

FACULTAD DE
DERECHO Y CIENCIAS
POLÍTICAS



Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

“EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y LAS MEDIDAS CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA, 2018”

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autores:

Br. Carlos Enrique Chavarri Villavicencio

Br. Jasser Aldo Sullon Sosa

Asesor:

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti

Lima - Perú

2020

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA PRESENTACION DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

El asesor, Guisseppi Paul Morales Cauti, Docente de la Universidad Privada del Norte Facultad de Derecho y Ciencia Políticas, Carrera Profesional de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la investigación de los estudiantes:

- Carlos Enrique Chavarri Villavicencio
- Jasser Aldo Sullon Sosa

Por cuanto, **CONSIDERA** que el trabajo de investigación titulado: EL ACCESO A LA INFORMACION REGISTRAL Y LAS MEDIDAD CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA 2018, para aspirar al título profesional por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual **AUTORIZA** a los interesados para su presentación.

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti
Asesor

ACTA DE EVALUACIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

El comité del trabajo de investigación, designado mediante Resolución de Dirección Académica ha procedido a realizar la evaluación del trabajo de investigación de los estudiantes Carlos Enrique Chavarri Villavicencio y Jasser Aldo Sullon Sosa; para aspirar al título profesional con el trabajo de investigación: “EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y LAS MEDIDAS CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA 2018”. Por cuanto, CONSIDERA que el trabajo de investigación titulado.

Luego de la revisión del trabajo en forma y contenido los miembros del jurado acuerdan:

Aprobación por unanimidad

Aprobación por mayoría

Calificativo:

Calificativo:

Excelente [18 – 20]

Excelente [18 – 20]

Sobresaliente [15 – 17]

Sobresaliente [15 – 17]

Buena [13 – 14]

Buena [13 – 14]

Desaprobación

Firma de conformidad

DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo intelectual a cada una de nuestras familias que, por su permanente amor y comprensión, siempre nos ayudaron a afrontar los problemas que se presentaban, enseñándonos a encarar las adversidades sin perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos de manera especial y sincera al Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti, por aceptar ser nuestro asesor para realizar esta tesis bajo su dirección. Su apoyo y confianza en nuestro trabajo y capacitación para guiar nuestras ideas ha sido un aporte invaluable.

A cada uno de nuestras familias, por su esfuerzo, dedicación y su entera confianza.

A nuestros apreciados docentes de la UNIVERSIDAD PRIVADA DEL NORTE: Sede Los Olivos, quienes tuvieron importante influencia en nuestra formación como profesionales.

Índice de contenidos

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA SUSTENTACIÓN DE TESIS	4
ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	6
RESUMEN.....	8
ABSTRACT.....	9
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	10
1.1 Realidad problemática	10
1.2 Antecedentes	11
1.3 Bases teoricas	18
1.4 Justificacion de la investigación.....	39
1.5 Bases legales	40
1.6 Formulación del problema	46
1.7 Objetivos	47
1.8 Hipotesis.....	47
1.9 Limitaciones.....	48
1.10 Marco conceptual.....	48
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA.....	50
2.1 Enfoque y tipo de investigacion.....	50
2.2 Diseño de investigacion.....	50
2.3 Técnicas e instrumentos de recoleccion y analisis de datos	50
2.4 Población y muestra	51
2.5 Metodo	52
2.6 Procedimiento	53

CAPÍTULO III. RESULTADOS	54
3.1 Procedimiento del análisis cualitativo de las entrevistas	54
3.2 Análisis de expedientes judiciales	55
3.3 Análisis de expedientes administrativos.....	57
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	62
REFERENCIAS.....	69
ANEXOS	73

RESUMEN

La presente investigación denominada, El Acceso a la información registral y las Medidas Cautelares, en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral No IX Sede Lima 2018, tuvo como objetivo general determinar si las resoluciones de Medidas Cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia. El método de investigación es cualitativo, diseño fenomenológico. La muestra estuvo constituida por siete abogados especialista en derecho Registral y Civil del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX Sede Lima, ocho abogados litigantes especialistas en derecho Civil; cinco resoluciones judiciales emitidas por la Corte de Justicia de Lima y cinco resoluciones administrativas emitidas por el Tribunal Registral. Mediante la técnica de la entrevista se recogió información sobre acceso a la información registral y las medidas cautelares. Finalmente, se llegó a determinar que las resoluciones de medidas cautelares que fueron presentadas ante SUNARP resultaron ser incongruentes con el principio de eficacia, ya que al buscar prevenir que los propietarios no sean vulnerables al fraude inmobiliario, como falsificación de documentos y suplantación de identidad, estos son alertados de manera automática, sin distinguir el tipo de rogación de inscripción y solicitud del servicio de publicidad; además se comprobó que alerta a los deudores dándoles ventajas para que puedan transferir sus predios, dejando que el conflicto no se resuelva del todo pues no se cumpliría la finalidad de una Medida Cautelar.

Palabras clave: Acceso a la información, Contracautela, inscripción registral, Publicidad registral, Rogación.

ABSTRACT

The present investigation, called: Access to Registry Information and Precautionary Measures, in the Real Property Registry of Registry Zone No. IX Headquarters Lima 2018, had the general objective of determining whether the precautionary measures resolutions that were presented in the registry of Real property of the registration area No. IX headquarters in Lima during 2018 is consistent with the principle of effectiveness. The research method is qualitative, phenomenological design. The sample consisted of seven attorneys specialized in Registry and Civil Law of the Registry of Real Property of Registry Zone N ° IX, Headquarters Lima, eight trial lawyers specializing in Civil law; five judicial resolutions issued by the Lima Court of Justice and five administrative resolutions issued by the Registry Court. Through the interview technique, information was collected on Access to registry information and Precautionary Measures. Finally, it was determined that the precautionary measures resolutions that were presented to SUNARP turned out to be inconsistent with the principle of effectiveness, since in seeking to prevent owners from being vulnerable to real estate fraud, such as forgery of documents and identity theft, These are automatically alerted, without distinguishing the type of request for registration and advertising service request; In addition, it was verified that it alerts the debtors giving them advantages so that they can transfer their properties, leaving the conflict to not be completely resolved since the purpose of a Precautionary Measure would not be fulfilled.

KEYWORDS: Access to information, counter-caution, registration registration, registry advertising, Praying

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

En el país la institución encargada de los registros de bienes muebles e inmuebles, es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “SUNARP”; teniendo como finalidad brindar servicios de publicidad de inscripción de manera Transparente, oportuna, eficiente e inclusiva dentro del marco legal vigente brindando seguridad jurídica promoviendo la mejora continua.

Sin embargo, el sistema registral al pasar del tiempo se ha visto afectado vulnerando la seguridad debido a los fraudes que se han venido dando. 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 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 SUNARP con el pasar del tiempo ha venido utilizando nuevos instrumentos para combatirlo, utilizando la tecnología para dicho fin. Monar (2018) señala:

“(…) con el pasar del tiempo se ha vuelto un bien proporcionalmente necesario para sociedad, siendo un presupuesto base para el origen de nuevos sistemas jurídicos que busquen tutelar su protección. Para lo cual se encomendó esta responsabilidad a la Superintendencia de los Registros Públicos, cuya finalidad es garantizar la seguridad”. (p.14).

Es por ello que se creó Alerta Registral, es un servicio sin costo alguno, en donde 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 los derechos que se encuentren inscritos, así como también dar información sobre la publicidad registral que se ha expedido por los registros públicos y del registro de propiedad inmueble.

Sin embargo, en el periodo de 2018 hasta la fecha, las resoluciones de medidas cautelares emitidas por los jueces, que se presentaron en el Registro de Propiedad Inmueble de la zona registral N° IX – sede Lima, no guardan coherencia con el principio de eficacia, pues SUNARP, pone en conocimiento las rogaciones solicitadas a las partes afectadas, vulnerando el artículo 637° del Código Procesal Civil.

Alerta Registral engloba alerta de inscripción y publicidad, no obstante, dicho servicio solo es de carácter informativo, mas no detiene el procedimiento que se esté realizando ante la SUNARP, además, que no se han considerado las ventajas que le pueden haber dado a los deudores en el caso de las medidas cautelares, ya que, al tener conocimiento y el tiempo necesario tienen la oportunidad para transferir sus predios, por lo que el parte judicial emitido por los juzgados competentes que fueron presentados a SUNARP son observadas, por consiguiente son tachados en merito a inadecuación del titular del inmueble, devolviéndose las partes judiciales sin lograr la afectación del predio, por lo que genera en la población una gran decepción contra el sistema judicial, ya que no se encuentra justicia después de haber seguido un largo proceso civil , dejando que el conflicto no se resuelva del todo, pues no se cumpliría la finalidad de una medida cautelar, convirtiéndolo en un instrumento inútil, porque no cumple su propósito y no se puede ejecutar.

En suma, la existencia de la cuestión se evidencia, porque el acreedor no ejerce su derecho tutelar; puesto que, este instrumento legal ha sido distorsionado, quitándole toda esperanza de justicia al acreedor, sintiéndose desamparados por un Estado que no solo debe proteger al titular de un inmueble, sino a toda la Nación, garantizando la economía social del mercado; por ello considero investigar esta problemática.

1.2 Antecedentes

Se hizo la revisión a nivel nacional e internacional encontrándose los siguientes estudios relacionados con el tema, los cuales contribuyeron a sustentar la situación problemática, diseño fenomenológico y la elaboración del instrumento.

1.2.1. Nacionales

Hidalgo; Portocarrero y Quiroz (2018) en su tesis titulada “El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - sede Pucallpa en el periodo 2015-2017.” para optar por título profesional de abogado de la Universidad Nacional de Ucayali, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. La Investigación partió por describir la realidad desde una óptica social, legal y analítico con respecto al sistema de alerta registral, la ley 30313 y la naturaleza, sobre su correlación dentro de un sistema de registros públicos, por el cual describimos e iniciamos a formular nuestro problema general y específico; asimismo nuestros objetivos, determinado lo que logramos con la investigación. Identificamos las variables de estudio, las que fueron operacionalizadas y desglosamos en dimensiones e indicadores. posteriormente, de analizar y formular el problema, formulamos nuestra hipótesis, dando la respuesta al problema formulado, y con ello iniciamos a conceptualizar las instituciones materia de investigación, como los registros públicos, la oposición, sobre alerta registral y otras instituciones relacionadas lo que impulso a constituir el marco teórico, establecido con la ley, la doctrina, y la jurisprudencia. Así en consecuencia de esquematizar la investigación iniciamos la creación de la metodología de investigación ya que aprobó definir y limitar los alcances de la investigación como contribuir científicamente y asistir en conocimiento; se estableció el diseño, nivel de investigación y métodos científicos a estudiar, asimismo fijamos la población y la muestra con la finalidad de conducir la investigación con encuestas, análisis de títulos y otros. Planteamos los resultados de la investigación desde las encuestas, análisis de títulos resulta que el sistema de Alerta Registral es un servicio público y tiene como función informar a los usuarios sobre inscripciones que se realizan en el asiento registral, pero no le otorga ninguna prerrogativa al usuario; asimismo, este servicio no influye eficientemente en la ley de oposición ni en la naturaleza del procedimiento de inscripción.

Cotrina (2018) en la tesis titulada “La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos 2017-2018” para optar por título profesional de abogado de la

Pontificia Universidad Autónoma del Perú, Facultad de Derecho. Esta investigación tuvo como objetivo determinar que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “SUNARP”; tiene como finalidad, velar por la seguridad jurídica, salvaguardando el derecho de los propietarios, mediante la publicidad registral. Sin embargo, se ha visto afectada debido a los fraudes que se han venido dando, El trabajo de investigación ha centrado su atención en determinar que el servicio de alerta registral no es eficaz para pugar el fraude inmobiliario debido a que no es un dispositivo de manera automática, sino más bien una alternativa para aquellos usuarios que lo prefieren.

Monar (2018) en la 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.” para optar por título profesional de abogado de la Universidad Norbert Wiener, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Esta investigación tuvo como objetivo principal con la ayuda de la doctrina, analizar los mecanismos electrónicos (Alerta Registral, inmovilización temporal de partidas, lectores biométricos de huella dactilar, módulo de notarios, bloqueo registral, otros) y normativos (Mecanismos Normativos: Ley N°30313, promulgada en marzo 2015) implementados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), para prever, pugar y oponer a las organizaciones criminales que mediante la producción de documentos fraudulentos pretenden infringir los sistemas notariales y con ello registrar títulos adulterados.

Merino (2015) en la tesis titulada “La interpretación literal del artículo 658 del Código Procesal Civil frente a los fines del proceso cautelar” para optar el título Magister en Derecho Civil y Comercial de la Universidad Nacional de Cajamarca, escuela de Post Grado. En esta investigación, buscamos revelar que esta apreciación resulta contradecir a la finalidad específica del Procedimiento Cautelar que es asegurar que lo resuelto sobre el fondo en una sentencia estimatoria se cumpla con la ejecución forzada respectiva, aún ante lo nocivo del demandado. Asimismo, se evidenciará que tal apreciación resulta contraria al fin último del Proceso Civil:

solucionar un conflicto de intereses, entonces no basta con que en un proceso judicial se expida una decisión estimatoria de la pretensión, sino que tal decisión pueda ser efectivamente ejecutada, de lo contrario no se cumplirá la finalidad reseñada. Por tanto, reflexionamos que no es necesaria una modificación del artículo 658° del Código Procesal Civil, sino que basta recaudar adecuadamente la comprensión de la norma engloba, acudiendo a un entendimiento sistemático esencial para los fines del Procedimiento Cautelar y del Proceso civil.

Chacón (2015) en la tesis titulada “La afectación a las personas con medidas cautelares posteriores a la venta de fecha cierta de un bien embargado, en los procesos de tercería de propiedad de la ciudad del Cusco al año 2015-2016.” para optar el título profesional de abogado de la Universidad Andina del Cusco, Facultad de Derecho. La presente tesis procura, mediante el análisis de instituciones jurídicas, estudio de expedientes, observaciones de normas, determinar si hay afectación a las personas (acreedores) de buena fe, que ante la omisión de pago de los deudores disponen incoar un proceso judicial donde se embarga algún bien, con la finalidad de que se cumpla con la obligación, dicha afectación se inicia al momento que una tercera persona a la relación requiere la propiedad del bien gravado y los principios que toma el juzgador para decretar si el tercero es o no titular del predio, lo anterior se encuentra regulado actual en nuestro cuerpo normativo; por otro lado hay se advertir que si la promulgación del VII Pleno Casatorio Civil soluciona de manera adecuada o no este conflicto.

Aliaga (2012) en la tesis titulada “La desnaturalización de la finalidad del Registro” para optar por título profesional de abogado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho, Facultad de Derecho. Analiza la realidad Jurídica del Sistema Registral en el Perú para comprobar si el Registro de Propiedad Inmueble con los procedimientos que contempla cumple con proteger los derechos de propiedad de los ciudadanos contribuyendo a la formalización de los sus derechos. El trabajo de investigación ha enfocado su análisis en establecer si el Registro de Propiedad Inmueble permite brindar información real de la realidad jurídica del país

y si los agentes económicos puedan realizar con seguridad y celeridad sus transacciones respaldados en la información que brinda el registro.

Campos (2013) en su tesis que se titula “Estudio de caso: Modernización del Sistema Nacional de los Registros públicos: Factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías y comunicación en el servicio público registral” para optar el título profesional de Magister en la Pontífice Universidad Católica del Perú, Escuela de Post Grado. Esta investigación tuvo como objetivo determinar que el registro público tiene problemas en los servicios que brindan ocasionados en lo prolongados de sus procedimientos, la falta de interconexión entre oficinas registrales, un sistema inadecuado de procesamiento de información, la falta de registro de información fundamental, inadecuada manipulación e inseguridad de la información, fragilidad de los sistemas de información.

Lino (2015) en la tesis titulada “El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” para optar el título profesional de abogado en la Universidad Privada Antenor Orrego, Facultad de Derecho. Esta tesis tuvo como objetivo determinar “¿De qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014?”, mediante el entendimiento de la legislación actual y la aplicación de instrumentos metodológicos a expertos se aceptó la hipótesis de investigación, concluyendo: “*El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014*”. El trabajo de investigación ha centrado su atención en determinar que si bien es cierto nuestra legislación registral tiene un Sistema declarativo, este no brinda seguridad jurídica frente a terceros planteando así que si el registro fuera obligatorio no existiría en la objetividad informalidad evitando así perjuicio a terceros.

Sacachipana (2017) en su investigación que se titula “Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la

Inscripción Registral” para optar el título profesional de abogado en la Universidad Nacional del Altiplano, Facultad de Derecho. El objetivo de la tesis fue determinar si el sistema registral brinda seguridad jurídica, llegándose a establecer que para que exista seguridad jurídica, deberíamos tener un sistema constitutivo y no declarativo, ya que este último no facilita la inscripción de las propiedades al registro. El trabajo de investigación ha centrado su atención en determinar que con un sistema constitutivo la publicidad que brindaría los registros públicos sería una verdad absoluta y no una verdad aparente, evitando de esta manera los fraudes.

1.2.2 Internacionales

Jiménez y Hugh (2011) en su investigación titulada “Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad” para optar por el título profesional de abogados en la Universidad de Costa Rica. La tesis tuvo como objetivo determinar que 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 enajenación de la propiedad en el registro nacional. El contenido de investigación ha centrado su atención en establecer que a través del monitoreo de las actividades que se hagan en el registro de alguna partida registral, similar al servicio de alerta registral, sirve para comunicar si hay algún trámite que involucre a una partida registral.

Pilot (2012), en su investigación titulada “Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble”, para obtener el Título de Abogado en la Universidad Abierta Interamericana en Argentina, dice lo siguiente: El objetivo de esta investigación ha sido determinar que la Publicidad Registral origina responsabilidad del Registro, que en su carácter de público tiene un legítimo interés en averiguar sobre la circunstancia jurídica de los bienes, documentos y otros teniendo por ende un importante grado de responsabilidad. La investigación ha centrado su atención en establecer que existen diversas formas de responsabilidad

dependiendo de cómo este regulado el Registro en cada país, siendo el punto coincidente en estos que toda la comunicación que se maneje en el Registro manifestada por la publicidad registral tienen como efectos situaciones jurídicas que afecta a propietarios como al resto de la comunidad.

Zambrano (2013) en su investigación 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” para optar por el título profesional de abogado en la Universidad Nacional de Loja. El objetivo de esta investigación ha sido determinar que de igual forma en que avanza la modernización, también con ellos aparecen ciertas dificultades en el ámbito comercial tradicional por lo que se debería utilizar los medios electrónicos, como apoyo para brindar mayor seguridad en la actividad registral. El trabajo de investigación ha centrado su atención en establecer que debería implementarse normatividad acerca de los certificados y firmas electrónicas en la norma de Comercio Electrónico en las notarías y los registros de la propiedad.

Arroyave (2014), en su investigación titulada “La fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad”, para obtener el grado académico de licenciada en ciencias jurídicas y sociales en la Universidad Rafael Landívar en Guatemala, dice lo siguiente: El objetivo de la tesis, ha sido determinar que el Derecho Registral es un agrupación de normativas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a aquellos bienes capaz de generar titularidades “erga omnes”, sobre la publicidad del Registro. El trabajo de investigación ha centrado su atención en establecer que el propósito del Derecho Registral es fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones de inmuebles. Sin embargo, podría decirse que todas las legislaciones tienen como denominador común un efecto de hecho que consiste en informar a toda persona que quiera consultarlo, poniendo a su disposición los libros con los asientos respectivos. Por eso se llama Registro Público.

Suárez (2017) en su tesis que se titula “Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos 10 Públicos en Colombia” para obtener el título de especialista en gestión pública en la Universidad Nacional abierta y a distancia d Cúcuta. El objetivo de esta investigación ha sido determinar que debido a la necesidad de llegar a más lugares dentro del territorio nacional se han tenido que elaborar 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. El trabajo de investigación ha centrado su atención en establecer que la labor de la Superintendencia de Notariado y Registro ha estado encaminada a mejorar constantemente la índole de los servicios ofrecidos.

1.3 Bases Teóricas

1.3.1 Sistema Registral Alemán

El Registro alemán mediante la organización inmobiliaria alemana, se reforma en forma terminante en el Código Civil de 1900, fundamentando en dos principios importantes: el Catastro y el Registro Territorial. Pardo (1966) afirma:

"La formalidad de la inscripción es requisito sine quanon para transferir la propiedad y constituir derechos reales. Si no se verifica la inscripción, el adquirente del bien o del derecho real tiene un simple derecho personal contra el enajenante o propietario sólo para conseguir que se extienda la inscripción".

En ese sentido, el Sistema Registral Alemán se determina por ser un sistema registral constitutivo, donde el derecho real se establece con la inscripción en el Registro, por ende, no basta con la manifestación de las partes para instituir derechos reales. Los Principios fundamentales que protegen al derecho inscrito son: El Principio de la Fe Pública que otorga a la inscripción potencia probatoria terminante e invulnerable; La Inscripción garantiza los derechos de los titulares, del acreedor hipotecario, o tercero poseedor de un derecho real inmobiliario que puede enfrentar a todos erga omnes.

Una postura individual de relevancia jurídica alusivo a la transferencia del bien inmueble, es la aplicación del Principio de consentimiento; si la propiedad es adquirida por consentimiento voluntaria, para la inscripción de la enajenación en el Libro Territorial del Registro, se solicita la afirmación verbal de las partes, ante el Registrador. Manifestación necesaria para la inscripción del dominio y para la constitución de los derechos reales sobre el bien inmuebles.

1.3.2. El Principio del Consentimiento Formal Alemán

El registrador debe comunicar a los posibles afectados; en principio se califica únicamente la manifestación real y posterior a ello se notifica a las partes; se procede a la inscripción estableciendo una nueva posición jurídica; en Alemania, en caso que el titular registral notificado desconozca la enajenación, es potestad del mismo presentar su oposición al “registrador” suspendiéndose el procedimiento hasta que se resuelva. Este acontecimiento es directo con el tema de responsabilidad ya que comunicar a los posibles perjudicados los imposibilitaría para accionar por responsabilidad civil en cuanto que tuvieron la oportunidad de impugnar. En ese sentido “donde hay recurso, no hay responsabilidad”.

1.3.3. Alerta Registral y su similitud con el Principio del Consentimiento Informal Alemán

Alerta Registral, no genera los resultados en comparación con el principio de consentimiento formal alemán, existe una aproximación leve entre ambos sistemas en referencia a la notificación del titular registral, ya que es indispensable en Alemania dada su naturaleza constitutiva del registro; además, las consecuencias son diferentes; tómese en cuenta que, el parecido con el sistema alemán, el registrador no emite la notificación, al contrario es el sistema de forma automática quien una vez presentada las solicitudes con sus distintas rogaciones ante el Diario y esta al ingresar al sistema de propiedad inmueble envía un mensaje de aviso al correo electrónico y a su vez un mensaje de texto al teléfono móvil registrado en el servicio de alerta registral. En nuestra realidad, si el propietario registral conoce dichos

sucesos, no puede expresar su desacuerdo en el mismo procedimiento por la naturaleza de este, sino deberá de pretender al juzgado competente una medida cautelar de no innovar, con la finalidad de que no se inscriba ningún acto en la partida electrónica del inmueble, además, emitir los correspondientes partes judiciales al registro con el fin de que el registrador proceda con el referido mandato o si cumple con los supuestos que exige la Ley 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Tramite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentos.

1.3.4. Derecho de Acceso a la Información Pública

La CIDH (2012), determinó que:

“Derecho de acceso a la información exige a los integrantes de la administración, esto es, aquellos que realicen funciones, presten o ejecuten servicios públicos, a brindar información únicamente acerca del uso de los recursos públicos, los servicios bajo su cargo y las competencias públicas indicadas”.

La constitución política del Perú (1993), señala en su articulado 2, inciso 5, que:

“Es el derecho que tiene toda persona a pedir la información que necesite y de obtenerla de cualquiera de las entidades públicas, en el tiempo establecido por ley, con el cobro que establezca su pedido. Excluyéndose toda información que vulnere la intimidad de las personas y aquellas explícitamente contenidas en normas o por motivos de seguridad nacional”.

En el mismo sentido el Tribunal Constitucional se ha pronunciado en diferentes oportunidades respecto del derecho de acceso a la información pública y acerca de la exigencia de su atención especial. Es así que a través la sentencia STC 01797-2002-HD/TC el Tribunal constitucional (2002), estableció en sus fundamentos 10 y 11 que *“el derecho de acceso a la información pública se sustenta en el derecho a la información, el cual cuenta con dos interpretaciones, una colectiva y otra*

individual”. La colectiva abarca a la información pública como un bien público al alcance de todos los ciudadanos, sirviendo de mecanismo de control de las instituciones públicas y los representantes de las mismas. Por otro lado, la individual adquiere importancia en ser el privilegio personal que cuenta cada ciudadano de poder acceder a la información pública que solicita, lo que le permitirá hacer ejercicio de sus otros derechos constitucionales, tales como la colaboración ciudadana, la libertad de opinión y la libertad de investigación.

La Unesco (2009), señaló que *“el derecho a la información comúnmente se relaciona con el derecho a recibir y solicitar información de las instituciones públicas”*. Siendo la forma principal de cumplir este derecho, aunque existen otras. La normatividad sobre derecho a la información fija que las instituciones públicas están en la obligación de publicar su información de forma continua, así nadie las solicite. Con este procedimiento cada vez la información es más reconocida como la forma más eficaz de aumentar el acceso a la información en las instituciones públicas.

1.3.5. El Acceso a la Información Registral

Servicio gratuito que brinda la posibilidad de ser informado con relación a la presentación de un título o requerimiento de publicidad de alguna partida registral que sea de su interés.

Delgado (2008), señaló que *“todo sistema registral tiene como base a la publicidad jurídica registral, ya que sobre este descansan todos los principios registrales”*. De esto es que la publicidad jurídica registral no sea solo un principio registral, sino el cimiento de todos los principios registrales, principios que no podrían existir de no haber publicidad jurídica registral.

El sistema registral peruano es de publicidad, por ello se facilita al conocimiento de los ciudadanos todo el contenido de los asientos registrales, aún de los que están en trámite de inscripción. Siendo la publicidad material un conjunto de efectos originados por una inscripción y la publicidad formal adquiere la connotación en el plano registral como la apariencia de la posesión, esto es, la publicación de la

inscripción, encontrándose regulados en el Reglamento General de los Registros Públicos (2012), en su artículo I señaló que *“los actos o derecho inscritos en el registro están otorgados de publicidad jurídica registral”*. Las inscripciones también comprenden a las anotaciones preventivas y los terceros que no hubieran sido informados del contenido de las partidas registral quedan afectados por los efectos de las mismas; asimismo, en su artículo II indicó que *“el registro tiene la característica de público, la publicidad formal asegura que las personas puedan acceder a la información contenida en las partidas registrales y archivo registral”*.

Para Gonzales (2004), señaló que la *“publicidad jurídica registral en el caso de bienes inmuebles tiene como fin los títulos que componen todas aquellas situaciones jurídicas inscribibles, estos están compuestos fundamentalmente en el titular registral, la materia inscribible y el predio”*. Con relación a la acepción registral el cual no tolera prueba opuesta, nadie puede declarar que no ha podido tener información del registro por desconocimiento o ignorancia, puesto que todas las personas pueden acceder a ella, de allí el carácter público de las inscripciones.

1.3.6. Seguridad Jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Sunarp no tiene base constitucional, sin embargo, está enmarcado tácitamente dentro del principio de seguridad jurídica. El Tribunal Constitucional, con el objetivo de desarrollar de manera completa el derecho a la propiedad, articulado en la Constitución Política del Perú.

“(…) indicando que 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 (...)”

Estando así que, el realizar la inscripción de nuestra propiedad ante el registro correspondiente, es la forma donde el derecho pasa de su estado como tal,

transformándose en un resguardo institucional impulsando la riqueza y comercio, como objetivo del incremento económico de las sociedades, así como en el aspecto individual como en el modo grupal. Estos fundamentos jurídicos han sido afectados en el trámite del Expediente N° 0016-2002-AI/TC, 5° fundamento jurídico.

El Tribunal Constitucional considera que:

“(…) para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales (…)”.

Para Gonzales (2010) señala:

“Es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”.

Siguiendo este pronunciamiento constitucional, me permito argumentar por qué no considero que la alerta registral que busca proteger bajo la publicidad Registral deba darse de manera de automatizada utilizando un sistema de búsquedas el cual localizara el título o los títulos relacionados con las partidas electrónicas inscritas al servicio, enviando un mensaje al correo electrónico y mensaje de texto al teléfono móvil señalado por el administrado que requirió el servicio; esto nos lleva a distorsionar la finalidad de este instrumento legal, además que no permite el crecimiento económico de las sociedades, en forma personal como grupal, es por ello que el servicio de alerta registral no debe de proceder de modo automatizado sino lo contrario, el registrador debe elaborar una calificación previa y posterior a ello recién

enviar el mensaje electrónico y el mensaje de texto al teléfono móvil, bajo responsabilidad.

Gonzales (2012) sostiene que:

“Una de las finalidades del registro que es la publicidad de la situación jurídica de los actos derechos y titularidades es 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 otro contexto es decir que es una circunstancia de apariencia planteada por el Estado, para conseguir seguridad jurídica, con justicia, en la enajenación de propiedades y derechos.

El sentido del registro es publicitar los actos destacados para el Derecho, esta cognoscibilidad es primordial para las contrataciones en el transito jurídico patrimonial ya que nos permite tener certeza y confianza sobre lo publicitado por el registro.

Avendaño Valdez indica que:

“La publicidad registral tiene por finalidad garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro. Por ello, uno de los principales efectos de la publicidad es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho”.

Considero pertinente citar a Gonzales Barrón cuando señala la finalidad del Derecho Registral:

“Téngase en cuenta que el Derecho Registral tiene como finalidad dotar de seguridad, certeza y estabilidad al tráfico patrimonial mediante los poderosos efectos materiales que conlleva una situación jurídica al Registro (oponibilidad, legitimación y fe pública), cumpliendo de esta manera el papel de otorgar publicidad y garantía a los derechos de los particulares. En este sentido, la publicidad registral elimina la incertidumbre en la contratación, protege la buena fe y tutela a los terceros. (...) La trascendencia del registro se encuentra en la necesidad que determinados actos o negocios puedan ser conocidos por la comunidad” (p.85).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de ejecutar con el propósito por la que fue constituida, se creó servicios tecnológicos los cuales han sido de gran ayuda para el perfeccionamiento del servicio ofrecido por los registros públicos.

1.3.7. Definición de las Dimensiones de Acceso a la Información Registral

1.3.7.1. Alerta Registral de Inscripción

Es el servicio en línea prestado por la SUNARP de forma gratuita a través de su página web. Consiste en alertar al ciudadano mediante correo electrónico o SMS la existencia de títulos presentados al Registro, vinculados a las partidas sobre las cuales se suscribió.

Inicialmente creado en el 2008 para el Registro de Predios, dicho servicio de alerta fue ampliado a partir del 2013 para el Registro Vehicular, al Registro de Personas Jurídicas y al Registro de Mandatos y Poderes. En el caso del Registro de Mandatos y Poderes solo deberá indicarse el nombre de hasta cinco personas de tal forma que, si a dicho Registro se presentase documentación relacionada con poderes otorgados por dichas personas, el servicio de Alerta Registral avisará al respecto.

El servicio de Alerta Registral permite al usuario verificar en tiempo oportuno la documentación presentada vinculada a títulos presentados al Registro y adoptar

medidas para proteger su derecho, principalmente en supuestos de falsificación o suplantación en la documentación presentada.

1.3.7.2. Alerta Registral de Publicidad

Actualmente se encuentra vigente la Resolución N° 27-2018-SUNARP-SN, de fecha diecinueve de febrero de 2018, donde se acondiciono el reciente servicios de Alerta de Publicidad; no obstante, el servicio está habilitado dentro del servicio de Alerta Registral, consecuentemente no solo se comunicará de las eventuales enajenaciones de bienes inmuebles, sino que además de toda publicidad que se requiera a Registros Públicos.

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”.

Esta herramienta pone en conocimiento al usuario cuando detecta que su partida electrónica de interés se encuentra o está sujeta alteración por la incorporación de un reciente título, posiblemente con documentación falsa, pudiendo realizar el procedimiento indispensable que ampara la norma en cuanto al título materia de calificación. (p.96).

1.3.8. Definición de la Variable Medidas Cautelares

La construcción de las bases de la teoría cautelar es obra y mérito de la doctrina italiana, a través de la obra fundamental de Piero Calamandrei, “*Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares.*” publicado en 1935, Calamandrei (2005) nos dice que:

"Las providencias cautelares representan una conciliación entre las dos exigencias frecuentemente opuestas de la justicia; la celeridad y la

ponderación; entre hacer las cosas pronto pero mal, y hacerlas bien pero tarde, las providencias cautelares tienden, ante todo, a hacerlas pronto, dejando que el problema del bien y mal, esto es, de la justicia intrínseca de la providencia, se resuelva más tarde, con la necesaria ponderación, en las reposadas formas del proceso ordinario”. (p.43).

Esto nos permite que el proceso ordinario debe actuarse con el tiempo necesario, de manera que garantizan preventivamente los medios competentes para hacer que la providencia pueda poseer, al ser ordenada, con la igual eficacia y el idéntico provecho efectivo que consideraría si se hubiera pronunciado ipso facto.

En la actualidad la ley 29384 de fecha 29 de junio de 2009, ha generado variación en el proceso de las medidas cautelares, así como la viabilidad de la oposición a la medida cautelar. El Código Procesal Civil en su articulado 637° nos indica:

“La solicitud cautelar es concedida o rechazada sin conocimiento de la parte afectada en atención a los fundamentos y prueba de la solicitud. Procede apelación contra el auto que deniega la medida cautelar. En este caso, el demandado no es notificado y el superior absuelve el grado sin admitirle intervención alguna. En caso de medidas cautelares fuera de proceso, el juez debe apreciar de oficio su incompetencia territorial”.

Para Calamandrei (2005) *“está destinada, más que a hacer justicia, a dar tiempo a la justicia de cumplir eficazmente su obra. El contenido de la tutela cautelar es variable, pues debe adecuarse caso por caso al diverso contenido de la pretensión definitiva”*. Es precisamente su característica distintiva: ser el aviso y la adelante (interpretado como la sombra que precede al cuerpo) de otra providencia jurisdiccional, la herramienta que se utiliza para anticipar y garantizar. (p.79).

Monroy (1996) estima la medida cautelar del siguiente modo:

"(...) Es un instituto procesal a través del cual el órgano jurisdiccional, a petición de parte, adelanta ciertos efectos o todos de un fallo definitivo o el

aseguramiento de una prueba, al admitir la existencia de una apariencia de derecho y el peligro que puede significar la demora producida por la espera del fallo definitivo o la actuación de una prueba (...)” (p.42).

Gimeno (2007) establece que *“las medidas cautelares son las herramientas legales que permiten prevenir las eventualidades que provocan los retrasos del proceso solicitadas para asegurar la efectividad de la pretensión”*. (p.67). Lo manifestado nos ayuda a comprender sobre las medidas cautelares como las herramientas que se aplican en el proceso para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Hay que considerar que la durabilidad de las medidas cautelares es provisoria hasta que se realice la sentencia. Una vez acepta la medida cautelar el juez se da un adelanto a la opinión que se tendrá, lo que se denomina como prejuzgamiento; no obstante, el juez no está obligado a resolver de la misma forma, debido a lo prolongado del proceso donde se determinará el dictamen final.

Falcón (1978) define que *“las medidas cautelares son medios que a pedido de la parte realiza la jurisdicción a través de actos concretos, con el fin de proteger el objeto de la pretensión patrimonial, o para determinar la seguridad de las personas”* (p.162).

Gonzaini (1992) señala que actual Código Civil describe que la intención del proceso *“(...) es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales (...)”*; por lo que la medida cautelar es una herramienta procesal, que garantiza la ejecución del pronunciamiento final y no precisamente las sentencias sean letra muerta; asimismo, se reflejaría el cumplimiento de la intención del proceso (p.125).

1.3.9. Requisitos de las medidas cautelares

Monroy (1987) indica que *“los requisitos (elementos indispensables) para la concesión de una medida cautelar, son importantes para evitar arbitrariedad a la hora de concederlas”* (p.134).

A) Verosimilitud del derecho invocado - Fumu boni iuris.

El artículo 611°, inciso 1 del Código Procesal Civil describe como:

“(…) la verosimilitud del derecho invocado, un derecho es verosímil cuando da apariencia de verdadero, entonces para que el juez decida la Litis, él tiene que estar convencido de la certeza del derecho que sustenta la pretensión y para esto tendrán que estar acreditados los hechos que se alegan (…)”.

Calamandrei (2005) precisa:

“La cognición cautelar se limita en todos los casos a un juicio de probabilidades y de verosimilitud. Declarar la certeza de la existencia del derecho es función de la providencia principal; en sede cautelar basta que la existencia del derecho aparezca verosímil, o sea para decirlo con mayor claridad, basta que, según un cálculo de probabilidades, se pueda prever que la providencia principal declarará el derecho en sentido favorable a aquél que solicita la medida cautelar”. (p. 77)

El producto de este conocimiento sumario sobre la presencia del derecho tiene en todos los casos, valor no de manifestar verdad sino de hipótesis; solo cuando se emita la providencia principal se podrá notar si la hipótesis compete a la realidad.

Gozaini (1992) refiere que:

“Al juez solo le debe bastar la apariencia fundada de derecho, lo que equivale a responder asertivamente a la viabilidad jurídica de la pretensión, pero sin que ella signifique adelantar opinión alguna; esto quiere decir que no se debe perseguir la certeza debido a que esta es el resultado del proceso” (p.181).

De la oliva y otros (2005) señalan que *“una vez se ingresada la solicitud de medida cautelar, el juez debe analizar si lo presentado demuestra el aspecto del derecho, siendo que la medida cautelar implica la posibilidad de que el derecho expuesto efectivamente exista”*; la misma que no debe acogerse sin que el recurrente pruebe

de alguna manera la existencia de su derecho principal, más sin que, en el otro extremo, se pueda requerir una prueba plena.

B) La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso o por cualquier otra razón justificable.

Según el artículo 611°, inciso 2 del Código Procesal Civil, “(...) *este consiste en el posible riesgo de ineficacia de la sentencia que puede haber, en caso de que no se expida de manera inmediata el auto admitiendo la medida cautelar que asegure el cumplimiento de esta (...)*”.

Calamandrei (2005) plantea que:

“No es el peligro genérico de daño jurídico, al cual se puede, en ciertos casos, obviar con la tutela ordinaria; sino que es, específicamente, el peligro del ulterior daño marginal que podría derivar del retardo de la providencia definitiva, inevitable a causa de la lentitud del procedimiento ordinario” (p. 42).

Palacio (1992) alude la existencia de condición específica, el riesgo probable de que la tutela jurídica decisiva que el actor aguarda de la sentencia a emitir en el proceso principal no pueda, en los hechos ejecutar, es decir que, a causa del paso del tiempo, los efectos del dictamen final resulten prácticamente ineficaz.

Montero, Gómez, Montón y Barona (2003) expresan que “*el peligro en la demora implica la necesidad de conjugar los riesgos que amenazan la duración del proceso principal, de modo que existe peligro de inejecución o de inefectividad de la sentencia estimatoria*”. Esta inefectividad puede provenir de la afluencia de dos tipos de peligro: el retraso y el daño que se puede originar por el retraso.

C) Razonabilidad de la medida cautelar para garantizar la eficacia de la pretensión.

Cuando se solicita gravar la medida cautelar, esta debe estar canalizada exclusivamente a garantizar el de la ejecución de la obligación por parte del demandado, mas no debe causar un daño desproporcional. Por este fundamento que al momento que se ordena la inscripción de la medida cautelar, la parte que actora, debe sustentar de forma clara y concreta la razón de esta medida ya que, como lo indique precedentemente debe estar orientada precisamente a garantizar la pretensión.

D) Contracautela.

Se encuentra previsto en el artículo 610° inciso 4 del Código Procesal Civil, enfocada a garantizar la compensación de aquellos daños y perjuicios ocasionados indebidamente a quien sufra la ejecución cautelar.

Calamandrei (2005) afirma que:

“Es la condición impuesta por el Juez para la ejecución de la providencia cautelar solicitada, funcionan como aseguramiento preventivo del eventual derecho al resarcimiento de los daños que podrá surgir si en el juicio definitivo la medida provisoria es revocada” (p.63).

Para Álvarez, Neuss y otros (1990) es el respaldo que deben contribuir aquellos que pretenden alguna medida cautelar, para garantizar la reparación de los ocasionales daños y perjuicios que se pudieran originar en la suposición de haber sido determinadas inapropiadamente.

Según De la Oliva Santos, Diez y otros (2005) la contracautela tiene la intensidad de valer como respaldo al demandado para reparar de los daños y perjuicios ocasionados, haciendo las siguientes observaciones:

- 1) La prestación de caución por el recurrente es la regla general.
- 2) La prestación de caución no es un elemento del amparo de la medida cautelar. Para la aceptación de la medida cautelar basta con la propuesta por

parte del recurrente de entregar caución para el caso de que la medida se solicitada. La prestación de caución es más bien un requisito a la que queda sujeta para el acogimiento de la medida cautelar y, en sentido riguroso, de lo que es presupuesto es de la ejecución de la medida.

3) La caución puede acoger diferentes formas previstas: dinero efectivo; aval solidario; o distintas a otro medio que respalde la inmediata disponibilidad del valor de que se trate.

4) Es el órgano competente quien establece el tipo y el importe de la caución.

5) La prestación de caución no suple la falta de *fumus boni iuris* o de *periculum in mora*, sino que es supuesto complementario (p.394-395).

Asimismo, como señala el artículo 614° del Código Procesal Civil, *están exceptuados de presentar contracautela:*

- 1) *El Poder legislativo.*
- 2) *Poder ejecutivo.*
- 3) *El Poder Judicial.*
- 4) *El Ministerio Público*
- 5) *Los órganos constitucionales autónomos.*
- 6) *Los Gobiernos Regionales.*
- 7) *Los Gobiernos Locales.*
- 8) *Las universidades.*
- 9) *La parte a quien se le ha concedido auxilio judicial.*

1.3.10. Definición de las Dimensiones de Medidas Cautelares

1.3.10.1. Medidas para futura ejecución forzada

De acuerdo a los artículos 642° al 673° del Código Procesal Civil se dividen en:

A) Embargo

Según Alvarez, Neuss y Wagner (1990) definen al embargo como:

“La sujeción de uno o más bienes individualizados del deudor o eventual deudor, a un régimen jurídico especial que consiste en su deber de abstenerse de todo acto jurídico o físico que pueda tener por resultado disminuir la garantía que dicho bien concreta y en la circunstancia de que el titular del dominio del bien embargado en lo sucesivo no puede ejercer determinadas facultades, aun legítimas, sin autorización judicial” (p.430).

Para Ochoa (1997) señala que *“el embargo es la afectación de los bienes que son parte del patrimonio del deudor en cantidad suficiente para satisfacer el derecho del acreedor, bien a través de su conversión en metálico, o su adjudicación en pago”* (p.163).

Es necesario entender en que consiste la embargabilidad, y para Cadenas (1991) refiere:

“Es aquella nota que el ordenamiento jurídico asigna a los entes que poseen unas determinadas características, y que consiste en que tales entes influirán en sentido completamente positivo en la validez y en la eficacia jurídicas del embargo que, en su caso, se practique sobre ellos”.

Las condiciones de embargabilidad son:

i) La alienabilidad: es la particularidad jurídica que posee un bien para que propietario pueda actuar sus derechos sobre este.

Ochoa (1997) sostiene que:

“Es imprescindible que concurra en aquellos bienes y derechos (objeto de embargo) una idoneidad o aptitud para poder ser embargados, la cual doctrinalmente es definida como transmisibilidad o alienabilidad, que es la posibilidad o aptitud de un bien o derecho concreto de ser transmitido válidamente a un tercero” (p.168).

ii) La pertenencia de los bienes al demandado: los bienes que se buscan embargar deben corresponder al demandado, de lo contrario sería inverosímil embargar los bienes.

Cachón (1991) menciona que:

“El requisito relativo a la pertenencia de los bienes al ejecutado es una exigencia tan general o absoluta como pueda serlo la de que el embargo se verifique sobre derechos enajenables en el proceso de ejecución. Y se trata de delimitar el círculo de objetos que pueden ser embargados” (p. 221-222).

iii) La suficiencia de los bienes: es la suficiencia de los bienes, el cual configura un nuevo elemento de delimitación de la embargabilidad de los bienes.

Cachón (1991) considera que:

“El embargo ha de recaer, pues, sobre una cantidad de dinero equivalente a dicha suma, ya sobre los bienes que sean necesarios para obtener esa cantidad pecuniaria, se impone una doble exigencia: 1) que el embargo abarque todos los bienes que resulten necesarios para cubrir la cantidad de la ejecución; 2) que la traba no se extienda a bienes distintos de los anteriores” (p.235).

Existen distintas clases de embargo, los cuales son:

Embargo en forma de depósito. El artículo 1814° de Código Civil lo define como *“el depósito constituye aquella institución por la cual el depositario se obliga a recibir un bien para custodiarlo y devolverlo cuando se lo solicite el depositante”*.

Para González (1961) señala:

“El depósito judicial consiste en el acto por el cual el tribunal hace entrega, previo inventario a la persona designada al efecto, llamada depositario, de los bienes muebles e inmuebles, pertenecientes a partes litigantes que son objeto

de las medidas preventivas o en ejecución sentencia a fin que las guarde y conserve a disposición de aquél” (p.59-72).

Embargo en forma de inscripción. Es aquella medida cautelar, que limita la disposición de los bienes del deudor, la inscripción del embargo se hace en los Registros Públicos mediante orden judicial.

El artículo 656° del Código Procesal Civil, el cual dice:

“Tratándose de bienes registrado, la medida puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación siempre que este resulte compatible en el título de propiedad ya inscrito. Este embargo no pide la enajenación del bien pero el sucesor asume la carga hasta por el monto inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente”.

Embargo en forma de retención. Este tipo de embargo se realiza cuando la medida cautelar grava sobre un crédito del obligado, además sobre bienes concernientes al mismo los cuales se hallan en poder de terceros, ordenándose su retención y es de esta forma que se realiza el embargo en forma de retención. Monroy (1987) al respecto dice que, *“a través del embargo en retención se solicita a este deudor (se refiere al tercero) del deudor mantenga en su posesión el bien de deudor embargado (p.52).*

Embargo en forma de intervención. Para Couture (1976) da conocer que *“el embargo en forma de intervención consiste en la designación por el Juez, en los casos autorizados por la ley, de una persona a quien se asigna el cometido de vigilar o administrar un patrimonio”.* El objetivo es preservar el derecho fortuito que en el mismo pueda tener un litigante que justifica ser copropietario, socio o acreedor.

Embargo en forma de administración. Esta clase de embargo grava los bienes fructíferos que se afectan en administración con el propósito de que los frutos que produzcan sean recaudados.

Carreras (1957) describe que *“el objeto de la administración no viene constituido precisamente por los frutos y rentas cuya afección quiere garantizarse, sino por el patrimonio o elementos patrimoniales del ejecutado que producen aquéllos”* (p.495-496).

B) Secuestro

Kielmanovich (2000) sostiene que:

“El secuestro es la medida cautelar que tiene por objeto la aprehensión material y jurídica de bienes del deudor para su ulterior depósito judicial, sea que estos se constituyan o no en objeto de la pretensión o petición principal deducida para asegurar la ejecución de la sentencia”.

Esta medida cautelar restringe la disposición del bien, asegurándose que un tercero lo cuide.

Rocco (1997) señala que es la medida por la que:

“El órgano jurisdiccional competente, a solicitud de un sujeto interesado, le quita la disponibilidad de un bien, mueble o inmueble, proporcionando a la custodia de ellos, en forma que quede inmodificada la situación de hecho y de derecho, evitando el peligro de que por hechos naturales o voluntarios sean suprimidos, eliminados o restringidos los intereses de derecho sustancial o procesal que se siguen de la tal situación de hecho o jurídica” (p.77).

El secuestro puede ser de dos clases:

Secuestro judicial. definida en el artículo 643° del Código Procesal Civil, en el cual señala:

“Cuando el proceso principal tiene por finalidad concreta la dilucidación del derecho de propiedad o posesión sobre determinado bien, la medida puede

afectar a este, con el carácter de secuestro judicial, con desposesión de su tenedor y entrega a un custodio designado por el juez.”

Secuestro conservatorio. Esta clase de secuestro Ledesma (2016) manifiesta:

“También es conocido “inespecífico” de bienes, porque en este tipo de medida, la afectación no está orientada a recaer sobre un bien concreto, objeto directo o indirecto de la relación jurídica sustancial en discusión, a tal punto que el bien secuestrado no se encuentra identificado a priori en el patrimonio del deudor”.

Esta medida priva la posición de cualquier bien del supuesto deudor para garantizar el cumplimiento del mandato judicial.

C) Anotación de demanda en los registros públicos.

Para Gimeno (2007), indica que la intención de resguardar el derecho, mientras se encuentre vigente del asiento, esta medida tiene una doble finalidad.

“El procesal, conforme al cual se asegura que la sentencia que en su día recaiga tendrá la misma eficacia que si se hubiera dictado ya que en el día en que la anotación se practica, y el contenido sustantivo, a través del cual se consigue la ventaja que proporciona el principio de prioridad registral si el actor obtiene sentencia favorable” (p.49-50).

Medidas innovativas

Según los artículos 682° al 686° del Código Procesal Civil con esta clase de medidas cautelares se puede realizar para que alguien haga o deje de hacer algo en sentido opuesto a la situación y esto sin que exista una sentencia.

Reimundín (1979) presenta un ejemplo: *“el funcionamiento de un letrero luminoso cuya luminosidad, por ser intensa o continua, necesariamente perturba el sueño normal de los vecinos, por ello es indudable que este tiene legítimo interés en hacer*

cesar de inmediato e interinamente dicha luminosidad”. Claro ejemplo donde se puede ejecutar esta medida el cual es necesario dejar de perjudicar a los vecinos hasta las resultas del proceso.

Peyrano (2000) define que, *“la irreparabilidad del perjuicio en la medida innovativa, incide que es un presupuesto propio y característico de dicha medida y consiste en que la situación (de hecho, o derecho) que se pretende innovar ocasionaría un daño irreparable al pretensor”* (p. 27).

Medidas de no innovar

Esta medida tiene como finalidad cumplir con el aseguramiento que funda en conservar el estado precedente antes de que variado por alguna de las partes.

Según Palacio (1992) está medida está encaminada a preservar, *“la inalterabilidad de determinada situación de hecho o de derecho”* (p.176).

Asimismo, Monroy (1987) da a conocer que:

“Quien concibe a la medida cautelar de no innovar como, la facultad que tiene el juez, a pedido de parte, de impedir que se modifique la situación de hecho, cuando tal acto tenga una decisiva influencia en la solución del proceso y, por cierto, en su posterior ejecución” (p.58).

En cuanto al propósito de esta medida Palacio (1992) dice que *“generalmente se asigna a la prohibición de innovar la finalidad consistente en impedir la modificación, mientras dura el proceso”* (p.177).

1.4 Justificación

1.4.1. Justificación de la Investigación

Bisquerra (2009) la justificación de la investigación responde el “por qué” y el “para qué” de la investigación, exponiendo las razones que tiene el investigador para plantear una investigación.

“Hay que justificar por qué es importante que se lleve a cabo la justificación como respuesta al problema planteado. Se trata de un paso más, pero igualmente necesario, que permite calibrar tanto el valor del problema en sí mismo, como el valor potencial de cualquier proyecto de investigación para darle respuesta” (p.96).

Sin embargo, generalmente existen cuatro tipos de justificación: teórica, práctica, metodológica y legal.

1.4.2. Justificación teórica

Para el caso de la justificación teórica Bernal (2006) dice que en *“la investigación hay una justificación teórica cuando el propósito del estudio es general reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente, confrontar una teoría, contrastar resultados o hacer epistemología del conocimiento existente”* (p.103).

En la investigación se ha considerado la doctrina sobre el tema, a fin argumentar la propuesta resultado de la investigación, la misma que puede generar por un lado discusiones, y por otro el complemento del mismo por otros estudios interesados en el tema.

1.4.3. Justificación práctica

A efectos de analizar la justificación practica Ramírez (2013) señala que *“una investigación tiene justificación práctica cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o, por lo menos propone estrategias que al aplicarse contribuirán a resolver”* (p.105).

Con el aporte del presente trabajo se podrá plantear acciones concretas, con el empeño de mejorar el acceso a la información registral y las medidas cautelares.

1.4.4. Justificación metodológica

Ramírez (2013) refiere que en *“la investigación científica, la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto por realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento válido y confiable”* (p.105).

En la presente investigación elaboramos unas entrevistas que podría servir de guía, ello resultado de considerar las etapas de la investigación.

1.4.5. Justificación legal

La justificación legal sostiene como particularidad en las investigaciones jurídicas, en la investigación que presentamos tiene como normativa legal básica la Constitución Política del Perú, que vela por los derechos fundamentales de los ciudadanos, como también el Código Civil Peruano y el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

1.5 Bases Legales

1.5.1 Declaración universal de los derechos humanos

Considera que la libertad, la justicia y la paz en el mundo tienen como raíz el reconocimiento de la dignidad esencial y de los derechos similares e irrenunciables de todos los miembros de la familia humana; la ignorancia y la desconsideración de los derechos humanos han generado actos de atrocidad humillante para la conciencia de la sociedad, y que se ha anunciado, como el deseo más elevada del ser humano, la aparición de un mundo en que los hombres, libres del miedo y de la penuria, gocen de libertad de expresión y de la libertad de convicción; así como que es fundamental que los derechos humanos sean garantizados por un régimen de Derecho, a fin de que el hombre no se vea obligado a recurrir al levantamiento contra la dictadura y el abuso.

1.5.2 Ley internacional de los derechos humanos

Los países miembros de las Naciones Unidas se comprometieron a trabajar juntos para promover los 30 Artículos de los derechos humanos que, por primera vez en la historia, se habían reunido y codificado en un solo documento. En consecuencia, muchos de estos derechos, en diferentes formas, son hoy parte de las leyes constitucionales de las naciones democráticas.

1.5.3 Pacto internacional de los derechos civiles y políticos

Esta acorde con los principios relacionados en la Carta de las Naciones Unidas, la libertad, la justicia y la paz en el mundo, tienen por origen el reconocimiento de la dignidad propia a todos los componentes de la familia y de sus derechos similares e irrenunciables; considera que estos derechos nacen de la dignidad propia de persona, con acuerdo a la Declaración Universal de Derechos Humanos, el cual refiere:

“No puede realizarse el ideal del ser humano libre en el disfrute de las libertades civiles y políticas y liberado del temor y de la miseria, a menos que se creen condiciones que permitan a cada persona gozar de sus derechos civiles y políticos, tanto como de sus derechos económicos, sociales y culturales”.

Está considerado en la Carta de las Naciones Unidas, el cual implanta a los Estados la obligación de fomentar el respeto universal y eficaz de los derechos y libertades humanas, entendiendo que la persona, por tener o razón de otros individuos y de la sociedad, tiene el compromiso de esmerarse por el alcance y el cumplimiento de los derechos reconocidos en este Pacto.

1.5.4 Constitución Política del Perú

Según lo establece expresamente el artículo 2° de la Constitución Política del Perú.

(...) Inciso 5. “A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal, con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad

personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional. El secreto bancario y la reserva tributaria pueden levantarse a pedido del juez, del Fiscal de la Nación, o de una comisión investigadora del Congreso con arreglo a ley y siempre que se refieran al caso investigado”.

Describe el Inciso 6. *“A que los servicios informáticos, computarizados o no, públicos o privados, no suministren informaciones que afecten la intimidad personal y familiar.”* Inciso 17 sostiene *“A participar, en forma individual o asociada, en la vida política, económica, social y cultural de la Nación. Los ciudadanos tienen, conforme a ley, los derechos de elección, de remoción o revocación de autoridades, de iniciativa legislativa y de referéndum”*.

Además, el Inciso 20

“A formular peticiones, individual o colectivamente, por escrito ante la autoridad competente, la que está obligada a dar al interesado una respuesta también por escrito dentro del plazo legal, bajo responsabilidad. Los miembros de las Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional sólo pueden ejercer individualmente el derecho de petición” (...).

1.5.5. Ley N° 26366

“La ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos” de fecha 14.11.1994.

1.5.6. 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, de fecha 25.03.2015.

1.5.7. Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-2008-SUNARP-SN, de fecha 27.06.2008

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. 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”*.

1.5.8. Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 133 2012-SUNARP-SN, de fecha 25.05.2012

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”*

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

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”.*

Asimismo, 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”.*

Además, el 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”. En ese sentido con esta nueva directiva aprobada se deja sin efecto las anteriores, mejorando el servicio.*

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

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”.*

1.5.11. 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.

Artículo 11. Indica lo siguiente *“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”.*

Artículo 12. Refiere *“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”.

Artículo 10. Sostiene:

“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).

Artículo 14 plantea “*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. En consecuencia, el colaborador debe brindar la información emitiendo la copia certificada del título en trámite en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles computados desde el día posterior de la presentación de dicha solicitud (párr. 24-25).

1.6 Formulación del problema

1.6.1 Problema general

¿De qué manera las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia?

1.6.2 Problema específico

- ¿De qué manera las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de inscripción?
- ¿De qué manera las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de publicidad?

1.7 Objetivos

1.7.1 Objetivo general

Determinar si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia.

1.7.2 Objetivos específicos

- Analizar si resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de inscripción.
- Analizar si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de publicidad.

1.8 Hipótesis

1.8.1 Hipótesis general

Las resoluciones de medidas cautelares son incongruentes con el principio de eficacia, porque los propietarios son alertados de un posible proceso judicial transfiriendo el inmueble para que no sea afectada, es por ello que debería ver una precalificación por parte de la Sunarp antes de que enviar a alerta registral.

1.8.2 Hipótesis específicas

- La alerta registral de inscripción pone en conocimiento la resolución de la medida cautelar vulnerando el artículo 637° del Código Procesal Civil, es por ello que Sunarp debería implementar una precalificación por parte del registrador el cual definirá si se debería alertar al propietario del inmueble.
- La alerta registral de publicidad pone en conocimiento al obligado de manera automática al solicitar algún servicio, es por ello que debería ver una

precalificación por parte del certificador, para evitar que alerte si fuera un requisito para el inicio proceso judicial.

1.9 Limitaciones

Recursos: Los recursos es financiado íntegramente por el tesista; normalmente es el investigador quien debe autofinanciarse, como en la presente investigación, se llevará adelante con la economía del tesista y con eventuales apoyos familiares.

Contenido: Para la presente investigación no se ha pudo recabar la estadística de los títulos con tacha sustantiva por inadecuación del propietario.

1.10 Marco Conceptual

Derecho de Propiedad: Cruz (2005) define *“la propiedad hace referencia a lo que pertenece a una persona de manera cercana y próxima”* (p.79).

Título: Documentos que acreditan directamente el derecho para el acto inscripción.

Observación del título: Decisión del registrador a través de la cual se determina que el título calificado adolece de defecto subsanable o que su inscripción no se puede realizar por existencia de una obstrucción que emana de la partida registral.

Principios registrales: Ríos (2005) son aquellos preceptos legales que ayudan al derecho registral y sirven de lineamiento para orientar a todo el ordenamiento jurídico registral, además brindan seguridad jurídica. Estos principios se encargan de dirimir conflictos que surgen por vacíos legislativos o interpretaciones inadecuadas al instante de la inscripción de actos en el registro.

Fe pública registral: Cruz (2005) Es un principio registral que se sustenta lo impreciso de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los ocasiona, no perjudica al tercero registral que a título oneroso y de buena fe a contrato y confiado en la información del registro, siempre que las consecuencias por la inexactitud no consten en los asientos registrales.

Seguridad Jurídica: Gonzales (2009) Es una garantía que proporciona el ordenamiento jurídico, con razón a la protección y a la atención de los derechos que existen en el registro”.

Asiento Registral: Soporte material de las inscripciones. Históricamente, las inscripciones se han extendido en tomos, fichas y finalmente a través de medios magnéticos por lo que se habla de partida electrónica.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

2.1. Enfoque y Tipo de Investigación

El enfoque es cualitativo, según Valderrama (2013) busca la recolección de datos sin medición numérica y busca descubrir o afinar preguntas de investigación (p.36).

La investigación es cualitativa, al respecto, Valderrama (2013) consiste en descripciones detalladas de situaciones, eventos, personas, interacciones y comportamientos que son observables (p.240).

Respecto al tipo de investigación, hemos tomado como referencia a Sánchez y Reyes (2002) investigación básica, mantiene como propósito recoger información de la realidad y enriquecer el conocimiento científico orientándonos al descubrimiento de principios y leyes (p.13).

El trabajo que presentamos es del tipo básico, en razón que hemos interpretado conceptos, características, elementos lo que nos ha permitido desarrollar conocimiento particular.

2.2. Diseño de Investigación

El diseño Fenomenológico, de acuerdo a Hernández (2014) *“su propósito principal es explorar, describir y comprender las experiencias de las personas con respecto a un fenómeno y descubrir los elementos en común de tales vivencias (p.493).*

En la investigación se observará los hechos o fenómenos tal cual suceden en la realidad; asimismo, se recolectará datos de un determinado momento ya que la finalidad será determinar las variables, analizar su incidencia e interrelación en momentos dados.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Técnica:

Técnica es según Carrasco (2005) “*el conjunto de reglas y pautas que guían las actividades que realizan los investigadores en cada una de las etapas de la investigación científica*” (p.274).

Las técnicas empleadas para el presente trabajo de investigación, son las siguientes:

- a) Análisis de fuente documental: Esta técnica será utilizada para el análisis de casos, doctrinas y jurisprudencias relacionadas indirectamente y resoluciones administrativas.
- b) Entrevista, de categoría estructurada: Estas técnicas nos permitirán:
 - Ordenar de manera lógica y secuencial las etapas del proceso de investigación;
 - Observar, recolectar, ordenar, graficar y conservar la información y los datos;
 - Elaborar sistemas de clasificación, cuantificación, análisis y correlación
 - Análisis Exegético: Sistemático.
- c) Análisis Comparativo: Para el análisis y confrontación con otros sistemas jurídicos, a fin de determinar las semejanzas y diferencias que existen respecto a nuestro estudio.

Instrumento:

El instrumento fue la guía de la entrevista y guía de análisis documental, como indica Hernández (2014) *es aquel que registra datos observables que representan verdaderamente los conceptos o las variables que el investigador tiene en mente* (p.199). Además de fichas de tesis, fichas de análisis de expedientes administrativos, fichas de revista jurídicas y fichas de resoluciones administrativas.

2.4.Población y muestra (Materiales, instrumentos y métodos)

Población:

Según Hernández, Fernández y Baptista (2010) *“la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones. Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo”* (p.174).

Tenemos que la población en la investigación se conformó por abogados especialista en derecho Registral y Civil del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima; además, abogados litigantes especialistas en derecho Civil; resoluciones judiciales emitidas por la Corte de Justicia de Lima y resoluciones administrativas emitidas por el Tribunal Registral.

Muestra:

En este sentido, Valderrama (2013) *“refirió es un subconjunto representativo de un universo o población”* (p.184). Para nuestro trabajo de investigación se utilizó una muestra de 07 abogados especialista en Derecho Registral y Civil del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, ubicado en Av. Edgardo Rebagliati N°561 – Jesús María, así como 08 abogados litigantes especialistas en derecho Civil; 05 resoluciones judiciales emitidas por la Corte de Justicia de Lima; 05 resoluciones Administrativas emitidas por el Tribunal Registral, ubicado en Av. Primavera N°1878 – Santiago de Surco.

2.5. Método

El método de la investigación jurídica, donde estudiamos el marco legal, la jurisprudencia, expedientes y teorías correspondientes al ámbito jurídico.

Para comprender el método de la investigación hemos citado a Ramírez (2013) señala que *“el método se inicia con el análisis de postulados, teoremas, leyes, principios, etcétera, de aplicación universal y de comprobada validez, para aplicarlos a soluciones o hechos particulares”*. (p.114).

El método descriptivo según Sánchez y Reyes (2002) señalan que *“son los métodos que se encargan de describir cómo se presentan y qué existe con respecto a las variables o condiciones en una situación”*. (p.79).

En nuestra investigación se busca determinar, si guardan coherencia con el principio de eficacia; analizamos utilizando este método que nos permitió interpretar, analizar y observar un conjunto de hechos relacionados entre variables tal como se dan en el presente trabajo de investigación.

2.6. Procedimiento

En primer lugar, se procedió a la transcripción de las entrevistas de profundidad, conformadas por 12 preguntas con relación al acceso a la información registral y las medidas cautelares.

En segundo lugar, se procede a la creación de dos archivos Word, el primero con las respuestas transcritas de los especialistas y abogados litigantes, el segundo se analiza las respuestas más relevantes que dieron los expertos, se selecciona las oraciones o frases de interés con la finalidad que se cumpla con el rigor de la investigación, en ese sentido, los datos obtenidos se dieron a través del método descriptivo, se revisó los datos de cada entrevista a medida que se fue recolectando, así como el análisis documental, lo que permitió descubrir la opinión especializada.

2.7. Aspectos éticos

La investigación se desarrolló respetando los derechos de autor, consignándose los nombres de los autores intelectuales, así como las referencias de donde se obtuvieron los datos; se respetó el estándar elaborado por la Asociación Americana de psicología sexta edición -APA- con propósito de hacer precisión a las referencias bibliográficas. Tiene la evaluación del programa antiplagio plag Scan por lo que el reporte arrojado respalda que este trabajo se redactó con la estricta observancia y responsabilidad.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1 Procedimientos del análisis cualitativo de las entrevistas.

De los siete (07) abogados especialistas en Derecho Registral y Civil del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima y ocho (08) abogados litigantes especialistas en derecho Civil, el 100% consideraron determinadamente que alerta registral si vulnera la naturaleza jurídica de la medida cautelar; además, Olivera (2020) argumento que si la información proporcionada por el servicio de alerta registral fuera errónea esta tendría responsabilidad por los daños ocasionados.

Asimismo, los entrevistados Corrales; Gonzales y Berrocal (2020) coincidieron que las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018, que fueron tachados, no guardan coherencia con el principio de eficacia, demostrándose que la medida cautelar es desnaturalizada por alerta registral; siendo así Rojas y Covarrubias (2020) expresaron que debido a esto se determinó que el mecanismo automático de alerta registral no diferencia entre las diferentes rogaciones solicitadas ante el diario. Por ello, uno (1) de los entrevistados Soto (2020) manifestó que alerta registral no contribuye como mecanismo de prevención, motivando su respuesta que este mecanismo es opcional, en efecto, no es un mecanismo de oposición ante un fraude inmobiliario, ni en la naturaleza del procedimiento de inscripción.

En tal sentido, de todos los entrevistados, catorce (14) refirieron que debería ver una precalificación en cuanto a los títulos presentados y servicio de publicidad; Rojas; Soto y Olivera (2020) recomendaron que de esta manera alerta registral guarda coherencia con el principio de eficacia de las resoluciones de medidas cautelares presentadas el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018.

Finalmente, el total de los entrevistados (100%) mencionaron que alerta registral otorga oportunidad al propietario de un bien inmueble que es pasible a ser gravado por una medida cautelar, dándole el tiempo suficiente y agregado la demora de calificación de

las demandas ante los juzgados competentes, siendo beneficiado el propietario para que el bien sea transferido, vulnerándose el sentido de la institución jurídica.

3.2 Análisis de Expediente Judicial

Tabla N°1 Resumen de expediente judicial N°240285-2018

Datos del expediente cautelar	7° JUZGADO DE PAZ LETRADO LIMA- CERCADO	
	Expediente	240285-2018-0-1833-JP-CI-02
	Fecha de inicio	
	Proceso	EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION
	Materia	
	Demandante	
	Demandado	DEISY BARBARITA SONO SANTIAGO
Resumen del proceso	Téngase por formulada la oposición a la medida cautelar en los términos que se exponen de conformidad con lo establecido por el artículo 637° del Código Procesal Civil CORRASE traslado a la parte demandante, a fin que dentro del tercer día de notificado manifieste lo conveniente.	
Estado actual	Solicita como LITIS CONSORTE NECESARIO a la Empresa Magdalena Plaza S.A	
Afectación del bien	No se inscribió la anotación de la demanda por inadecuación del titular registral.	
Eficacia de la cautelar	No hay eficacia	
Contracautela	No hay pronunciamiento	
Norma citada	Los artículos 642°y 656°Codigo Procesal Civil, además menciona al Código Civil	
Detalle	El inmueble volvió a ser transferido mediante donación a un tercero que no se encuentra llamado al proceso; siendo ineficaz la inscripción de la medida cautelar.	
Observación	El juez no reitero el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución en amparo al artículo 2011 del Código Civil.	

Fuente: adecuación del expediente judicial N°240285-2018-0-1833JP-CI-02, de fecha 05.04.2018.

Tabla N°2 Resumen de expediente judicial N°01878-2017

Datos del expediente cautelar	2° JUZGADO CIVIL - SEDE MBJ CONDEVILLA	
	Expediente	01878-2017-41-0904-JR-CI-02
	Fecha de inicio	29/09/2017
	Proceso	ANOTACION DE DEMANDA
	Materia	PETICION Y/O EXCLUSION DE HERENCIA
	Demandante	VIZURRAGA ALMONACIN WILLIAM NATURAL VIZURRAGA ALMONACIN LOURDES NATURAL VIZURRAGA ALMONACIN MIRELLA JOSEFA
	Demandado	NATURAL VIZURRAGA VALLEJO ROLAND
	LITIS CONSORTE	VIZURRAGA VALLEJO MIRTHA LUZ
Resumen del proceso	Que con fecha 29-09-18 se inició el proceso cautelar, teniendo como primera Resolución en fecha 15-01-18 donde declara inadmisibles, con fecha 23-01-18 fue subsanada la resolución y mediante Resolución N°02 de fecha 18-05-2018 se concede la anotación de la demanda, el cual la parte demandada formula opinión en fecha 21-05-18, así mismo mediante Resolución N°03 el juzgado solicita el pago de los aranceles judiciales, con Resolución N°04 de fecha 16-07-2018 se da por subsanado el error involuntario; el juzgado emite las partes judiciales para la inscripción ante SUNARP mediante Oficio N°97-2018, con Resolución N°05 el juzgado pone conocimiento las observaciones realizadas por SUNARP mediante escrito de fecha 06-08-18 y 18-09-18; el cual es puesto en conocimiento a la parte demandante a fin de que dentro del plazo de tres días de notificado, cumpla con absolverlo de acuerdo a sus intereses.	
Estado actual	Solicita en el expediente principal como LITIS CONSORTE NECESARIO PASIVO VIZURRAGA VALLEJO MIRTHA LUZ	
Afectación del bien	No se inscribió la anotación de la demanda por inadecuación del titular registral.	
Eficacia de la cautelar	No hay eficacia	

Contracautela	CAUCION JURATORIA hasta por la suma de TREINTA MIL SOLES (S/. 30,000.00) para cautelar los posibles daños que se ocasionen con la presente medida
Norma citada	Artículo 673°Codigo Procesal Civil, además menciona al Código Civil
Detalle	No hay un pronunciamiento referente a la esquila de observación emitida por SUNARP.
Observación	El juez no reitero el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución en amparo al artículo 2011 del Código Civil. Además que las unidades inmobiliarias referidas fueron transferidos en mérito de donación a Jessica Yvonne Ruiz Conejo Lock

Fuente: adecuación del expediente judicial N°01878-2017-41-0904JR-CI-02, de fecha 29.09.20.

3.3 Análisis Resoluciones Administrativas

Expediente N°2878738 - 2018-SUNARP-TR-L.

Medida Cautelar de Embargo en forma de inscripción.

La Primera Sala del Tribunal Registral mediante Resolución N° 1271-2019 - SUNARP-TR-L de fecha 16 de mayo de 2019, Lima. Mediante título venido en grado de apelación se solicita la anotación de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción del predio registrado en la partida electrónica N°13200687 del registro de Predios de Lima.

El apelante Ivo Arguedas Fernández, fundamenta su recurso señalando que la incompatibilidad entre el mandato del juez y el asiento de dominio (C0004) no debería impedir la inscripción, porque se estaría inaplicado lo dispuesto en el art. 2022° del Código Civil. Por lo tanto, la resolución N°1 emitido por el Juez titular del 7° Juzgado de Paz Letrado de Lima- Cercado, el cual resolvió conceder la medida cautelar de embargo en forma de inscripción hasta la suma de S/25,000.00 soles, sobre el inmueble de la unidad inmobiliaria N°3 tercer piso, lote 19 Mz. A Urb. Santa Mercedes, El Agustino, siendo el domino a favor de la demandada Deisy Barbarita Sono Santiago, se encontraba inscrito (asiento no vigente) en el asiento C00003 de la partida electrónica N°13200687, sin embargo a la fecha, el domino del predio mencionado corre inscrito a

favor de Juan Alberto Goodman Gallo Ruiz, en mérito de la donación celebrada con la demandada, según consta de la escritura pública del 12.10.2018, otorgada ante Notario de Lima Juan Belfor Zarate del Pino, y que ha dado mérito para extender el asiento C00004, y está en mérito de donación según consta de la escritura pública del 09.03.19, el actual propietario del inmueble antes descrito según asiento registral C00005 Ysabel Victoria Rellena Zambrano.

La sala registral decidió:

“Siendo que el presente título no existe compatibilidad entre la medida dictada y el derecho de propiedad inscrito, a efectos de su incorporación al Registro, se requiere que el juez se pronuncie al respecto y reitere el mandato de inscripción; en consecuencia, corresponde confirmar la observación formulada por el Registrador Publico del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, en atención a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución”.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 642° Código Procesal Civil,

“Cuando la pretensión principal de un proceso judiciales apreciable en dinero se puede solicitar embargo. El embargo consiste en la afectación jurídica de un bien o del derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con la reserva que para este supuesto señala la ley”. Así mismo el cuerpo normativo artículo 656° prevé el embargo en forma de inscripción, “señalando que, tratándose de bienes registrados, la medida cautelar puede ejecutarse inscribiéndose el monto de la afectación, siempre que este resulte compatible con el título de propiedad ya inscrito, pero el sucesor asume la carga hasta el monto inscrito”.

La sala no ha considerado la información referente a las fechas de los hechos; la emisión de la resolución N°1 que concede la inscripción de la medida cautelar es de fecha 04.12.2018. Además, la fecha de la donación 12.10.2018. No es coincidencia que la demandada transfiera en mérito de donación el inmueble, como se puede apreciar fue 53

días antes que el juzgado emita la resolución donde concede la medida cautelar, es presumible que la demandada tuvo conocimiento mediante alerta registral de publicidad al momento de solicitar las copias certificadas literal el cual es necesario para incoar una demanda y Además, que si esta presunción fuera cierta alerta registral de publicidad estaría vulnerando el artículo 637° del Código Procesal Civil, en cual indica “ *La solicitud cautelar es concedida o rechazada sin conocimiento de la parte afectada en atención a los fundamentos y prueba de la solicitud (...)*”.

Expediente N°1989436 - 2018-SUNARP-TR-L.

Medida Cautelar de Anotación de la demanda.

La Primera Sala del Tribunal Registral, mediante Resolución N° 600-2019 - SUNARP-TR-L, de fecha 06 de marzo de 2019, Lima. En grado de apelación se solicita la inscripción de la medida cautelar de anotación de la demanda en las partidas registrales N°13487365, 13487366, 13487367 y 13487368 del Registro de Predios de Lima en los seguidos por William Vizurraga Almonacin, Lourdes Vizurraga Almonacin y Mirella Josefa Vizurraga Almonacin contra Roland Vizurraga vallejo, sobre petición de herencia y declaración judicial de herederos.

El recurrente Jaime Fortunato Morales Lazo, señala como fundamentos de apelación que, las sucesivas transferencias vía compraventa y donación que se señalan en las partidas N°13487365, 13487366, 13487367 y 13487368, el cual constituyen flagrante simulación del acto jurídico conforme lo señala el artículo 194 de Código Civil en concordante con el artículo N°197 del Código Penal; por lo que ante los diversos ilícitos cometidos por esta familia conforme a la investigación penal de Condevilla denuncia N°342-2015 y ampliación del 21.11.2018, la cual se ubica en trámite; en ese sentido, estos hechos ilícitos tipificados como delitos de resecación, defraudación, fraude procesal, asociación ilícita para delinquir deben ser objeto de estudio por parte del superior y revocarlo oportunamente.

A dicho efecto se presentó resolución N°2 emitido por el Juez del 2° Juzgado Civil de Condevilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, resolvió conceder la medida

cautelar de Anotación de la demanda, sobre el inmueble del Jr. Ramón Castilla Urb. Ingeniería, San Martín de Porres unidad inmobiliaria N°13487365, unidad inmobiliaria N°2 N°13487366, unidad inmobiliaria N°3 N°13487367, unidad inmobiliaria N°4 N°13487368, siendo el domino a favor del demandado Roland Vizurraga Vallejo, se encontraba inscrito (asiento no vigente) en el asiento registral C00001, de las partidas antes mencionadas, sin embargo en mérito de compraventa de fecha 03.03.18 que otorgó el demandado a favor de Mirtha Luz Vizurraga Vallejos asiento no vigente C00002, donde esta última el Juez estableció de manera expresa la integración como litisconsortes necesarios al proceso; posteriormente las unidades inmobiliarias fueron transferidos a favor de Jessica Yvonne Ruiz Conejo Lock, en mérito a la donación celebrada con su anterior propietaria, según consta de la Escritura Pública del 31.07.2018, extendido ante Notario de Lima Jesús Edgardo Vega Vega, y que ha dado mérito para extender el asiento C00003 de las partida registral antes citada.

La sala registral resolvió:

“Consecuentemente, siendo que Jessica Yvonne Ruiz Conejo Lock, no aparece como demandada ni incorporada al proceso, existe discrepancia entre el propietario de los inmuebles y el demandado dentro del proceso incluyendo a los litisconsortes activos por lo que no procede la anotación. Por tanto, corresponde confirmar el numeral 1 y revocar el numeral 2 de las observaciones formulada por la Registradora Pública”.

Referente a los hechos, la resolución N°2 que concede la inscripción de la medida cautelar en fecha 16.04.2018, habiendo tomado conocimiento la presencia de un proceso judicial, el demandado transfirió las unidades inmobiliarias a su hermana en fecha 03.03.18; además, mediante resolución número 09 de fecha 26.10.18 fue integrada al proceso como litisconsorte necesario activa a Mirtha Luz Vizurraga Vallejo; asimismo esta transfiere Jessica Yvonne Ruiz Conejo Lock, en mérito a la donación con fecha 31.07.18.

Como podemos observar de las sucesivas transferencias vía compraventa y donación inscritas en las partidas de las unidades inmobiliarias son simulaciones realizadas para que la medida cautelar no pueda asegurar el cumplimiento de la decisión definitiva.

No es coincidencia que el demandado transfiera en mérito de compraventa los inmuebles, días antes que el juzgado emita la resolución donde concede la medida cautelar, es presumible que el demandado tuvo conocimiento mediante alerta registral de publicidad al instante de gestionar las copias certificadas literal el cual es indispensable para incoar una demanda y Además, que si esta presunción fuera cierta alerta registral de publicidad estaría vulnerando el artículo 637° del Código Procesal Civil, en cual indica “ *La solicitud cautelar es concedida o rechazada sin conocimiento de la parte afectada en atención a los fundamentos y prueba de la solicitud (...)*”.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. Discusión

A partir de los hallazgos encontrados, podemos determinar que:

Las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018, que fueron tachados, son incongruentes con el principio de eficacia, porque los propietarios son alertados de un posible proceso judicial transfiriendo el inmueble para que no sea afectada; a estos hechos refiere nuestros entrevistados Rojas y Covarrubias (2020) que el mecanismo automático de alerta registral no diferencia entre las diferentes rogaciones solicitadas ante el diario; además lo mencionado guarda relación con la Primera Sala del Tribunal Registral en el Expediente N°2878738 - 2018-SUNARP-TR-L. venido en grado de apelación, confirma la tacha realizada por el registrador de Sunarp, el cual observa la incompatibilidad entre el mandato del juez y el asiento de dominio, manifestando que no se puede realizar la inscripción de la medida cautelar en la partida electrónica solicitada, dado que el demandado ya no es titular del dominio de dicho inmueble, actualmente es verificable la existencia de diferentes transferencias de dominio de la partida mencionada, hechos que manifiestan que si el afectado tiene conocimiento de un proceso judicial se va desprender del bien inmueble para que esta no sea gravada, vulnerando el principio de eficacia de la medida cautelar; teniendo en cuenta lo relacionado con el expediente 240285-2018-0-1833-JP-CI-02 del Séptimo Juzgado de Paz letrado de Lima Cercado, quien emitió la resolución N°1 de medida cautelar, la parte demandante pone en conocimiento al juzgado la tacha formulada y solicita Litisconsorte necesario en mérito al nuevo propietario, el cual es concedido por el juzgado, al tener conocimiento el nuevo propietario que va ser parte del proceso judicial transfiere la propiedad; estos hechos esta corroborado que al tener conocimiento la parte afectada esta se va deslindar de la propiedad para que no se ejerza la medida cautelar dejando que el conflicto no se resuelva del todo pues no se cumpliría la finalidad de este dispositivo legal. Los entrevistados Rojas; Soto y Olivera (2020) recomendaron que debería ver una precalificación por parte de la Sunarp antes de enviar una alerta registral, así podrá

guardar coherencia con el principio de eficacia de las resoluciones de medidas cautelares presentadas el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018.; el autor de la tesis que representa en nuestros antecedentes como Merino (2015) investigación titulada “La interpretación literal del artículo 658 del Código Procesal Civil frente a los fines del proceso cautelar” el cual concluye que “existe un alto grado de desnaturalización del procedimiento para la ejecución de la medida cautelar de embargo en forma de retención por parte de los operadores jurisdiccionales, los mismos que la entienden ejecutada a partir de la notificación de la orden jurisdiccional para retener, lo que ocasiona su ineficacia en muchos de los casos”; además, en la ejecución de una medida cautelar de embargo en forma de retención se ha descubierto que la notificación de la medida cautelar al obligado es diligenciada sin asegurar los intereses del recurrente y garantizado la plena ejecución del dictamen del Juez; asimismo, se halló un menudo nivel de eficacia de la medida cautelar de embargo en forma de retención, a consecuencia a que los dictámenes judiciales no son ejecutadas de modo que garantice los intereses del acreedor, avale el realización de la pronunciamiento final, sin diferencia el contenido y preservar la finalidad y principios de una medida cautelar.

Por otro lado, se comprobó que La Alerta Registral de Inscripción pone en conocimiento la resolución de la medida cautelar vulnerando el “*artículo 637° del Código Procesal Civil*”; teniendo en cuenta a la entrevistada Olivera (2020) plantea que Sunarp debería implementar una precalificación por parte del registrador el cual definirá si se debería alertar al propietario del inmueble; investigación que en algunos puntos guardan relación con lo investigado por Monar (2018) en la 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.” Donde el punto dos de sus conclusiones nos indica que “la calificación registral, se basa en realizar un examen integral del título y busca como finalidad la inscripción en el registro de predios, sin embargo, los límites en la calificación de actos administrativos, judiciales y notariales le quita la potestad de evaluar cualquier documento, pues se encuentra reducido al tipo de documento que la ley establece como idóneo para fundar

una inscripción normalmente de carácter público”; concordante a ello, cabe establecer que los hechos en referencia el registrador tiene “prohibido” calificar el fondo de actos materia de inscripción”. En lo investigado por Merino (2015) en la tesis titulada “La interpretación literal del artículo 658° del Código Procesal Civil frente a los fines del proceso cautelar” concluyendo en su punto doce que “el principio de reserva en el momento de ejecución de la medida cautelar es eficaz para solucionar los problemas de deficiente notificación, colusión entre retenedor y deudor, y notificación antelada a la ejecución total de la medida cautelar”; asimismo, Hidalgo; Portocarrero y Quiroz (2018) en su tesis titulada “El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - sede Pucallpa en el periodo 2015-2017.” Concluye determinando en el punto cuatro y cinco lo siguiente “el sistema de Alerta Registral es un servicio público que brinda SUNARP, que solo tiene como función informar a los usuarios sobre inscripciones que se realizan en su asiento registral, pero no le otorga ninguna prerrogativa al usuario”; además, de no contribuir efectivamente con ley de oposición ni en la naturaleza del procedimiento de inscripción, siendo un servicio gratuito con poca divulgación, además que la mayoría de los propietarios no están inscritos en ella. Teniendo en cuenta a 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” concluyeron que es evidente que nuestra normativa registral sostiene un Sistema Declarativo, no brindando seguridad jurídica frente a terceros, planteando así que si el registro fuera obligatorio no existiría en la realidad informalidad evitando así perjuicio a terceros.

Por otra parte, La Alerta Registral de Publicidad pone en conocimiento al obligado de manera automática al solicitar algún servicio, es por ello que debería ver una precalificación por parte del certificador, para evitar que alerte si fuera un requisito para el inicio proceso judicial; tal como manifiestan nuestros entrevistados Rojas y Covarrubias (2020) señalando que el mecanismo automático de alerta registral no diferencia entre las diferentes rogaciones solicitadas ante el diario; teniendo en cuenta el expediente N°1989436-2018 -SUNARP-TR-L de la Primera sala del Tribunal Registral, elevado en condición de apelación, confirma la tacha realizada por el registrador de

Sunarp, sustentado que existe incompatibilidad con lo ordenado por el juez y el asiento de dominio, fundamentando que no procede la inscripción de la medida cautelar en la partida electrónica solicitada, ya que el litisconsorte ya no es titular del dominio de dicho inmueble, existen diferentes transferencias de dominio de la partida mencionada, hechos que corroboran que si el afectado tiene conocimiento de un proceso judicial se va desligar del bien inmueble para que esta no sea gravada; tal como afirma el expediente 01878-2017-41-0904-JP-CI-02 del Segundo Juzgado de Paz letrado de Condevilla, quien emitió la resolución N°1 de medida cautelar, llama poderosamente la atención que la parte demandada presenta oposición de la medida cautelar sin haber sido notificado lo actuado, la parte demandante pone en conocimiento al juzgado la tacha formulada y vuelve a solicitar Litisconsorte necesario en mérito al nuevo propietario, siendo concedido por el juzgado, al tener conocimiento el litisconsorte que va ser parte del proceso judicial transfiere la propiedad; estos hechos ratifican lo antes precisado y demuestran que si la parte afectada tiene conocimiento va prescindir de la propiedad; de acuerdo con la investigación que guarda correlación con lo explicado, Chacón (2015) en la tesis titulada “La afectación a las personas con medidas cautelares posteriores a la venta de fecha cierta de un bien embargado, en los procesos de tercería de propiedad de la ciudad del Cusco al año 2015-2016.” El cual concluyo en punto cuarto que “los acreedores de buena fe que inscriben que se ven inmersos en procesos de tercería no gozan de protección jurídica, la cual debería ser otorgada por el estado en todos sus ámbitos”; además Cotrina (2018) en la tesis titulada “La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos 2017-2018” y 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” concluyeron que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos “SUNARP”; tiene como finalidad, garantizar la seguridad jurídica, salvaguardando la titularidad de los propietarios, mediante la publicidad registral; no obstante, en reiteradas oportunidades ha sido pasible de fraudes inmobiliarios.

4.2. Conclusiones

A modo de conclusión se puede señalar lo siguiente:

De acuerdo a las diversas situaciones, una de las herramientas que se han utilizado para combatir los fraudes registrales, es la tecnológica, pues la misma es una gran herramienta para estar más cerca de la población, sin embargo, no siempre se causa el efecto para el que fueron creadas.

En relación al objetivo general, la investigación realizada determina que si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018, se encontró la existencia de un canal no adecuado mediante el servicio de Alerta Registral, no guardando coherencia con el principio de eficacia, este último incide en la inscripción ante el registro de propiedad inmueble, puesto que los resultados de las entrevistas realizadas a los abogados especialistas así lo manifiestan, además de que estos consideran que alerta registral permite alarmar al obligado sin haberse asegurado los intereses del recurrente y garantizado la plena ejecución de la determinación del juzgador; así mismo de los expedientes analizados tanto judiciales como administrativos revelan que el afectado cuenta con el tiempo necesario para poder transferir el bien, lo que acarrea como resultado una tacha sustantiva por inadecuación del propietario.

Lo anterior permite confirmar la hipótesis planteada ya que existe incongruencia entre las resoluciones de medidas cautelares y el principio de eficacia, porque los propietarios son alertados de un posible proceso judicial transfiriendo el inmueble para que no sea afectada, es por ello que debería ver una precalificación por parte de la Sunarp antes de enviar una alerta registral.

En relación al primer objetivo específico, se analizó si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018, guardan coherencia con el principio de eficacia, en el extremo de la Alerta Registral de Inscripción; el cual se logró aplicar el instrumento

perfectamente obteniendo los resultados que determinó que la presencia del servicio de Alerta Registral de inscripción no guardando coherencia con el principio de eficacia, ya que al buscar precaver a las personas para erradicar el fraude inmobiliario alertan de manera automática al usuario, sin diferenciar si es el deudor o terceros, antes de que efectivamente se haya inscrito la afectación en el registro de propiedad inmueble, además que de los expedientes estudiados resulta que la ejecución de la misma se hace imposible.

De lo expuesto permite confirmar la primera hipótesis específica ya que la alerta registral de inscripción vulnera el “artículo 637° del Código Procesal Civil”, de acuerdo a la interpretación la ejecución se debe realizar sin el conocimiento de la parte demandada; sin embargo, se comunica al demandado, es por ello que registrador debería precalificar y definir si se debería alertar al propietario del inmueble.

En relación al segundo objetivo específico, se analizó si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018, guardan coherencia con el principio de eficacia, en el extremo de la alerta registral de publicidad; de acuerdo a la información obtenida por las entrevistas se concluyó que la presencia del servicio de Alerta Registral de publicidad resulta ser incoherente con el principio de eficacia.

Asimismo, esta investigación demostró que, el servicio de Alerta Registral de Publicidad, pone en conocimiento todo tipo de solicitud de publicidad registral, alertando de manera automática, sin diferenciar si el solicitante es el acreedor o terceros, dejando desprotegido al acreedor por el sistema de justicia y el Estado.

Por tanto, se confirma la segunda hipótesis específica, en cuanto alerta registral de publicidad pone en conocimiento al obligado de manera automática al solicitar algún servicio de publicidad resultando la ineficacia de la ejecución de la resolución de medida cautelar, convirtiéndolo en una herramienta inútil, porque no cumple su propósito.

4.3.Recomendaciones

Tras la determinación de las conclusiones obtenidas en nuestro trabajo de investigación, queremos plantear propuestas de mejora que sirvan a resolver el problema:

Sunarp debería Implementar adecuadamente acciones que faciliten a disminuir el alto grado de desnaturalización del procedimiento para la ejecución de las resoluciones de medidas cautelares presentadas ante el registro; considerando específicamente en el artículo 637° del Código Procesal Civil, posterior a ello recién debe alertarse al demandado.

Llevar a cabo la ejecución total de la resolución de medida cautelar habiendo agotado todas las posibilidades que ofrece el ordenamiento jurídico. Además, debiendo haber cautelado los derechos del obligado.

Incrementar el nivel de eficacia de las resoluciones de medidas cautelares a través de los objetivos y principios de la medida cautelar, interpretación de normas y vacíos legales que existen en la realidad, con la intensión de garantizar el cumplimiento y propósito de todas las medidas cautelares que es asegurar la ejecución de la Sentencia.

Implementar un dispositivo que contribuya una conducta diligente y debida para incrementar el nivel de interpretación literal de la normativa existente sobre el procedimiento para la ejecución de la medida cautelar.

En cuanto a la notificación que se realiza de forma automatizada debería el registrador realizar una calificación previa y posterior a ello recién enviar el mensaje electrónico y el mensaje de texto al teléfono móvil, bajo responsabilidad del registrador.

REFERENCIAS

- Alvarez J., Neuss, G., & Wagner, H. (1990). Manual de derecho procesal (2da ed.). Buenos Aires: Ed, Astrea.
- Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del Registro* (Tesis de Licenciatura). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cachón, J. (1991). El embargo. Barcelona: Librería Bosch.
- Calamandrei, P. (1984) Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina.
- Calamandrei, P. (2005) Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares. Lima: Ara Editores.
- 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 y comunicación en el servicio público registral*. (Tesis de Maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Comisión Interamericana de Derechos Humanos (2012). El Derecho de Acceso a la Información Pública en las Americas. Washington D.C.: OEA.
- Cotrina, D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos 2017-2018*. (Tesis de Licenciatura). Pontificia Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú.
- Chacón, R. (2015). *La afectación a las personas con medidas cautelares posteriores a la venta de fecha cierta de un bien embargado, en los procesos de tercería de propiedad de la ciudad del Cusco al año 2015-2016*. (Tesis de Licenciatura). Universidad Andina del Cusco, Perú.
- De la Oliva Santos, A., Diez L., & Vegas, J. (2005). Derecho procesal civil. Ejecución forzosa. Procesos especiales (Tercera edición ed.). Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A.

- Delgado, P. (2008). El principio de publicidad registral en la jurisprudencia. ¿Qué se debe analizar en el registro para ser considerado un tercero registral? Lima: Gaceta Jurídica.
- Diez, L. (1983). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial (Vol. Volumen II). Madrid.
- Diez, L., & Gullón, A. (1997). Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral (Sexta Edición ed., Vol. Volumen III). Madrid, España.
- Falcón, E. (1978). Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral. Buenos Aires: Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales.
- Gimeno, V. (2007). Derecho procesal civil (segunda edición ed., Vol. Tomo II). Madrid: Editorial Colex.
- Gonzales, G. H. (2004). Tratado Derecho Registral Inmobiliario (Vol. Segunda Edición). Lima: Jurista Editores.
- Hernández, R. & otros (1991). Metodología de la investigación. 2da. Edición, México, Editorial McGraw –Hill.
- Hidalgo; Portocarrero y Quiroz (2018). *El sistema de alerta registral y su influencia en la correcta aplicación de la Ley N° 30313 en la zona registral N° VI - sede Pucallpa en el periodo 2015-2017.* (Tesis de Licenciatura). Universidad Nacional de Ucayali, Perú.
- Jimenez y Hugh. (2011). *Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica* (Tesis de Licenciatura). Universidad de Costa Rica.
- Jurista Editores (2017). Código Civil. Lima: Jurista Editores.
- Jurista Editores (2017). Código Penal. Lima: Jurista Editores.
- Jurista Editores. (2017). Código Procesal Constitucional. Lima: Jurista Editores.
- Jurista Editores (2017). Constitución Política del Perú. Lima: Jurista Editores.
- Kielmanovich, J. (2000). Medias cautelares. Buenos Aires: Rubinzal-Culzoni editores.
- Méndez, C. (1993.), Metodología: Guía para elaborar Diseños de Investigación en Ciencias, México. Edit. Mc Graw Hill.
- Merino, G. (2015). *La interpretación literal del artículo 658 del Código Procesal Civil frente a los fines del proceso cautelar.* (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Cajamarca, Perú.
- Mohammad, N. (2003) Metodología de la Investigación, México. Edit. Mc Graw Hill.

- 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 Licenciatura). Universidad Norbert Wiener, Lima, Perú.
- Monroy, J. (1987). Temas de proceso civil. Lima, Perú: Librería Studium S.A.
- Monroy, J. (1996). Introducción al proceso civil (Vol. Tomo I). Editorial Temis.
- Ochoa, V. (1997). La localización de bienes en el embargo. Barcelona: J.M.Bosch Editor.
- Palacio, L. (1992). Derecho procesal civil (Vol. Tomo VIII). Buenos Aires: Ed.Abeledo Perrot.
- Peyrano, J. (2000). La medida cautelar innovativa. Buenos Aires.
- Pilot, D. (2012). *Consideraciones entorno a la errónea toma de razón por parte del registro de la propiedad inmueble* (Tesis de Licenciatura). Universidad Abierta Interamericana en Argentina.
- Rocco, U. (1977). Tratado de derecho procesal civil (Vol. Volumen V). Buenos Aires:Ed. Temis-Ed.
- Rubio, D. (2011). Normatividad y Temas de Derecho Registral Inmobiliario - 2011. Piura: Grafimedios.
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral* (Tesis de Maestría). Universidad Nacional del Altiplano, Perú.
- Sunarp (2012). Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Sunarp Tribunal Constitucional. Expediente STC 01797-2002-HD/TC.
- Suarez, G. (2017). Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos 10 Públicos en Colombia. (Tesis de Especialización). Universidad Nacional abierta y a distancia d Cúcuta, Colombia.
- 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 Licenciatura). Universidad Nacional de Loja, Ecuador.

ANEXO N° 01

ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA PRESENTACION DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

El asesor, Guisseppi Paul Morales Cauti, Docente de la Universidad Privada del Norte Facultad de Derecho y Ciencia Políticas, Carrera Profesional de DERECHO, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo de la investigación de los estudiantes:

- Carlos Enrique Chavarri Villavicencio
- Jasser Aldo Sullon Sosa

Por cuanto, **CONSIDERA** que el trabajo de investigación titulado: EL ACCESO A LA INFORMACION REGISTRAL Y LAS MEDIDAD CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX- SEDE LIMA 2018, para aspirar al título profesional por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual **AUTORIZA** a los interesados para su presentación.

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti
Asesor

ANEXO N° 02

ACTA DE EVALUACIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

El comité del trabajo de investigación, designado mediante Resolución de Dirección Académica ha procedido a realizar la evaluación del trabajo de investigación de los estudiantes Carlos Enrique Chavarri Villavicencio y Jasser Aldo Sullon Sosa; para aspirar al título profesional con el trabajo de investigación: “EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y LAS MEDIDAS CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA 2018”. Por cuanto, CONSIDERA que el trabajo de investigación titulado.

Luego de la revisión del trabajo en forma y contenido los miembros del jurado acuerdan:

Aprobación por unanimidad

Aprobación por mayoría

Calificativo:

Calificativo:

Excelente [18 – 20]

Excelente [18 – 20]

Sobresaliente [15 – 17]

Sobresaliente [15 – 17]

Buena [13 – 14]

Buena [13 – 14]

Desaprobación

Firma de conformidad

ANEXO N° 03

MATRIZ DE CONSISTENCIA

EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y LAS MEDIDAS CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA 2018

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	DEFINICION CONCEPTUAL	METODOLOGIA
<p>Problema General</p> <p>¿De qué manera las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX – sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia?</p>	<p>Objetivo General</p> <p>Determinar si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX – sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia.</p>	<p>Hipótesis General</p> <p>Las resoluciones de medidas cautelares son incongruentes con el principio de eficacia, porque los propietarios son alertados de un posible proceso judicial transfiriendo el inmueble para que no sea afectada, es por ello que debería ver una precalificación por parte de la Sunarp antes de que enviar a alerta registral.</p>	<p>Alerta Registral es un servicio gratuito que brinda la posibilidad de ser informado respecto a la presentación de un título o requerimiento de publicidad sobre aquella partida registral que sea de su interés.</p>	<p>▪ Tipo de Investigación: El trabajo que presentamos es del tipo básico, en razón que hemos interpretado conceptos, características, elementos lo que nos ha permitido desarrollar conocimiento particular.</p> <p>▪ Nivel de Investigación: Explicativa, porque busca determinar el por qué, y las causas generadoras del acceso a la información registral en las medidas cautelares.</p>
<p>Problema Específicos</p> <p>¿De qué manera las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el</p>	<p>Objetivos Específico</p> <p>Analizar si resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX – sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en</p>	<p>Hipótesis Específicas</p> <p>La alerta registral de inscripción pone en conocimiento la resolución de la medida cautelar vulnerando el artículo 637° del Código Procesal Civil, es por ello que Sunarp debería implementar una precalificación por parte del registrador el cual definirá si</p>	<p>La Medida Cautelar, según Méndez (1979) citando a Monroy define a la medida como: Es un instituto procesal a través del cual el órgano jurisdiccional, a petición de parte, adelanta ciertos efectos o todos de un fallo definitivo o el aseguramiento de una prueba, al admitir la existencia de una apariencia de derecho y el peligro que puede significar la demora producida por la</p>	<p>▪ Metodología de investigación: Se empleará los siguientes métodos: Investigación Jurídica, cualitativo-inductivo, análisis–síntesis, descriptivo-explicativo, dogmático, argumentativo.</p> <p>▪ Diseño de la Investigación:</p>

extremo de la alerta registral de inscripción?	el extremo de la alerta registral de inscripción	se debería alertar al propietario del inmueble.	espera del fallo definitivo o la actuación de una prueba. (p 41)	<p>Diseño fenomenológico, pues se observará los hechos o fenómenos tal cual suceden en la realidad; asimismo, se recolectará datos de un determinado momento ya que la finalidad será determinar las variables, analizar su incidencia e interrelación en momentos dados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Población y muestra (es lo mismo para este caso) <p>07 abogados especialista en Derecho Registral y Civil del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, así como 08 abogados litigantes especialistas en derecho Civil; 05 resoluciones judiciales emitidas por la Corte de Justicia de Lima; 05 resoluciones Administrativas emitidas por el Tribunal Registral,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Técnicas: <p>Análisis de la fuente documental, entrevista, análisis de la legislación nacional, análisis de la jurisprudencia nacional.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instrumentos: <p>Fichas de análisis de fuente documental, guía de entrevista.</p>
¿De qué manera las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de publicidad?	Analizar si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de publicidad.	La alerta registral de publicidad pone en conocimiento al obligado de manera automática al solicitar algún servicio, es por ello que debería ver una precalificación por parte del certificador, para evitar que alerte si fuera un requisito para el inicio proceso judicial.		

ANEXO N° 04

GUIA DE ENTREVISTA

DIRIGIDO A LOS REGISTRADORES DE SUNARP Y ABOGADOS ESPECIALISTA EN LA MATERIA.

Título:

EL ACCESO A LA INFORMACIÓN REGISTRAL Y LAS MEDIDAS CAUTELARES, EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LA ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA 2018.

OBJETIVO GENERAL

Determinar si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia.

1. ¿Cree usted que el Acceso a la información registral mediante la Alerta Registral vulnera la naturaleza jurídica de las Medidas Cautelares?
2. ¿Considera que el Acceso a la información registral mediante la Alerta Registral protege al tercero registral?
3. ¿Cree usted que al ser el servicio de alerta de inscripción de libre acceso y al no requerir que el afiliado acredite el interés que sustenta su suscripción se vulnere el derecho de los ciudadanos que se encuentran registrados?
4. ¿En caso en que la información proporcionada mediante el servicio de Alerta Registral no sea correcta, considera que la Sunarp debe asumir responsabilidad por los daños y perjuicios que se ocasione?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1°

Analizar si resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de inscripción.

5. ¿Cree que la Alerta Registral contribuye a la importancia de contar con información adicional que resulte oportuna para fortalecer los mecanismos de prevención frente a posibles fraudes inmobiliarios?
6. ¿Cree usted que la tutela cautelar, que tiene por objeto asegurar la eficacia de la decisión final que emite el juez en la sentencia se ve afectada por el servicio de Alerta Registral?
7. ¿Si la medida cautelar tiene como función “evitar que el demandado realice, actos que impidan o dificulten la efectividad de la satisfacción de la pretensión que se ejercita”, si este estuviera suscrito al servicio de Alerta Registral se afectaría esta función?
8. ¿Considera que la activación de la Alerta Registral de Inscripción como se realiza actualmente, es adecuada o debería realizarse al momento de la presentación en caja al igual que Alerta Registral de Publicidad?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2°

Analizar si las resoluciones de medidas cautelares que se presentaron en el registro de propiedad inmueble de la zona registral N° IX –sede Lima durante el año 2018 guardan coherencia con el principio de eficacia en el extremo de la alerta registral de publicidad.

9. ¿Considera que la información del servicio de Alerta Registral afecta el derecho a la propiedad?
10. ¿Considera que el titular del inmueble debe conocer a los usuarios suscritos al servicio de Alerta Registral relacionados a su propiedad?
11. ¿Cree usted que la Alerta Registral contribuye a mantener un *estatu quo* respecto de determinadas situaciones vinculadas a la pretensión principal de los procesos cautelares?

12. ¿Considera que dentro del servicio de Alerta Registral de Publicidad se deberían comprender las consultas internas que se realicen como parte de la calificación registral o como consecuencia de un procedimiento administrativo a cargo de cualquiera de los órganos desconcentrados de la Sunarp, así como los pedidos de información registral de las distintas entidades del estado?

Carlos Enrique Chavarri Villavicencio
Tesisista

Entrevistado

ANEXO N° 05

FICHA BIBLIOGRAFICA

Autor _____

Título _____

Edición _____

Editorial _____

Lugar _____

Año _____

Otros:

FICHA BIBLIOGRAFICA

Autor _____

Título _____

Edición _____

Editorial _____

Lugar _____

Año _____

Otros:

