



# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

EL PROCEDIMIENTO NOTARIAL DE INMOVILIZACIÓN  
TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS Y LA SITUACIÓN  
ECONÓMICA DE LOS PROPIETARIOS EN LIMA  
METROPOLITANA 2014-2019

Tesis para optar el título profesional de:

Abogada

Autoras:

Claudia Fabiola Gonzales Silva  
Edyth Ramos Leon

Asesor:

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti

Lima - Perú

2020

## DEDICATORIA

A nuestros Padres, Aquilina Leon Solís e Hilario Leon Ramos, quienes con mucho esfuerzo pudieron regalarme lo mejor en este mundo que es la educación, mi profesión, valoro cada esfuerzo que hicieron para darme una buena educación, nunca me faltó nada, los amo y nunca los dejaré solos, éste y mis demás logros son para ustedes; Reyna Silva Vite y José Bernardo Gonzales Dalsasso, quienes me impulsaron en todo el transcurso de mi carrera, brindándome su apoyo incondicional, motivándome para que nunca me rindiera y culminar así la profesión que elegí, que gracias a ellos lo pude lograr por el gran amor que me proporcionaban diariamente. Y a mis hermanas por el apoyo que me brindaron para seguir pese a los obstáculos que tenemos en la vida.

Gracias Dios Mío por la Gran Familia que nos diste.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecer a los catedráticos de la Universidad Privada del Norte por habernos impartido los conocimientos de la carrera, por habernos guiado en el camino.

Agradecer al asesor Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti por orientarnos durante la elaboración de la presente tesis.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA .....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	4
ÍNDICE DE FIGURAS .....	5
RESUMEN.....	6
ABSTRACT .....	7
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.....	8
<b>1.1. Realidad problemática</b> .....	8
Antecedentes .....	11
Marco teórico. ....	16
<b>1.2. Formulación del problema</b> .....	47
Objetivos .....	48
<b>1.3. Hipótesis</b> .....	48
<b>Hipótesis general</b> .....	48
CAPÍTULO 2. METODOLOGÍA .....	50
<b>2.1. Tipo de investigación</b> .....	50
2.2. Población y muestra .....	51
2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos.....	52
Procedimiento.....	53
CAPÍTULO III. RESULTADOS.....	54
CAPITULO IV. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. ....	63
3.1 Discusión.....	63
3.2. Conclusiones .....	73
3.3. Recomendación. ....	74
REFERENCIAS.....	82
<b>ANEXOS:</b> .....	86
<b>Anexo 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA</b> .....	86
<b>Anexo 2. Relación de inmovilización temporal de partida de predios</b> .....	87
<b>ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN</b> .....	92

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1.</b> Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por Año.....	62
<b>Figura 2.</b> Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2014.....	63
<b>Figura 3.</b> Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2015.....	65
<b>Figura 4.</b> Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2016.....	66
<b>Figura 6.</b> Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2017.....	67
<b>Figura 7.</b> Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2018.....	68
<b>Figura 8.</b> Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2019.....	69

## RESUMEN

La investigación tiene como objetivo de estudio: Determinar de qué manera la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019, incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios. El propósito es plantear una modificación a la normativa para que tenga costos más accesibles para los usuarios. Se utilizó el enfoque cualitativo. Es una investigación de tipo básica. Los resultados de la investigación demostraron que el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios tiene un costo económico perjudicial para los usuarios, esto es a los titulares de la propiedad. Se concluyó que: La situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019, incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios, porque no ha considerado el nivel socioeconómico del usuario, lo oneroso del trámite notarial, pudiendo dicho trámite realizarlo ante la misma SUNARP, para ello se propone una modificación a la Directiva N°08-2013-SUNARP-SN, donde dicho trámite sea asumido por la SUNARP, donde inclusive podrán acceder las personas con discapacidad.

**Palabras claves:** Seguridad jurídica, SUNARP, Inmovilización, partidas, predios, situación económica, propietario.

## **ABSTRACT**

The research aims to study: Determine how the economic situation of the owners in Metropolitan Lima 2014-2019, affects the notarial procedure for temporary immobilization of property items. The purpose is to propose a modification to the regulations so that it has more accessible costs for users. The qualitative approach was used. It is a basic investigation. The results of the investigation showed that the notarial procedure of temporary immobilization of property items has a detrimental economic cost for users, that is, for property owners. It was concluded that: The economic situation of the owners in Metropolitan Lima 2014-2019, affects the notarial procedure of temporary immobilization of property items, because it has not considered the socioeconomic level of the user, the onerous of the notarial procedure, and this procedure can be carried out Before SUNARP itself, for this purpose, an amendment to Directive No. 08-2013-SUNARP-SN is proposed, where said procedure is assumed by SUNARP, where even people with disabilities may access.

Keywords: Legal security, SUNARP, Immobilization, items, properties, economic situation, owner.

## CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

El boom inmobiliario a nivel mundial y de la innovación tecnológica que día a día se presenta, ha ocasionado que se incrementen los ilícitos como la estafa, usurpación, fraudes, delitos contra la fe pública, en este caso la falsificación de documentos ha ocasionado que diversos países adopten medidas de seguridad para contrarrestar dicho problema. Como señala **Pastrana (2017)** “Cada una de dichas conductas o delitos presentan su propia complejidad y ha tratado de ser erradicado por medio de una normatividad legal y administrativa diversa” (p, 2).

Una de las instituciones que ha intervenido en la esfera administrativa para dictar las medidas correctoras ante esta problemática es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) que ha recepcionado la problemática sobre inscripciones con documentos fraudulentos, estafas, fraudes, etc. Lo que ha ocasionado perjuicio en los usuarios y que la SUNARP no cumpla con su objetivo de brindar seguridad jurídica al ciudadano. Es por ello por lo que nace la inmovilización temporal de partidas de predios regulada por la Directiva N°08-2013-SUNARP-SN aprobada por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP/SN de fecha 26 de noviembre del 2013.

En el año 2014, entró en vigencia la inmovilización temporal de partida prediales, tuvo una fuerte acogida, pues la efectividad publicitada hizo que todos los propietarios de bienes inscritos opten por ponerle este denominado segundo seguro jurídico; en el año 2015, se mantuvo la acogida con un leve incremento. Pero en el año 2016, hubo un descenso notorio debido al costo de la inscripción, pues no es un acto accesible a toda la población, en los años 2017 y 2018, se mantuvieron las inscripciones debido a la necesidad de la población de salvaguardar su derecho

previamente inscrito. Para el año 2019, comparándolo con el año 2016, año de mayor descenso, las inscripciones se han reducido a aproximadamente la mitad de 1122 a 574 inmovilizaciones.

Para que se solicite dicho accionar de inmovilizar temporalmente la partida de predios se va exigir que no se presente ningún acto referido a un gravamen, o disposición del bien, que este no inscrito, que tenga fecha cierta anterior al “asiento de presentación” respecto a la solicitud de la inmovilización de la partida, la cual se expresara dicha voluntad a través de una declaración jurada que será legalizada ante notario.

Entre los requisitos que se exige para dicho trámite podemos encontrar los siguientes:

- Solicitud de inscripción (formulario gratuito). Es un documento para precisar los datos principales.
- Escritura pública, que es el instrumento público que va contener el acto de disposición que toma unilateralmente el titular del predio con derecho inscrito, donde va exteriorizar su voluntad de “inmovilizar” en forma temporal su bien. Tocar el tema de Escritura Pública es sin lugar a dudas, referirnos a un Documento Notarial, señala **Fernández del Castillo (1995)** que “la esfera de la fe pública, tiene un requisito imprescindible que esta será a través de un documento, dichos documentos son aquellos que van a constar en original en los diversos protocolos que se expiden como la misma escritura pública, y actas, así como las certificaciones, copias certificadas, testimonios y otros” (p,91)
- Declaración jurada del propietario, Estamos ante una decisión personal que una persona expresa una determinada decisión, el cual lo realiza ante una persona investida para darle validez de dicha declaración como lo es el notario. Por ello esta declaración va ser firmada y es el notario

que va verificar que esa firma corresponda al titular, que declara bajo juramento que dicho predio por el cual solicita la denominada “inmovilización” en forma temporal no ha sido objeto de transferencia o tenga alguna carga o gravamen. No debe, ni tiene que existir, ninguna calificación que este pendiente para calificar respecto a un acto de disposición respecto al bien, así como gravamen o carga alguna en relación al bien que se quiere inmovilizar. Dicha declaración viene anexada al documento de la inmovilización.

- Pago de las tasas correspondientes al 0.81% UIT (Unidad impositiva tributaria).

El TUO de los registros públicos precisa que dicha documentación será presentada por la oficina del Diario, acorde a los mismos plazos y forma que se hace para cualquier título ordinario que se regula ante la SUNARP.

Los costos para dicho trámite varían de acuerdo a la notaría, si bien es cierto los costos son menos en las notarías que están en distritos de bajos recursos económicos, como en el distrito de “Villa el Salvador” donde en la Notaría Cáceres Otoya, ubicada en la Av. Revolución, Sector 03, Grupo 07, Mz. M, el costo es de S/680.00 soles, a diferencia del cobro de S/950.00 soles que se realiza en otro distrito como es en San Miguel, en la Notaría Flores Alván, ubicado en la Avenida La Marina 3129.

De allí la importancia de un estudio analítico en torno, a nuestra variable principal como es la inmovilización en forma temporal de la partida predial en la esfera registral, con la finalidad que se determine, si dicho trámite costoso, pueda cambiar y ser de fácil acceso para los propietarios y brindando la protección a los derechos inscritos.

El Estado es quien debe garantizar la seguridad jurídica a través de la SUNARP, se concuerda **con Torres (2019)** que: “La ausencia de la SUNARP ante la presencia ilícita de títulos que no corresponde a la realidad y que son apócrifos, originen asientos registrales, donde el usuario tenga que realizar un gasto que no le corresponde” (p, 31). Ello es una carga pecuniaria injusta para los propietarios, desconocimiento de las características socioeconómicas de los usuarios solicitantes.

Se estima conveniente y relevante el estudio de la figura jurídica objeto de investigación porque fue creada, ignorando que la competencia para brindar seguridad jurídica a los propietarios le corresponde a la SUNARP, como su misma normatividad precisa, es la institución encargada por el estado para evitar que se ingresen documentación que permita crear problemas a los titulares de los predios.

## **Antecedentes**

### **Antecedentes nacionales.**

**Torres (2019)**, en la investigación titulada: *La Inmovilización de las partidas prediales*, investiga la naturaleza de dicha herramienta que ostenta el fin de brindar seguridad al propietario concluyendo que: Dicha herramienta es compatible con lo señalado en la carta magna y el derecho sustantivo, no limita la propiedad porque permite que este haga el uso que le confiere la ley, solo es un instrumento de seguridad. El máximo órgano del sistema registral ha precisado que respecto a su aplicación precisando que la declaración jurada exigida puede estar presente o bien en una cláusula de la minuta o estar dentro del contenido de la escritura pública. La Inmovilización no solo es de partidas, sino que se extiende a las acciones o derechos de los copropietarios.

Dicho instrumento cumplió con su finalidad porque brinda seguridad a los propietarios. **Abad (2018)**, en su investigación titulada: *Análisis de la constitucionalidad de la Inmovilización temporal de partida registral en virtud de la directiva N° 008-2013-SUNARP-SN*, concluye: Existe un elevado costo y un inadecuado trámite que se le ha impuesto al titular del predio, el cual causa un perjuicio económico innecesario a los propietarios, dicha labor le corresponde a la SUNARP, como institución que tiene que brindar la seguridad jurídica de los registros públicos, dicho trabajo no corresponde a los ciudadanos. La inmovilización temporal no va a constituir un accionar en contra de lo estipulado en el artículo 882 del Código Civil, donde se regula la prohibición o restricción convencional en torno a la facultad de gravar un bien, sino que es un instrumento por el cual el propietario con derecho inscrito va a expresar su voluntad personal de un cierre temporal de partidas. La SUNARP tiene las facultades legales para regular el ámbito normativo de la calificación registral, así como la elaboración de normas técnicas administrativas como en este caso es el procedimiento registral de la inmovilización temporal de partidas registral con el objetivo de la verificación de la autenticidad.

**Haro (2018)**, en la tesis titulada: *Incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú*, concluye: existe incompatibilidad entre la inmovilización temporal de partidas con los caracteres del sistema registral de índole declarativo que se aplica en el sistema, y que el gasto que ocasiona al propietario es innecesario porque este no va a asegurar que se logre la ansiada seguridad jurídica. Este instrumento no pone freno en forma plena a la ola de criminalidad en el ámbito inmobiliario del país. Sin lugar a dudas la creación de este mecanismo de inmovilidad temporal de las partidas ha demostrado lo endeble del sistema registral.

**Malaver (2018)**, en su tesis titulada: *La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana*, trata sobre el problema de la lesión de derechos por la presencia de los actos ilícitos en torno al ámbito inmobiliario por la indiferencia de las autoridades, permisibilidad de los actores que corresponde sancionar a los focos de falsificación de documentos, que están identificados y que es de conocimiento de todos los peruanos como es la avenida Azángaro, asimismo concluye: De acuerdo al derecho positivo, la fe pública otorgado por el notario, garantiza la seguridad jurídica en todos los actos jurídicos que realicen los privados, así mismo brinda la misma seguridad en la esfera de la normatividad penal, porque a través, de su cumplimiento generará eficacia, legitimidad, ahora en el caso de afectación de la fe pública notarial, ingresa al ámbito penal, el cual a través de un proceso se determinara la responsabilidad penal correspondiente a todos los que intervinieron en dicho acto trasgresor a la fe pública notarial.

**Fonseca (2018)**, en la tesis titulada “*Contravención constitucional de la SUNARP al atribuírsele la inmovilización prediales en la oficina de Huacho años 2015- 2016. Huacho*”, concluye que el derecho de propiedad le confiere una serie de atributos al propietario donde están conferidos derechos sociales y económicos, por lo que es importante darle dinamismo y elevar la calidad de vida de dicho titular del predio. El instrumento de inmovilización de partida de la propiedad es una carga para el propietario por lo que se propone su derogatoria, y se plantea que sea la propia institución que busque los instrumentos necesarios dentro de su estructura para una tutela eficiente de los propietarios, además los costos ante el notario tanto de escrituración e inscripción son elevados, a ello se adiciona las diligencias del levantamiento y cancelación, donde se requiere una formalidad notarial como es la escritura pública, tiene también un elevado costo para el propietario, porque es un costo adicional para que le brinde seguridad que como

señala la normatividad interna de la SUNARP, es responsabilidad de dicha institución no de los propietarios usuarios del sistema.

### **Antecedentes internacionales.**

**Nuques (2018)**, en la tesis titulada “*La Autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la ley orgánica de la SINADAP del 2010*”, tesis que concluye: La autonomía que tiene actualmente los registro de propiedad de Ecuador, tiene un mejor desenvolvimiento que entre sus principales características encontramos: que los trabajadores del estado tengan un dominio de su área de trabajo y cumplan adecuadamente con las disposiciones y directivas ordenadas por la DINARDAP, sobre todo en lo que respecta a la custodia de los folios registrales o la información que corresponde a cada titular del predio. Es muy importante para la labor de seguridad, prevención y tutela por parte de los funcionarios adicionarle un incentivo por ello no solo se cumplen con los compromisos de índole laboral, salarial, sino que se ha observado que dicha atención ha elevado la satisfacción de los usuarios.

**Aldana (2017)**, en su tesis titulada “*La seguridad jurídica en la doctrina y en los pronunciamientos jurisdiccionales*”, el autor realiza una exposición de las teorías y posturas filosóficas en torno a la seguridad jurídica, destaca que es un principio que está dentro de la esfera valorativa del derecho y donde se contiene otros principios y valores como la justicia, la libertad entre otros, porque dichos principios va a contribuir a la construcción eficaz de un mundo democrático donde se tutelen los principales derechos fundamentales.

**García (2016)**, en su tesis titulada “*Precontractualidad inmobiliaria actividad de intermediación y seguridad jurídica*”, tesis que propone: La intermediación inmobiliaria se ha

convertido en una institución trascendental en la adquisición de predios, y no es el mero intermediario que solo da los datos referentes al predio, o saca citas para ver el bien inmueble, sino que ahora es un profesional capacitado para la evaluación de la capacidad de pago del comprador, le expone la forma y transacción en el ámbito bancario y financiero, como va pagar la compra del bien inmueble ya sea este al contado o al crédito, pero también sin ser abogado conoce también de la especialidad del derecho inmobiliario, registral, notarial, contrato y todas las disciplinas que intervienen en este tipo de transacciones, al mostrarle la documentación del bien inmueble sin gravámenes o algún tipo de carga, le da la total seguridad al futuro comprador, que solo verificara en el sistema registral, que como se sabe es de fácil acceso si dicho bien esta acto para ser objeto de venta sin ningún problema. 2. Se ha puesto en la palestra inmobiliaria una institución denominada “seguridad jurídica preventiva”, porque a través de ella se otorga total confianza a todas las partes que interviene en la transacción, o en la etapa de formación de un contrato de compra venta de un predio.

**Toranzos (2015)**, en la tesis titulada “*La Inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso. Apuntes para la defensa del verus dominus*” concluye: 1. La legislación nacional y todos los ordenamientos del Urbe, otorgan una protección excepcional al derecho de propiedad, que está reconocido como un derecho fundamental, y todas las teorías jurídicas tutelan dicho derecho sin ningún tipo de discusión, estamos en una época donde priman los principios constitucionales o el denominado neo constitucionalismo, y el derecho de propiedad es un derecho fundamental sin ningún tipo de discusión. 2. Se trata de la defensa del *verus dominus*, esto es la defensa del “único dueño”, y por ello el estado tiene que desplegar todas sus instituciones para la tutela de los derechos de dicho dueño, el sistema registral para que en su información documental o digital, este como el único dueño, y que se disponga de toda la

protección de dicho titular, el sistema judicial para recepcionar cualquier denuncia que realice el titular del predio ante una amenaza de perturbación al bien, o la presencia de un fraude, así como la activación de los mecanismo de investigación y proceso contra los responsables de un ilícito en contra del propietario.

**Sepúlveda (2015)**, en la investigación sobre: *“El fraude Inmobiliario en Chile”*. Santiago. Universidad Austral de Chile, describe la problemática del accionar ilícito en contra de los propietarios, y como el registro inmobiliario ha tenido un rol trascendental para enfrentar dicha problemática. Así también destaca como el sistema registral es parte de esta dinámica de fraude porque, para efectos de consumarse el fraude es trascendental que intervenga el sistema registral, porque no es posible la inscripción de un predio sin que media la respectiva inscripción. El uso de la tecnología ha sido el principal aliado de este sistema, por ello el estado ha invertido no solo en una infraestructura digital, sino en capacitar y actualizar a sus funcionarios buscando implantar un verdadero sistema registral digitalizado.

### **Marco teórico.**

#### **Procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios.**

#### **Registros Públicos.**

A medida que va evolucionando la sociedad, se van incorporando nuevas instituciones jurídicas en la esfera privada, la gran mayoría de ellas, tienen que ser inscritas en los registros públicos, este le otorgará una serie de ventajas, una de ellas es que los actos que se inscriban, tengan acceso al sistema registral, y que sean títulos listos y perfectos.

El registrador tiene un rol prioritario en el derecho, este funcionario, conocedor del tema registral y otras áreas, tendrá que estar capacitado y actualizado para poder cumplir con la finalidad registral de la inscripción de los actos.

El jurista peruano **Guevara (1999)** nos dice “El objetivo de los registros públicos es la inscripción y publicidad de todo acto que el titular realice y que este determinado por la normatividad” (p, 23). Son dos instituciones trascendentales el acto de la “inscripción” y el que da conocimiento a todos es la “publicidad”, en dichas acciones el registrador, tiene una actuación relevante porque va poner toda su sapiencia en la verificación, constatación de la información o documentación que se le entrega.

Los actos inscribibles en la esfera de los registros públicos son aquellos que están señalados específicamente en el derecho civil, y normas especiales como la legislación societaria, y leyes con nombre propio que se relaciona a las instituciones registrales. Estamos a lo que se denomina “Relevancia registral”, porque van a ingresar al registro actos que el legislador ha considerado trascendentales y relevantes para que sea público, por ello están precisados en diversas situaciones jurídicas, sea que gire en torno a bienes o personas.

Calificar está estrechamente relacionada con la evaluación de la documentación que se presenta esta acorde con la exigencia que hace la institución, en este caso es el sistema registral, cuando hablamos de calificación registral, identificamos a un funcionario que tiene la delegación del estado de ser un analista infalible en la función de revisar, analizar, buscar información sobre la información que se quiere ingresar a sistema, esta competencia que le ha sido delgada, no la puede delegar por ello es una función *intuito personae*.

La otra institución trascendental para el sistema registral es la publicidad que de acuerdo a **Guevara (1999)**” A través de la publicidad se pone en conocimiento a todos los interesados en la titularidad de un bien o las diferentes cargas o gravámenes que este tenga, sobre su situación real al momento de solicitar la información, esta información es accesible y lo brinda el sistema y l ova obtener de los asientos de inscripción, así mismo hay una obligación por parte del estado de otorgar dicha información de todo el contenido de dichos asientos registrales ” (p,32).

Como señala **Gonzales (2012)** “La inscripción es una acción que va reflejar todos los actos de “disposición” que realiza el propietario sobre el bien inmueble o la finca o de cualquier modificación, cambio o extinción que se quiera hacer de ella, por ello la inscripción tiene conocimiento de la realidad registral, de los derechos que se han constituido con el nombre que le corresponde y todo lo que determina el mismo derecho o las limitaciones a las facultades del adquirente” (p, 376). Observamos entonces que en el registro no solo se va observar el derecho real tal como es, sino también su configuración material.

### **Seguridad Jurídica**

Todo ciudadano para poder desenvolverse en la sociedad, tiene derechos fundamentales los cuales están tutelados por el estado que despliega todo su sistema para proteger al ciudadano. Deben ejercer sus derechos con total libertad, y si cuando dichos derechos son vulnerados, el estado tiene que accionar a través de los mecanismos que tiene a su disposición para detener dicho accionar, restituir o volver al estado anterior de la violación. Por ello el estado tiene una normatividad donde la norma más trascendental es la constitución, donde se encuentran los derechos fundamentales entre ellos el derecho a la propiedad, que se relaciona con un principio trascendental como es la seguridad jurídica.

Es un principio relacionado al estado de derecho que tiene como fundamento el cumplimiento de la ley, por todos ya sean instituciones o ciudadanos y tiene que cumplirse por todos, sin ningún tipo de distinción, dichas normas están acorde con los instrumentos internacionales de los derechos fundamentales. En un estado de derecho es una condición sine qua non, que se garanticen una real tutela de los derechos fundamentales de las personas, por ello el estado debe adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de dichos derechos, todo ello en base a los principios de igualdad ante la ley, primacía de la ley, la no arbitrariedad entre otros. Las acciones tanto de las instituciones del estado como del ciudadano tienen su base en la legislación que previamente han sido establecidas en la normatividad. A través de la Constitución y las instituciones del estado como el poder judicial, Ministerio Público entre otros se logra establecer entre los diferentes ciudadanos el respeto de los derechos fundamentales.

Nuestra carta magna, especialmente ha reconocido una diversidad de instituciones sustantivas y procesales, que otorgan derechos y garantías de los justiciables. La seguridad jurídica es un principio. Los principios se diferencian de las reglas. Las reglas precisan lo que se debe y no se debe hacer en determinadas situaciones, los principios establecen orientaciones generales para aplicarse en determinados casos, en el nuestro sobre el ámbito registral. Tiene un mayor alcance que las reglas. En el caso de los principios muchas veces su aplicación se deriva de la presencia de conflictos entre principios constitucionales, entendiéndose que la relación entre dichos principios es conflictiva. Los principios reducen el ámbito de las normas a unidades de administración más cómodas. Es importante entender el significado de cada uno de los principios constitucionales, a los cuales le vamos a prestar adhesión a diferencia de las reglas que uno tiene que acatarlas.

Hay una falta de homogeneidad del derecho, nuestra propia constitución contiene una serie de principios constitucionales los cuales muchos de ellos son percibidos como conflictivos, ello porque nuestra misma sociedad tiene una serie de situaciones que llevan a este conflicto. Como lo señala el mismo autor “las normas jurídicas no pueden ser actualmente la expresión pacífica de los ideales de las sociedades, los cuales son instrumentos y manifestaciones de conflicto y enfrentamiento social” (Zagrebelsky.2009.p, 37)

**Malaver (2018)** nos dice que: “...la seguridad jurídica es un principio del derecho que tiene su sustento en la certeza del derecho en la esfera de lo que quiere dar a conocer, lo que va publicitar o hacer público, así como en su aplicación y da la información de lo que está permitido o prohibido” (p, 29).

La seguridad jurídica brinda protección a los derechos fundamentales que son los derechos positivados, aquellos que se encuentran en la Constitución. Dicho derechos tiene y gozan de un nivel máximo de protección. Son derechos inviolables, inalienables e irrenunciables y que pertenecen a todas las personas por su dignidad. En la actualidad la ley está sometida a la Constitución, que actualmente va expresar intereses, posiciones y valores que están presentes en la sociedad. La constitución organiza la estructura y el ejercicio del poder que va relacionar a todos los poderes públicos.

Para **González (1999)** destaca que “estamos ante un valor fundamental que ostenta toda sociedad en democracia y que va ser un factor trascendental para una verdadera protección de derechos que es la base del desarrollo social y económico. Es entonces una norma rectora que va dar certeza y tutela de los derechos subjetivos” (p, 32).

Se ha distinguido entre dos instituciones parecidas como la “seguridad jurídica” y la “seguridad del tráfico”, este último en relación a la dinámica de los bienes inmuebles como categorías diversas. La primera actuaría en protección y beneficio del titular del derecho, garantizándole su disfrute y estabilidad, mientras que la segunda vela por la protección del adquirente. Sin embargo, la tesis más moderna no diferencia ambas nociones, sino más bien considera que las dos son conceptos íntimamente vinculados e interdependientes.

El actual sistema registral protege el disfrute de los bienes, y consecuentemente, su tráfico a precios y costos razonables. El tráfico es un medio más de disfrute económico de los bienes, y no constituye un fin por sí mismo: El tráfico es el medio, el disfrute es el fin. Entonces por seguridad jurídica, debe entenderse la seguridad del propio derecho, o frente al Derecho y sólo en relación a éste, una seguridad jurídica no es toda aquella seguridad que nace del Derecho, ni siquiera aquella que ha sido considerada como su auténtico fundamento, sino de un modo más restringido, la que se predica, a la vez exige y produce, en relación con el propio Derecho”.

Unido al sistema registral, hay otra serie de instituciones que trabajan en forma conjunta para dar justamente una verdadera seguridad jurídica a todos los ciudadanos que quieren ejercer los derechos que le otorga el derecho de propiedad.

### **La seguridad jurídica que brinda los registros.**

El clásico y tradicional Código de Comercio de 1902, tenía referencias muy particulares sobre el registro, al cual lo denominaba como un poderoso factor o instrumento de publicidad que da la garantía a terceros. Ese mismo tenor tenía la ley orgánica de justicia, el Decreto legislativo 117, que precisaba sobre el sistema registral anterior al actual que era la institución que tenía la finalidad de inscripción y publicidad.

La actual ley del Sistema Nacional de Registro públicos, Ley 263666, señala que el sistema brinda la seguridad a todos los que se amparan o se ponen bajo la tutela en la de la institución del registro.

El sistema protege el disfrute de los bienes, y consecuentemente, su tráfico a precios y costes razonables. El tráfico es un medio más de disfrute económico de los bienes, y no constituye un fin por sí mismo: El tráfico es el medio, el disfrute es el fin.

### **La seguridad jurídica a través de la publicidad registral.**

Roca Sastre, citado por **Guevara (1999)** afirma que “el fin del Registro es robustecer la seguridad jurídica. Los Registros que carecen de publicidad-efecto son Registros Administrativos, que proporcionan mera información, sin garantía de certeza y carente de efectos jurídicos.

El Registro así concebido es una hemeroteca que no asegura la exactitud de las noticias. Tenemos una gran cantidad de Registros Administrativos, cuya finalidad primordial es la información y estadística que requiere la Administración para resguardar el interés público. A título de ejemplo podemos citar el caso del Registro Unificado creado por D.S. 18-90-PCM, cuya única finalidad es formalizar las actividades empresariales frente al Estado, de tal forma que éste pueda llevar a cabo oportunamente su labor de fiscalización, promoción o regulación.

El Libro IX del Código Civil reglamenta únicamente los registros jurídicos y no registros administrativos, como lo señala la Exposición de Motivos Oficial, aun cuando dicho cuerpo legal no contiene norma alguna sobre el particular.

La legislación claramente diferencia ambos tipos de Registros, y sólo los de carácter jurídico son materia del Derecho Registral, los otros, pertenecen al ámbito del Derecho Administrativo, y, por ahora, carecen de principios y de concepción uniforme. Si se entiende que la publicidad es una proclamación oficial de situaciones jurídicas, resulta lógico inferir que lo publicitario esté dotado de una presunción de exactitud.

**Loayza (2019)** “La institución del registro va otorgar seguridad jurídica, por ello que tradicionalmente es llamada el “registro con publicidad” (p, 23). Dicha realidad tiene diferentes consecuencias entre ellas tenemos:

- Selección de datos relativo a un bien en forma ordenada y precisa, donde se puede acceder antes a través de una lectura de la documentación, pero con el avance de la tecnología ya puede ingresar en forma virtual.
- Conocimiento a nivel general respecto a los terceros, sobre los datos que se solicita.
- Se establece una presunción jure et de jure, donde no se va admitir prueba en contrario, porque toda las personas tiene conocimiento de lo que está en las inscripciones.
- Los registros con la actual tecnología acorde a los postulados del gobierno electrónico, ha implementado todo un sistema digital accesible para los ciudadanos, donde no hay necesidad de acudir a un tramitador o un abogado.

Según los fundamentos de orden legal de la publicidad material registral son:

-Código Civil Titulo I- Libro IX

Art. 2012 Principio de publicidad (cognoscibilidad o presunción de conocimiento de los asientos).

Art. 2013 Principio de legitimación, el asiento registral se presume cierto.

Art. 2014 relativo a la fe pública.

Art. 2017 Oponibilidad que se otorga como prioridad temporal.

La cultura registral no ha tenido una trascendencia en nuestra sociedad a pesar que el estado ha puesto a la disposición de la ciudadanía, mecanismos efectivos para obtener información, hay un total desconocimiento, e inclusive se observa que muchos de los operadores jurídicos le falta capacitación al respecto.

Falta una eficiente labor del estado para incentivar que el ciudadano se preocupe más por la importancia de los registros.

La experiencia comparada tiene otro panorama como el caso de nuestros vecinos como Chile y Colombia, que han implementado sistemas registrales modernos, influye bastante que sean países que han ingresado al organismo internacional de la OCDE (Organización económica de integración), se observa que dichos países han hecho uso de la tecnología. Chile ha tenido un avance significativo contra el fraude registral. Dicha actividad ilícita ha disminuido considerablemente.

Argentina, presenta y adolece de los mismos problemas en la esfera registral que tienen los peruanos, hay verdaderas mafias de tráfico de bienes, que a pesar de los esfuerzo del país sureño no se tiene logros significativos.

## **Evolución histórica**

Los sistemas inmobiliarios registrales son parte de la historia, lo encontramos en el derecho romano que concedía una tutela a los propietarios, así mismo el sistema germánico, tenía un sistema de protección que adiciona la tutela a los terceros adquirentes, es donde aparecen los sistemas registrales, que son instituciones que se basan en la verificación de la publicidad de las transmisiones mobiliarias.

Contra este sistema surgen los actos ilícitos, criminales donde participan diferentes personas e instituciones cada uno con el objetivo de debilitar el sistema para poder concretar los actos ilícitos.

El sistema no ha sido ajeno a dicho accionar, por ello el sistema registral ha desplegado una serie de mecanismos e instrumentos para dar seguridad a los propietarios, que tiene una tutela que parte de la constitución.

Fueron diversas las estrategias de la SUNARP insuficientes, entre las que destaca el sistema Alerta Registral, que antecede a la institución objeto de estudio. Dicho sistema busco prevenir a los propietarios en caso de algún intento por cambiar los títulos registrados en esa institución. De acuerdo a **Cambursano (2009)**, “como su mismo nombre lo dice es una comunicación directa y diligente por parte del sistema para el ciudadano si se había autorizado dicho procedimiento” (p,2)

Es en este contexto donde aparece la inmovilización temporal de partidas de predios, mediante la Directiva N° 008-2013-SUNARP-SN aprobada por la resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, que al parecer genero una gran polémica porque se le acusó de ser una norma inconstitucional puesto que ingresaba a la esfera de los derechos que tiene el propietario. Ello fue superado, pero

vinieron los cuestionamientos que no debía delegar el rol de seguridad jurídica que le compete solo a la SUNARP

### **Definición de Inmovilización temporal de partidas prediales.**

La presencia de actos ilícitos en torno a la seguridad jurídica del propietario generó la creación de mecanismos y se concluyó en el procedimiento para la Inmovilización temporal de partidas de predios, esto es la creación de un nuevo acto inscribible.

**Torres (2019)** señala que es “una herramienta que tiene como finalidad brindar seguridad a través de un procedimiento de comprobación de la legitimidad de títulos a fin de una lucha eficaz contra la problemática del fraude, falsificación de documentos públicos y privados, suplantación y tráfico de terrenos” (p, 33). Por su parte **Abad (2018)** lo denomina como “el procedimiento de índole registral que tiene como finalidad la creación de un dispositivo por medio de un accionar unilateral del titular del predio, que cierra en forma temporal la partida por un plazo que no exceda los diez años para que impida que se inscriba nuevos actos hasta que no se constate o verifique la autenticidad del documento” (p, 42).

El considerando 6.3 de la Directiva indica que “el asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntaria presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento”.

### **Constitucionalidad de la inmovilización temporal de partidas de predios.**

El estado busca garantizar todos los derechos conferidos por la constitución y la ley al propietario. Solo por norma legal expresa se puede establecer restricciones y prohibiciones a las atribuciones que tiene el titular de un predio, por ello surge la controversia con diferentes defensores que la directiva que crea la inmovilización temporal de partidas prediales, por un lado, que esta normatividad restringe los derechos de propiedad, habida cuenta que no estamos ante una ley, sino ante resolución emitida por la SUNARP. Ante ello, la posición que se ha establecido por la mayoría de los conocedores del tema, es que no estamos ante una restricción del derecho de propiedad, sino que tenemos un instrumento que tiene la finalidad de verificar la autenticidad del título que se ha presentado, que es un medio para la tutela de los derechos del titular de un predio.

Posición que nos adherimos y que es casi unánime que esta directiva lo que busca es un mecanismo de reforzamiento, o de brindar mayor seguridad al propietario, por lo tanto no es inconstitucional en su finalidad de buscar una protección a los derechos del propietario.

### **Vigencia**

Como señala **Haro (2018)** “El asiento de inmovilización tendrá una vigencia máxima de diez años, contados desde el día de su presentación en la Oficina del Diario. El propietario con derecho inscrito podrá solicitar que la inmovilización tenga un plazo menor de diez años, para lo cual, deberá mencionarlo en forma expresa en la escritura pública. En el caso que no se consigne el plazo de vigencia por parte del titular registral, se entenderá que la solicitud es por el plazo máximo de diez años” (p, 37). La inmovilización temporal de partidas prediales caducará de pleno derecho en el plazo establecido sin que sea necesario extender asiento alguno.

En sentido tal como señala el Art. 6.5.3 de la directiva N° 08-2013 SUNARP-SN cualquier título posterior al asiento de inscripción de la inmovilización debe incluir la rogatoria de levantamiento de la inmovilización con los requisitos que señala la directiva.

En caso el titular registral solicite el levantamiento del asiento de inmovilización deberá presentar:

- Solicitud de inscripción.
- Escritura Pública, declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la Inmovilización Temporal.
- Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente.

### **Efectos**

Como señala **Haro (2018)** va “añadir un plus a la obtención de seguridad jurídica y es de fácil trámite para los titulares que previamente hayan registrado su bien inmueble “(p, 100). En cuanto a los efectos generales de este mecanismo: impedir que se realice la inscripción de un título que tenga un acto de disposición a través de la voluntad. Una vez inscrita la inmovilización, lo que se logra es que la partida quede “encorazada” a cualquier inscripción que se presente. Es decir, se cierra temporalmente la partida; impidiendo que se inscriban en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga presentado sobre el inmueble inscrito en la partida inmovilizada.

De esta manera, la SUNARP en el 2013 creó un mecanismo que pone a disposición de los titulares registrales con el fin de cautelar sus derechos inscritos de las personas o diversos grupos delictivos que llegan a presentar documentos falsos para obtener beneficios. De este modo el

titular registral podrá solicitar la inscripción de inmovilización temporal de partida de predio, por los años que desee siendo el máximo 10 años, con ello dichos grupos delictivos no tendrán la posibilidad de inscribir en la partida de la propiedad algún acto registral para su beneficio.

Habrà una extensión de lo denominado como cargas y/o gravámenes, cuyo contenido será conforme al TUO del RGRP, en forma general: denominación de inmovilización temporal y plazo de vigencia de la inmovilización temporal.

### **Legislación comparada**

La legislación registral española con la peruana tiene varias similitudes **Toranzos (2015)** en su comparación con la legislación peruana manifiesta que: A pesar de las similitudes entre dicho ordenamiento, en el caso de supuestos de inscripción de documentación falsa en el registro de propiedad, la legislación peruana ha optado por la protección del *verus dominus* desde una lectura de defensa de los derechos del propietario con base constitucional a diferencia que la legislación española eligió la tutela al tercer adquirente en virtud de la seguridad jurídica que se debe dar al tráfico mobiliario, desconociendo que con esta protección se va desvirtuar la inscripción registral, pues el tercer adquirente que hoy es protegido por el sistema registral, mañana puede ser víctima por el propio sistema” (p, 116)

Si revisamos la legislación del país centro americano de Guatemala (Decreto 62-97, vigente desde el 28 de agosto de 1997, se aprobó en dicho país se aprobó en Guatemala la Ley de Inmovilización voluntaria de Bienes Registrados) encontramos una serie de coincidencias con la legislación, pero va abarcar una mayor posibilidad de otorgar una seguridad jurídica al propietario como es:

1. Establece con “numerus clausus” las acciones o actos que se den posteriormente que se traten de disposición o gravamen sobre el bien que no se vean afectados con la inmovilización de partida.
2. Hay una verificación detallada del instrumento público ya sea de fecha antes o después de realizada la inmovilización.

En los considerandos de dicho Decreto 62-97 se manifiesta que la inmovilización voluntaria fue concebida como un mecanismo que permite a los propietarios, de bienes inscritos en los Registros, inmovilizarlos y así evitar cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos. La norma solo tiene sentido si es que previamente se reconoce que el Sistema Registral de Guatemala no ha estado cumpliendo su deber de brindar seguridad jurídica, ante ello el legislador optó por innovar y adaptar una figura proveniente de sede judicial al ámbito del registro. Este mecanismo por ende, surge a partir de asumir que administrativamente podría contemplarse una figura parecida a la de los fallos judiciales mediante los cuales los juzgados resolvían inmovilizar los bienes inmuebles, como medidas precautorias en los casos donde se requería declarar la nulidad de las inscripciones registrales.

### **Necesidad de la inmovilización temporal de predios**

La realidad de un caótico sistema que permite el ingreso de documentación falsa, la corrupción o mafias de bienes inmuebles muy bien organizadas exigen que se adopten nuevos mecanismos, en ello estamos de acuerdo; sin embargo, no estamos de acuerdo que el estado imponga al usuario el pago de este servicio que le corresponde a la SUNARP y no al ciudadano que espera solo del sistema un servicio óptimo.

Se ha conocido como ha hecho su aparición este efectivo mecanismo en la normatividad y la esfera del sistema registral, pero es necesario ampliar los diferentes factores que inciden en su presencia como es:

### **El fraude inmobiliario.**

El fraude es definido por el diccionario **Omeba (1978)** como la intención por parte del deudor de engañar a su acreedor realizando un acto en perjuicio del mismo” (p, 362). El fraude es definido como toda maniobra cometida por cualquier persona que quiere que con su accionar se obtenga un resultado legal. Fraude es sinónimo de engaño, trampa, mentira falsificación inexactitud consciente entre otros, contra una persona u institución para obtener algún provecho, lograr un beneficio mientras que la otra parte es la perjudicada, es decir, el fraude apunta a la persona engañosa o falaz.

**Sepúlveda (2015)** siguiendo la definición del jurista Saquel Olivares precisa que: En la esfera del fraude inmobiliario estamos ante un engaño que tiene como finalidad la disposición ilegal y fraudulenta de derechos reconocidos sobre predios o fincas propias o ajenas. Es relevante que dicho fraude cuente con la intervención del sistema registral, al que mediante el engaño fraguado por los sujetos activos del delito, alteren la realidad legal de sus propios registros con el mérito de antecedentes falsos logrados para tal efecto. (p, 32)

Entonces estamos ante aquellas acciones que, utilizando las fisuras del sistema registral, hacen uso de documentos e instrumentos falsos, para lograr la inscripción de un predio de personas ajenas a los titulares.

Destaca **Aliaga (2015)** que “el fraude inmobiliario, es un *nudo gordiano* social complejo que compromete a todos los sectores y exige, por tanto, una solución integral. Ello pasa por definir (o redefinir) si la protección que emana del principio de fe pública registral - consagrado en el artículo 2014 del Código Civil y piedra angular del sistema registral - alcanza a las adquisiciones derivadas de “suplantación de identidad” y “falsificación de documentos”. Esto, conforme a la posición tradicional (que equipara vicios a la “falta la manifestación de voluntad del agente” como causal de nulidad no advertida por el tercer adquirente, quien solo perderá protección si se prueba judicialmente su mala fe o la falta de los demás requisitos legales); puesto que actualmente existen posiciones interpretativas discrepantes que consideran que no, tanto por razones de carácter constitucional como civil, pues la pérdida de dominio del propietario en favor del tercer adquirente no se puede justificar sino en circunstancias excepcionales. (p, 6)

### **Modalidades del Fraude inmobiliario.**

#### **Comisión de delitos contra la fe pública.**

Es frecuente observar diversos documentos fraudulentos tales como escrituras de donación, compra venta, anticipo de legítima, hipoteca, etc. que deberán ser realizadas por un notario, a excepción que el acto se celebre ante un cónsul fuera del país.

Dichos documentos pueden ser adulterados fácilmente y son de sencilla ubicación en Lima, nos referimos al Jirón Azángaro, donde cuentan con “jaladores” que se dedican a conseguir interesados en adquirir documentos falsificados (pasaportes, certificados, títulos, DNI, etc.) y comunicarlos con los establecimientos que se dedican a este ilegal negocio.

De acuerdo **Malaver** (2017) sobre la problemática de la falsificación en el jirón Azángaro: “Es por todos conocidos (la sociedad en general) que en Cercado de Lima hay una mafia que se dedica a falsificar diferentes tipos de documentos. Cada cierto tiempo se realizan operativos, pero en general este lugar no tiene vigilancia permanente. Estos operativos parten por denuncias provenientes de los vecinos de la zona o por personas comunes que han sido estafadas por algún falsificador, el cual se ha llevado el dinero sin cumplirle ningún trabajo. El Jirón Azángaro aún se sigue falsificando documentos de todo tipo (La última visita que hizo el investigador fue Abril del 2017). Las medidas que se han tomado para su erradicación, durante estos últimos años han sido fuertes pero no han logrado su objetivo aún, inclusive las calles aledañas también son usadas para seguir cometiendo este delito” (p, 116).

Existen casos de suplantación de identidad, donde los intervinientes que participan en el acto no son el titular, ni sus apoderados, sino que se hacen pasar por ellos. Es decir el instrumento público es elaborado correctamente en la notaría, pero los intervinientes no son los que deberían participar. A diferencia de los casos de falsificación de documentos, ya que el instrumento público no se elabora en notaría, consulado, en sede arbitral o judicial.

También es común ver que se adquieren derechos de quienes aparecen como propietarios del bien en los Registros Públicos, sin embargo después se descubre que los vendedores no eran los verdaderos propietarios.

De acuerdo a **Mejorada** (2015) “Este adquirente es el “tercero de buena fe”, a quien se protege permitiéndole conservar el inmueble. Si no existiera esta figura nadie celebrarían contratos sobre inmuebles, pues nunca se tendría la certeza de que el enajenante ostenta el derecho que dice tener” (p, 5).

Lograr un diagnóstico completo de la propiedad supondría un estudio de todas las transferencias hacia atrás, lo que en ningún caso permitiría el conocimiento perfecto de los hechos que acompañaron a cada acto jurídico. Para Mejorada (2015) “Eventos como la capacidad de los contratantes, la plena libertad o la intimidación, la falsificación de documentos o incluso el estado civil de las personas, son hechos de difícil comprobación. Si los adquirentes tuviesen que hacer un despliegue para verificar todo esto, sencillamente el mercado quedaría paralizado o sus precios serían prohibitivos” (p,5)

### **Sistema registral que no puede hacer frente a las acciones ilícitas del fraude registral.**

Si bien cierto el sistema registral ha respondido con una serie de normas, directivas contra el accionar de dicho fraude, este es un fenómeno, que está en permanente distorsión a todo el sistema que garantiza el tráfico inmobiliario seguro.

**Sevillano (2018)** nos habla de “un hábito que tiempo atrás se ha generado, que tiene como base el engaño inmobiliario en la esfera notarial y que es un fenómeno que involucra a todas las instituciones ligadas a la estructura del régimen inmobiliario como los registros, tribunales registrales, las notarías, a ello se adiciona el poder judicial, entes administrativos y particulares” (p, 33) y también estamos nosotros los ciudadanos involucrados que muchas veces por desconocimiento, por confiar en el tramitador o entrar en el accionar peligroso de acelerar los trámites o actuar dolosamente para conseguir un derecho contribuimos en gran medida a este grave problema del fraude inmobiliario.

En la **CAS. N° 2101-2010. JUNIN**, del 19 de mayo del 2011, se desprende la siguiente conducta fraudulenta:

a) La demandante, conocía plenamente que el inmueble de la vendedora en el momento que se suscribió el contrato citado, no era de esta persona, sino había sido vendido, esto es, el acreedor al momento de otorgar el crédito tenía conocimiento exacto de que sus deudores no eran dueños del inmueble por existir de por medio una Escritura Pública de Compra Venta;

b) La traslación de dominio del predio en lítés, vía compra venta, se realizó tres años antes del compromiso de crédito contraído por los deudores, por lo que al momento en que se dio el crédito, los deudores no eran propietarios del inmueble, situación de conocimiento de la demandante e incluso dicha situación fue parte de una cláusula en el documento denominado reconocimiento de deuda.

La **CAS. Nº 443-2014. LIMA**, sobre la Nulidad de Acto Jurídico. De fecha 13 de enero del 2015, se desprende el siguiente tenor: en la Escritura Pública de fecha once de mayo del dos mil nueve, la parte vendedora vende como propio un bien ajeno (sin comprometerse a obtener el consentimiento del verdadero propietario, o adquirir el bien del verdadero propietario, para luego transferir la propiedad al comprador) y que dicha circunstancia era conocida por la compradora demandada, en virtud al principio de publicidad registral consagrado en el artículo 2012 del Código Civil; el acto jurídico contenido en la referida Escritura Pública deviene en nulo, por contener un objeto jurídicamente imposible; siendo ello así, la infracción normativa material denunciada debe ser declarada fundada; para que por estos propios fundamentos se confirme la apelada.

Inscribir un inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) hasta antes del 2012, no era ninguna garantía, de que nadie podrá despojarlo de su propiedad. En estos años, la Policía ha puesto al descubierto mafias de estafadores que, a través de la modalidad

conocida como '*fraude de la buena fe registral*', se apoderaban de casas en zonas residenciales de Lima para, luego, venderlas y, en algunos casos, hipotecarlas.

Como dice **Ávila (2013)** “son diversas las organizaciones que se dedican a este tipo de estafas y acciones fraudulentas, lo más común es que dichas personas adquieran información sobre viviendas –de preferencia– abandonadas por años, así como de otras cuyos propietarios viven en el extranjero”. (p, 36)

Y esto lo hacen ya que cuando identifican éste tipo de inmuebles indagan en el sistema de la SUNARP para que puedan verificar si el bien inmueble se encuentra inscrito a nombre de la persona que figura en la municipalidad. Luego van a una notaría con documentos fraudulentos para que se elabore la escritura pública que después será inscrita en SUNARP con el nombre del nuevo propietario. Pero si los datos no se encuentran actualizados, buscan los datos de los propietarios anteriores para que con documentos falsificados puedan realizar la primera venta de la propiedad y posteriormente el nuevo propietario se inscribe en la SUNARP.

En algunos casos, como señala **Ávila (2013)** las notarías están coludidas y, en otros, son sorprendidas. Una vez hecha la supuesta segunda venta, esperan un tiempo determinado para hacer una tercera transacción” (p, 21). Así ubican a un tercer comprador, quien puede ser parte de la banda (para hipotecarla) o una persona que adquiere la propiedad de buena fe.

**Pajares (2014)** manifiesta que “se ha encontrado que uno de los pilares para el funcionamiento de los Registros Públicos es la *parcelación de responsabilidades* de quienes intervienen en la generación y consolidación del Título (que normalmente debe un Instrumento Público) que es ingresado al Registro así como en la calificación del mismo y su final inscripción” (p, 7). Se

identifica la intención normativa de establecer responsabilidades escalonadas y separadas entre sí en una secuencia preclusiva.

El mismo **Pajares (2014)** nos dice: “Los actos de los agentes del fraude están destinados a acceder al Registro, aprovechar la publicidad, así como la legitimidad y prioridad de sus inscripciones para consolidar su ilícito actuar. Se considera que la existencia del tercero registral es el bien más valioso que pueden tener los defraudadores para consolidar su actuación” (p, 8).

### **Situación económica de los propietarios de bajos recursos económicos del Perú.**

#### **La compleja economía peruana.**

Con la llegada del presidente Pedro Pablo Kuczynski, la mayoría de peruanos estábamos convencidos que se había iniciado un nuevo horizonte en la economía, los nuevos personajes que acompañan al presidente eran connotados técnicos, se continuo con el denominado “experimento liberal”, donde se hace énfasis de algunas características nocivas de esta política, que no necesariamente corresponden a la realidad, como el rol de las transnacionales donde se destaca muchos intereses que no corresponden a los intereses nacionales, como señala los oponentes a esta política que según sus defensores “están desconectados del aparato productivo”. Pero nuevamente aparecen los problemas clásicos que tiene el país la guerra entre el ejecutivo y el legislativo.

A ello se adiciona la inseguridad ciudadana, violencia contra la mujer y los conflictos sociales, que pusieron muchas veces contra la pared al estado, conflictos que tienen justificación por una serie de errores que ha cometido el estado y las diferentes autoridades de todo nivel, muchos de ellos privados de su libertad o en proceso por actos de corrupción, ello como dice Baca “caldo

de cultivo para las ideas populistas”, porque justamente en base a dichas falencias, líderes con intereses políticos, grupos que quieren ser reconocidos, intereses de grupos de poder y otros critican el sistema, que a pesar de sus falencias, como señala el autor nos ha dado buenos resultados.

Las medidas populistas, aquellas medidas que solo responden a la protesta, a la presión de los medios de comunicación (que ponen en vitrina el tema de coyuntura a su antojo), a la endeble posición de algunas autoridades que aceptan dichas presión y retroceden en políticas económicas que necesita el país, como es la inversión, que es la panacea que necesita todo país para salir adelante, necesitamos inversión, eso no quiere decir que esta se realice teniendo en cuenta el respeto a las comunidades, medio ambiente, responsabilidad social al contrario toda política debe contemplar dichas aristas.

El estado muchas veces no pone de su parte e incide en la problemática, no hace su trabajo, en el horizonte aparecen nuevos problemas como el caso del “coronavirus” en este 2020, que, en la realización de esta investigación, ha ocasionado un feroz golpe a la economía y otros problemas como la desvalorización de poderosos países de Europa, caída del precio del cobre, que es el principal activo y que su problemática afecta gravemente al país.

Este 2020, entonces en su segundo trimestre no se presenta nada alentador no se va poder cumplir con algunas promesas hechas por el gobierno, que debe de cambiar sustancialmente en algunos temas trascendentales sobre todo a la hora de seleccionar a los profesionales que están a cargo de diferentes entidades que tiene que ver con la economía que no solo tiene que ser probos sino capaces.

Finalmente un tema que tiene actualmente una alta incidencia en la realidad nacional es sin lugar a dudas el atomizado congreso, donde vemos plasmada todas las orientaciones, ideologías o grupos de poder que tiene el país, con la presencia de un partido tradicional como Acción Popular, con la presencia de grupos radicales, presencia del Etnocacerismo, Frepap, entre otros, coincidimos con **Baca (2020)** cuando señala “no auguran nada positivo en términos de generación de consenso para la aprobación de reformas urgentes para el crecimiento económico.”

### **Desconocimiento de las características socioeconómicas de los usuarios solicitantes.**

Sobre la clase social un término tan utilizado en la realidad, tiene diferentes acepciones, se precisa que “es un grupo de personas que van a compartir una característica común tanto económicamente como socialmente”. Hace décadas era tradicional decir en el país que había tres clases sociales alta (los ricos), la clase media (nosotros que podríamos tener acceso a ciertos privilegios que nos brinda la vida) y la clase baja (los pobres) obviamente esta lectura ya está desfasada u obsoleta son tantas las diferencias y distancias que se hace necesaria una nueva reestructuración o interpretación de las denominadas clases sociales.

Se cita la clasificación que hace Arellano, que lo divide en perspectiva socioeconómica y perspectiva estilos de vida. Sobre la primera habla de niveles en donde desde la primera letra como “a”, ubica a los empresarios, altos ejecutivos (se olvida de los grandes propietarios del Perú, los que tiene el poder económico); el nivel socio económico “b”, los denominados trabajadores dependientes de rango intermedio; el nivel socio económico “c”, conformados por los trabajadores independientes y dependientes, empleados públicos, otro nivel “d”, la mayoría

independientes, pequeños comerciantes, obreros especializados, nivel socio económico “e”, mayoría independientes, obreros especializados en construcción.

En otro tipo de clasificación trata sobre los estilos de vida, que son controversiales como: sofisticados, progresistas, modernos, adaptados, conservadores, austeros. Se critica que en ninguno de estas clases sociales se consideren a los indigentes, que antes eran casos aislados y ahora vemos que hay una presencia de tener en cuenta en todo el país.

El Perú se ha transformado en las últimas décadas, los grupos poderosamente económicas aquellos que controlan el país a su antojo cada vez más se han reducido, los cambios que ha tenido el Perú, desde la reforma agraria viene cambiando el país, hoy en día tenemos el fenómeno de la migración que afecta significativamente tanto en el ámbito laboral como en la economía.

Tenemos el gran cambio que han hecho los informales antes vendedores ambulantes ahora muchos de ellos microempresarios que están creciendo cada vez más. Ahora no solo la capital ha surgido y tenido la presencia de grandes cambios, sino en las provincias también hay un trascendental cambio y prosperidad sobre todo del rubro del comercio, esperando que ello continúe por el bien del país.

En la realidad no se puede conocer cuáles son las características socioeconómicas de los usuarios solicitantes, porque no hay un estudio real, tenemos el censo de 1993, que ha regido los indicadores sociales y económicos durante décadas, el país ha cambiado durante este tiempo, desde ese año se ha realizado investigaciones aisladas y no se sabe a ciencia cierta las condiciones socioeconómicas de cada lugar, todos las investigaciones coinciden que la pobreza

y la extrema pobreza ha aumentado significativamente, el censo del 2017, ha tenido como resultados respuestas tan controversiales que pone en duda su trabajo.

Se destierra el concepto que tener propiedad es tener dinero, podemos observar bienes que están en estado de precariedad, porque justamente los titulares no tienen dinero para poder cambiar su situación económica, menos invertir en sus viviendas.

La canasta familiar cada vez es más onerosa, la vida es más cara para cada uno de los integrantes, la inversión en los estudios de los hijos, en todos sus niveles es demasiado oneroso y a ello se suma que el propietario tenga que pagar no solo los gastos de ley, sino que a ello se suma pagar por la seguridad de su bien.

### **Los efectos del Covid-19 en la economía.**

Como sabemos un novísimo panorama se presentó en el mundo a comienzos de este 2020 por la presencia de la propagación del COVID-19 que generó una serie de políticas acorde con las disposiciones y lineamientos de índole internacional que daba la Organización Mundial de la Salud (OMS). Esta crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y la declaración del estado de emergencia hicieron reaccionar a los diferentes gobiernos algunos con diligencia y otros al contrario, dejaron que la situación se desborde y hoy estamos viendo las consecuencias letales por dicho accionar. Algunos estados, como el Perú, activó a los diferentes niveles del aparato estatal para dotar de un marco normativo que permita dar una protección idónea a la población. Como señala **Castellanos (2020)** al respecto: La gravedad de la situación, la necesidad inmediata de contar con suministros o servicios escasos en el mercado, así como el cierre de los centros de trabajo y la obligación del confinamiento de la mayoría de empleados públicos han impactado de forma importante en el régimen del control interno y la gestión económica

financiera por lo que en este estudio abordará las principales medidas adoptadas por la Administración General del Estado y las distintas normativas autonómicas” (p, 2). Por último, se realizarán propuestas de mejora en el control interno, dado que esta crisis también ha servido para visibilizar aún más las oportunidades de mejora y la necesidad de afrontar los grandes retos pendientes ante los que se enfrentan los órganos que ejercen esta labor en las Administraciones Públicas.

Entre las diferentes políticas adoptadas fue disponer acciones de emergencia, la más importante fue declarar en emergencia nacional al país por noventa días (Decreto Supremo N° 008-2020-SA, del 11 de marzo del 2020) emitiendo una serie de dispositivos en torno a la prevención y control para que el virus no siga expandiéndose. Dicho estado se extendió por noventa días más. Como señala **Sosa (2020)** “Con la ampliación se contempla acciones inmediatas para la contención de la propagación del virus como contrataciones, compra de bienes y servicios, etc.”

En el plano económico, las consecuencias han sido letales para todos los peruanos, todos somos testigos por los medios de comunicación las quiebras, el índice agigantado de desempleos, aumento descomunal de la pobreza y de la extrema pobreza, el inicio de una nueva convivencia coincidió con la Fase 3 de la reactivación económica, que ha fracasado por el rebrote agresivo del virus, y las principales actividades autorizadas para reanudar sus operaciones no han podido reincorporarse, han continuado con el panorama preocupante, la economía no se recupera y ello incide negativamente en los indicadores de empleo, ingresos, créditos, entre otros vitales para el desempeño económico y social del país.

### **Función Económica del Derecho de Propiedad.**

La función económica del derecho de propiedad está relacionada a la utilización que esta tenga dentro del mercado. **Mosqueira (2000)**, haciendo referencia a Fukuyama, expresa que; "... Es imprescindible la definición, el reconocimiento y la estabilidad de los derechos de propiedad, que permitan a los titulares asignarles el uso más eficiente a través de mecanismos del mercado" (p, 107). Por su parte **Arrunaga (2004)**, expresa que "... Los derechos sobre bienes inmuebles resultan esenciales para el desarrollo económico, pues los inmuebles no solo constituyen un importante recurso en si mismo, sino que proporcionan la mejor garantía, lo que permite reducir los cortes de transacción del crédito" (p, 205).

Mientras que **De Soto (1986)**, al contribuir con las opiniones expresa, "... Desde el punto de vista estrictamente económico, los derechos de propiedad sobre bienes no tienen como principal objetivo beneficiar al individuo o entidad que es su titular, sino, más bien proporcionarle los incentivos necesarios para que les agreguen valor, invirtiendo, innovando o combinándolos provechosamente con otros recursos, de los que se deriva un resultado beneficioso para la sociedad" (p,93).

Tenemos que entender, que la utilidad que el titular le otorga a la propiedad desde el punto de vista económico lo convierte en un activo social, que quiere decir esto, que la propiedad pasará a tener un valor pecuniario, y este valor pecuniario es de utilidad para la economía social. Pero tenemos que entender que, mientras el bien inmueble no tenga un titular tampoco podrá tener un valor, y si no tiene un valor pecuniario no servirá para la economía social.

### **Carga pecuniaria injusta para los propietarios.**

El código sustantivo tiene una antigüedad de más de tres décadas, donde hay que adicionarle la variada doctrina y los pronunciamientos jurisdiccionales que se han venido dictando para

perfeccionar uno de los temas más trascendentales de los derechos reales y el derecho registral, como es la transferencia de la propiedad, institución que ha generado una serie de litigios, donde el adquirente, el propietario o el comprador de buena fe y por ende las diversas transacciones que se desenvuelven en torno a los bienes inmuebles, muchas veces son vulnerados, debilitando el derecho fundamental a la propiedad, perjudicando al nuevo titular, o este propietario se ve envuelto en casos de fraude inmobiliario, donde sin lugar a dudas tiene mucho que ver el sistema registral. Respecto al derecho de propiedad, y los derechos del propietario encontramos un sistema registral que no está acorde con la seguridad jurídica que debe brindar y que le otorga un mecanismo que si bien es cierto le da mayor protección, pero que es un gasto que tiene que ser asumido por el propietario, siendo una carga que le corresponde ser asumido por el estado a través de la SUNARP, pero que se traslada al titular del predio, de allí que afirmemos que es una carga pecuniaria injusta para los propietarios.

### **Costos adicionales exigidos al registro**

Estamos ante costos adicionales exigidos al registro como es el pago de derechos registrales (S/ 42.00 por partida), a ello se adicionan los costos de escrituración, inscripción, levantamiento, dichos costos tienen una variación de acuerdo a la notaria, ubicación de la notaria, hemos averiguado los costos y estos varían, no hay un costo único, ello pueden ser desde 680 a 1,100 soles, y lo que es curioso las zonas identificadas con más bajos recursos económicos, tiene las notarías alejadas de su sector y son muy limitadas para el número de habitantes, para poner un ejemplo en tenemos como referencia las siguientes:

- Notaría Lora Castañeda, en Villa María del Triunfo.
- Notaría Cáceres Otoyá, en Villa el Salvador.

- Notaría Fernández Valderrama, en Villa María del Triunfo.
- Notaría Sánchez Manrique, en Villa María del Triunfo.

### **El Estado quien debe garantizar la seguridad jurídica.**

Hemos visto con amplitud el ámbito de la seguridad jurídica, su concepción, naturaleza, caracteres, siendo uno de ello el más principal el rol que tiene el estado de otorgar garantía del cumplimiento de dicho principio a todos usuarios que acuda al sistema registral.

Como señala la norma, la doctrina, la jurisprudencia respecto a la inscripción registral le va otorgar la seguridad jurídica que necesita el nuevo propietario, todas las normas rectoras de un sistema de registro inmobiliario operan desde la inscripción de la propiedad en los registros públicos.

Como señala **Manzano (2003)** “El sistema registral es un sistema armónico de principios que van a aspirar a producir, mediante la institución del registro de propiedad, la seguridad jurídica del tráfico de los bienes inmuebles” (p, 71), a ello hay que agregarle que se establece una constitución de relaciones reales sobre los mismos, entonces hablamos de dos instituciones importantes como es seguridad del tráfico, y la garantía para los terceros que contraten con el titular registral.

### **SUNARP y su rol de velar por la seguridad.**

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) tiene como una de sus finalidades la promoción de la libre circulación económica de los bienes, para lo cual el sistema se respalda en cuatro garantías para lograrlo: autonomía de los Registradores, intangibilidad del asiento, seguridad jurídica y el resarcimiento por los errores registrales. (Art.3 de la Ley N°

26366: “Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos”)

**La ausencia de SUNARP para impedir que títulos apócrifos generen asientos registrales, no debe repercutir en una carga para los usuarios.**

Al existir la garantía registral, permite que la actuación de particulares y autoridades administrativas sea eficaz, ya que garantiza la seguridad jurídica de las inversiones tanto interna como externa. Además, se ha evidenciado que la garantía de los principios que tutelan la fe pública registral brinda una seguridad jurídica reconocida por la ley.

No se puede aceptar los argumentos que los actos ilícitos que se derivan del fraude inmobiliario es un problema reciente, porque como se ha visto ya tiene varias décadas y ha operado de diversas modalidades, hemos observado algunos esfuerzos, pero como la misma institución y los ciudadanos nos hemos dado cuenta que dichos filtros no han funcionado y que a pesar de la creación de nuevos mecanismos el crimen organizado busca los resquicios o las fisuras del sistema para mellar la institución.

Ahora como manifestamos la carencia o ausencia de SUNARP para impedir los actos ilícitos de la presencia de títulos apócrifos que generen los asientos registrales, no debe incidir en la economía de los titulares y sobre todo trasladar los costos a los propietarios.

**La SUNARP, debe crear medidas más eficaces de protección de la propiedad predial.**

Si es la SUNARP la entidad encargada de velar por la seguridad jurídica es entonces la institución encargada de buscar los mecanismos o medidas para otorgar dicha seguridad, para ello debe implementar los mecanismos idóneos que tenga a la mano esto es recurriendo a la

tecnología, la experiencia comparada o asesoría de expertos para la verificación de la documentación que ingresa a su esfera, tiene que asegurarse que dicha documentación tiene que ser verídica, confiable y válida.

Como señala **Torres (2019)** este accionar “no debe ser una carga para el propietario, sino un acto de paz ante tanta inseguridad” (p, 4). Todos los organismos hoy en día en aras de una gestión moderna acorde a los parámetros de eficiencia que está en boga están utilizando la tecnología en toda su dimensión para darle seguridad a su información, y la SUNARP teniendo el resguardo de uno de los derechos fundamentales más trascendentales como es el derecho de propiedad debe de estar en la vanguardia.

## **1.2. Formulación del problema**

### **Problema General**

¿De qué manera la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios?

### **Problemas Específicos**

**PE1.** ¿De qué manera el costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impidió el acceso a este procedimiento, a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 - 2019?

**PE2.** ¿Es factible que el acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios sea realizado ante la SUNARP?

## **Objetivos**

### **Objetivo general**

Determinar de qué manera la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios.

### **Objetivos específicos**

**OE1.** Determinar de qué manera el costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impidió el acceso a este procedimiento, a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 – 2019.

**OE2.** Analizar si es factible que el acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios sea realizado ante la SUNARP.

## **1.3. Hipótesis**

### **Hipótesis general**

La situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios, porque no ha considerado el nivel socioeconómico del usuario, lo oneroso del trámite notarial, pudiendo dicho trámite realizarlo ante la misma SUNARP.

### **Hipótesis específicas**

**HE1.** El costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impidió el acceso a este procedimiento a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 – 2019.

**HE2.** El acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios es factible que sea realizado ante la SUNARP que le otorga y corresponde brindar la seguridad jurídica requerida y puede realizar la verificación biométrica.

## CAPÍTULO 2. METODOLOGÍA

### 2.1. Tipo de investigación

Esta investigación es de tipo básica, porque busca obtener la máxima información del tema objeto de estudio. De acuerdo a **Esteban (1996)** “La investigación básica o sustantiva recibe el nombre de pura porque en efecto está interesada por un objetivo crematístico, su motivación se basó en la curiosidad, el inmenso gozo de descubrir nuevos conocimientos, como dicen otros, el amor de la sabiduría por la sabiduría” Y de allí proponer que sea el estado a través de la SUNARP quien asuma el costo que le corresponde referente a la inmovilización temporal de partidas prediales, porque le corresponde normativamente brindar seguridad jurídica.

Esta investigación tuvo como base el enfoque cualitativo. En los estudios cualitativos, más que integrar un marco teórico formal, como es el caso de la investigación cualitativa, se revisa la literatura con los propósitos comentados previamente y su papel varia en el inicio y en la parte final del estudio.

La investigación se trabajará desde un enfoque cualitativo, el cual consiste en la realización de prácticas interpretativas que conduce a describir, analizar y discutir el fenómeno objeto de estudio a través de entrevistas, conversaciones, recurriendo a fuentes documentales para dar sentido a la interpretación del problema en estudio y responder a los cuestionamientos o interrogantes fácticos jurídicos, sociales, dogmáticos y prácticos. De acuerdo a **Hernández (2010)** es Cualitativo “porque se busca comprender la perspectiva de los participantes” (p,225)

El campo de estudio que vamos a realizar es la Teoría fundamentada ya que se ha realizado diferentes investigaciones del tema materia de investigación. Así podremos tener referencias de

las diferentes soluciones del problema de investigación, para poder demostrar la factibilidad de la propuesta. **Hernández (2010)** nos dice “Plan o estrategia que se desarrolla para obtener la información que se requiere en una investigación y responder al planteamiento” (p, 128)

La Teoría fundamentada es en base a la doctrina y apreciación de diferentes autores tanto del ámbito nacional como internacional. Asimismo, se ha empleado el método analítico, aplicando una lectura crítica a las diferentes fuentes primarias, sobre todo en las tesis que han tratado en amplitud el tema de la inmovilización temporal de partida de predios y las fuentes secundarias.

## 2.2. Población y muestra

La población está basada por un documento extraído de la Superintendencia Nacional de los registros públicos – Anexo 1 – Relación de cantidad de Inmovilización temporal de partidas del registro de predio de los años 2014,2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

Tabla 1.

Cantidad de Inmovilización temporal de partidas de predio en Lima Metropolitana 2014-2019.

OFICINA	AÑO	ACTO	CANTIDAD TOTAL
Lima	2014	Inmovilización temporal de bienes	2,279
Lima	2015	Inmovilización temporal de bienes	2,383
Lima	2016	Inmovilización temporal de bienes	1,122
Lima	2017	Inmovilización temporal de bienes	793
Lima	2018	Inmovilización temporal de bienes	739
Lima	2019	Inmovilización temporal de bienes	574

Fuente: Adecuado del Registro de inmovilización de predios de la SUNARP.

➤ Pudiéndose observar en el cuadro que ha ido descendiendo la cantidad de inmovilizaciones temporales de bienes de acuerdo al transcurso de los años.

### **2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

Sobre estas técnicas, **Palacios et al (2016)** nos dicen que “son conocidas también como métodos especiales o particulares, porque varía con las ciencias. Las técnicas se definen como un conjunto de normas o procedimientos que prescriben cómo alcanzar un determinado objetivo. Las técnicas son múltiples y varían de acuerdo al enfoque, ya sea éste cuantitativo, cualitativo o mixto” (p, 135)

Se utilizó como técnicas, el análisis documental, que como señala **Castillo (2009)** “El análisis documental es un conjunto de operaciones encaminadas a representar un documento y su contenido bajo una forma diferente de su forma original, con la finalidad de posibilitar su recuperación posterior e identificarlo” (p, 3)

El instrumento utilizado es la “Guía de análisis documental, que es “la selección del material documental relevante utilizado o la literatura especializada a través de libros, tesis, investigaciones, revistas y otros”. Para **Rubio (2015)** “Es un instrumento de trabajo que describe e identifica el documento mediante los elementos formales como autor, año de la publicación, título de la investigación, editorial, descripción de la temática y sus principales conclusiones y resultados” (p, 3)

## **Procedimiento**

La literatura analizada es importante porque nos permitió describir una lectura actual de la problemática del cuestionamiento de la SUNARP de no brindar la seguridad jurídica que corresponde y no imponer cargas a los titulares de los predios que no le corresponde.

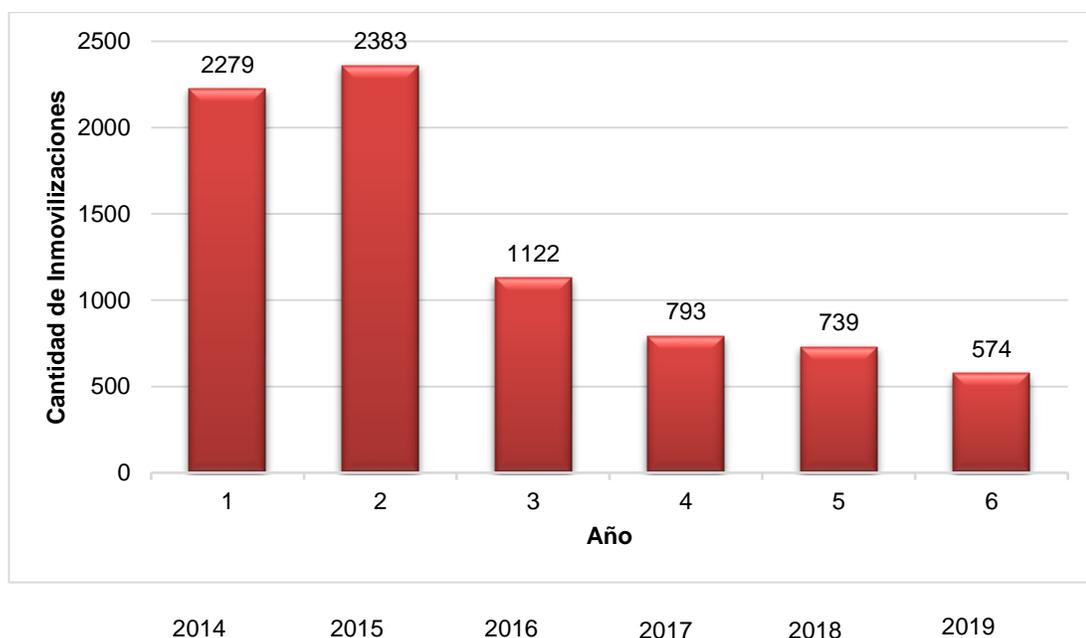
La investigación ha cumplido con el rigor científico exigido por la comunidad académica científica, toda vez que las fuentes que se emplearán en el desarrollo de esta investigación son confiables, con la debida citación de la fuente conforme a las normas internacionales de la referencia de libros, revistas, tesis, etc.; en este caso en aplicación de las normas APA, asimismo, la información de campo es fidedigna a la fuente de información que se ha proporcionado, se han empleado las técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos metodológicamente permitidos y aceptados por la comunidad científica, de acuerdo al tipo, diseño y nivel de la investigación. Se utilizará doctrinas, jurisprudencias, legislación registral y notarial, normas especiales y el instrumento de recolección de datos.

### CAPÍTULO III. RESULTADOS.

Este capítulo nos demuestra los resultados obtenidos de la investigación, primero presentamos la cantidad de Inmovilización temporal de partidas de registro de predios que se realizan en la ciudad de Lima, por años, haciendo una comparación entre los años 2014 al 2019, que es la etapa de la investigación que fue seleccionada, para hacer el estudio por año, observando cuales son los distritos que más ha utilizado dicho trámite, como aquellos que menos lo utilizan y los distritos que no se ha recurrido a dicho instrumento notarial.

**Figura 1.**

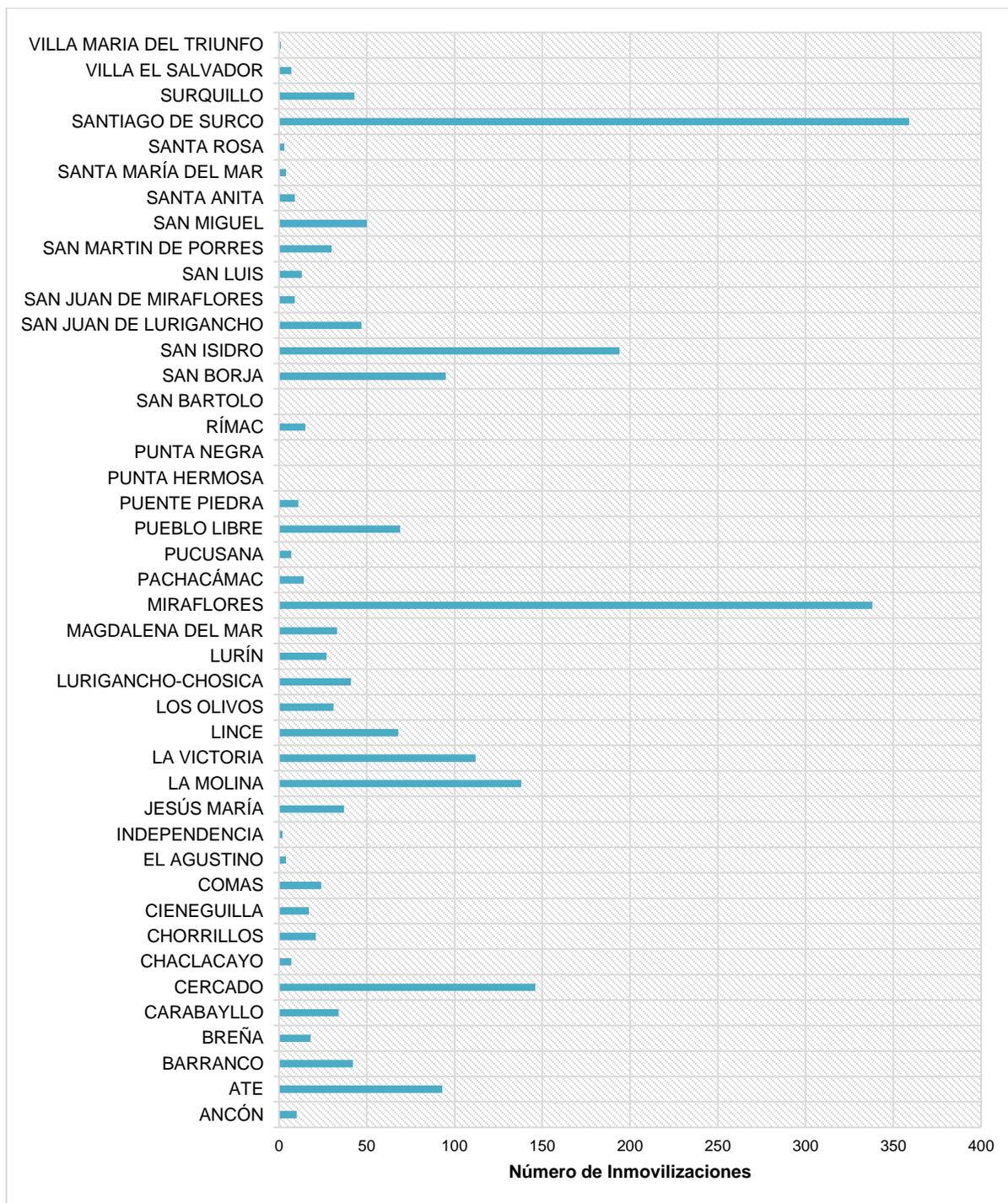
**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios en Lima Metropolitana del año 2014 al 2019.**



Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

**Figura 2.**

**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distritos en el año 2014.**

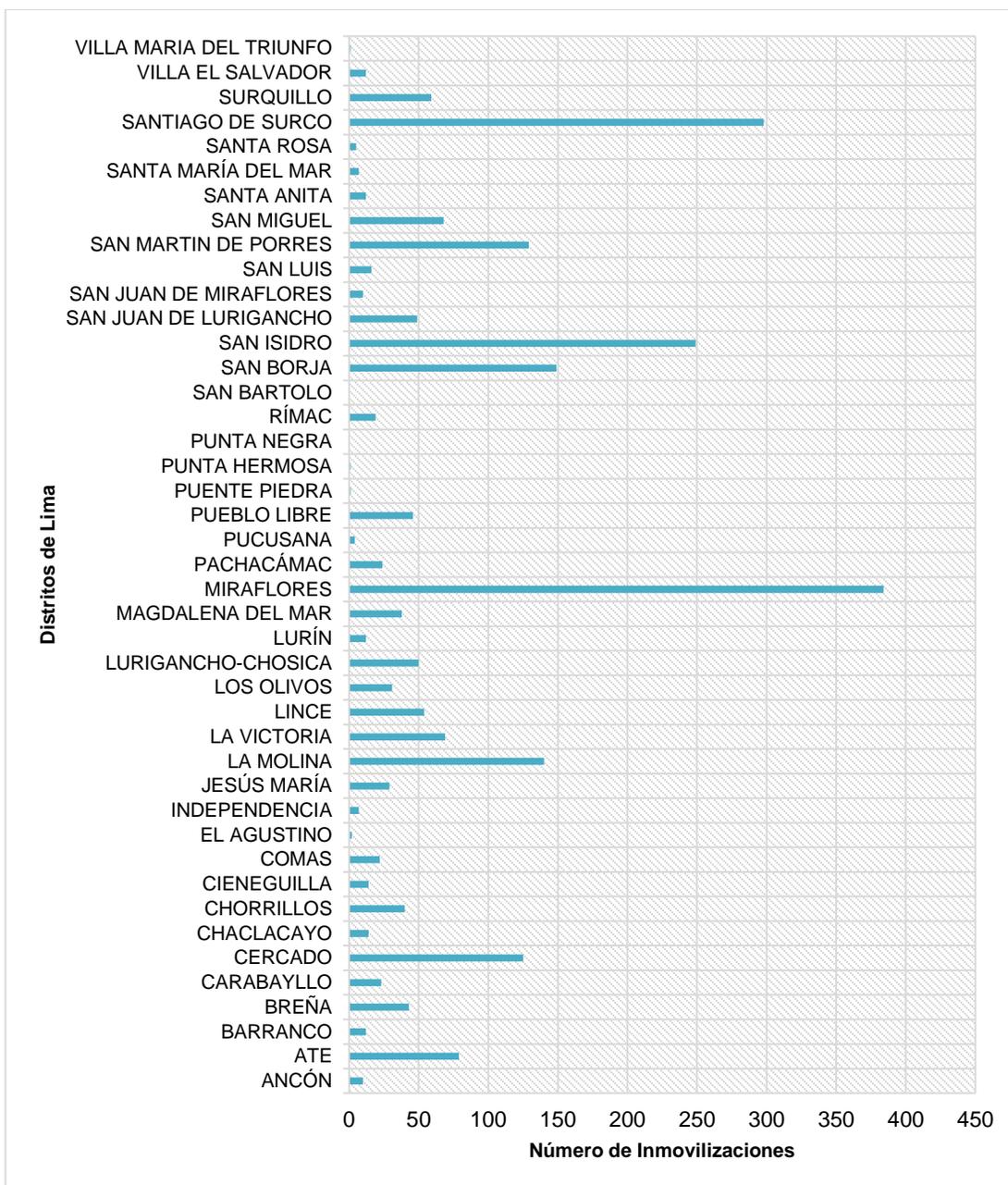


Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

La cantidad de inmovilizaciones según los distritos encontramos que el año 2014, el distrito que encabezó la lista fue Miraflores con 388 inscripciones y los distritos con menos inscripciones fueron Villa María del Triunfo con 1, seguido de Independencia con 2 inmovilizaciones, Santa Rosa con 3 y Santa María del Mar con el Agustino con 4, omitiendo los de 0 inmovilizaciones, que son Punta Hermosa, Punta Negra y San Bartolo tal y como se muestra en el grafico siguiente.

**Figura 3.**

**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2015.**



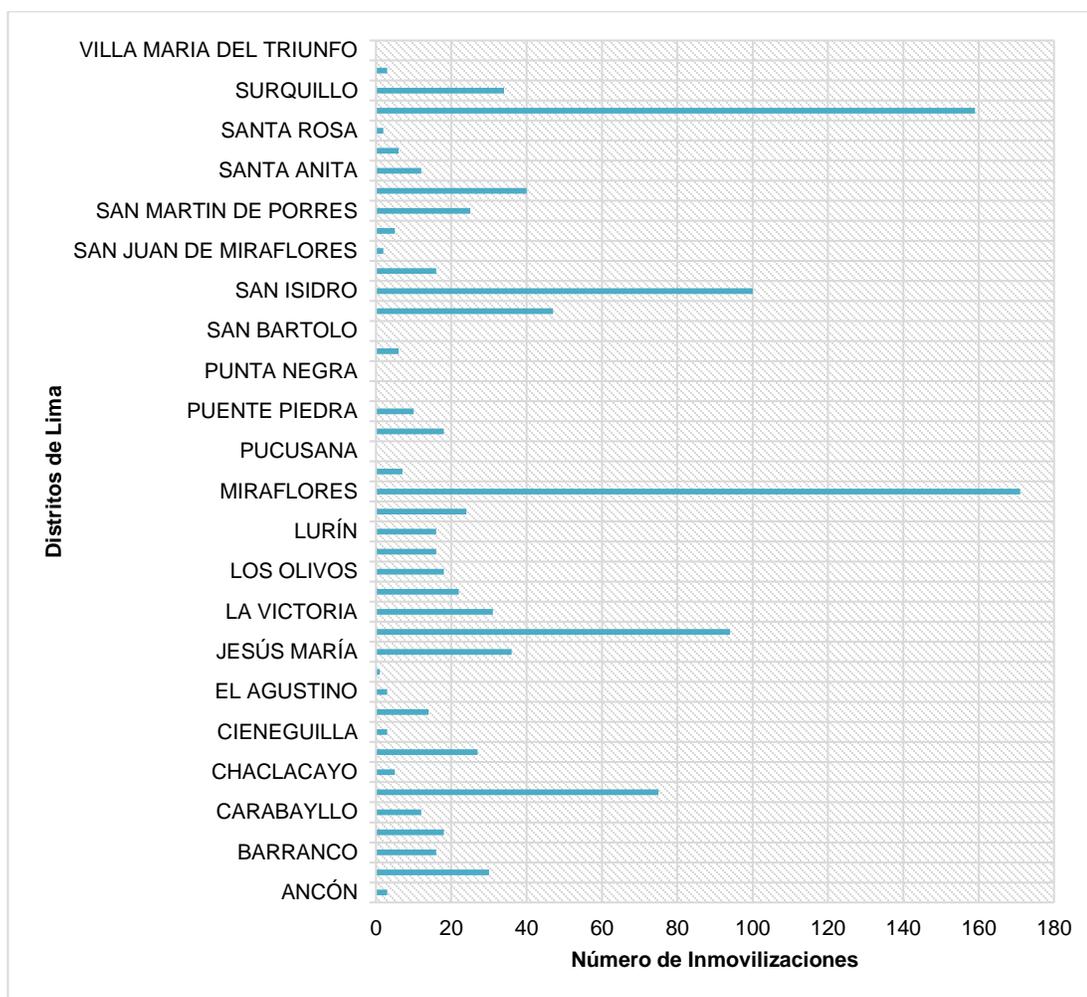
Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

Para el año 2015, Miraflores fue el distrito que encabezó la lista con 384 inscripciones para inmovilización, y los distritos con solo una inmovilización fueron Villa María del Triunfo y Punta Hermosa, seguido de El Agustino con 2, Pucusana con 4 y Santa Rosa con 5, omitiendo

los de 0 inmobilizaciones, que son Punta Negra y San Bartolo, tal y como se muestra en el grafico siguiente.

**Figura 4.**

**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2016.**



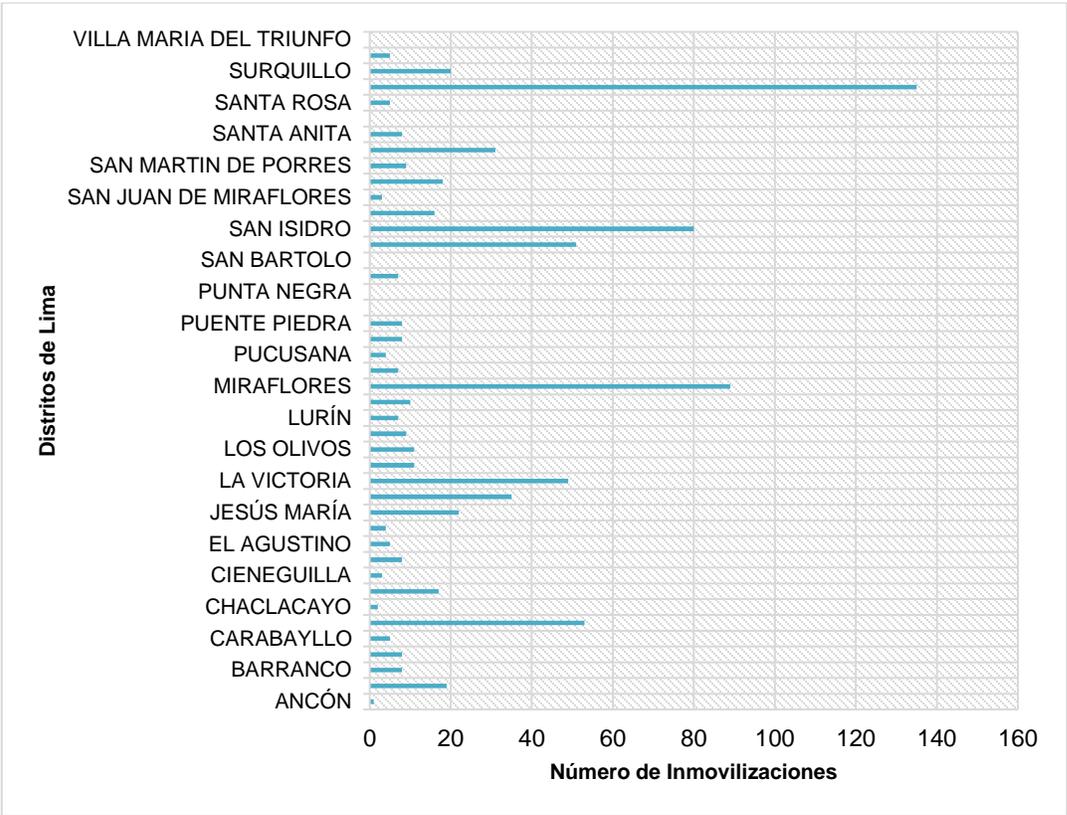
Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

En el año 2016, año en el que hubo el mayor descenso de inscripciones, se registró al distrito de Miraflores el de mayor número de inscripciones con 171. El distrito con solo una inmobilización

fue Independencia, seguido de Santa Rosa y San Juan de Miraflores con 2 inscripciones cada una, y el Agustino, Ancón, Cieneguilla y Villa el Salvador con 3 inscripciones cada una. Los distritos sin ninguna inscripción fueron Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Pucusana y Villa María del Triunfo.

**Figura 5.**

**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2017.**



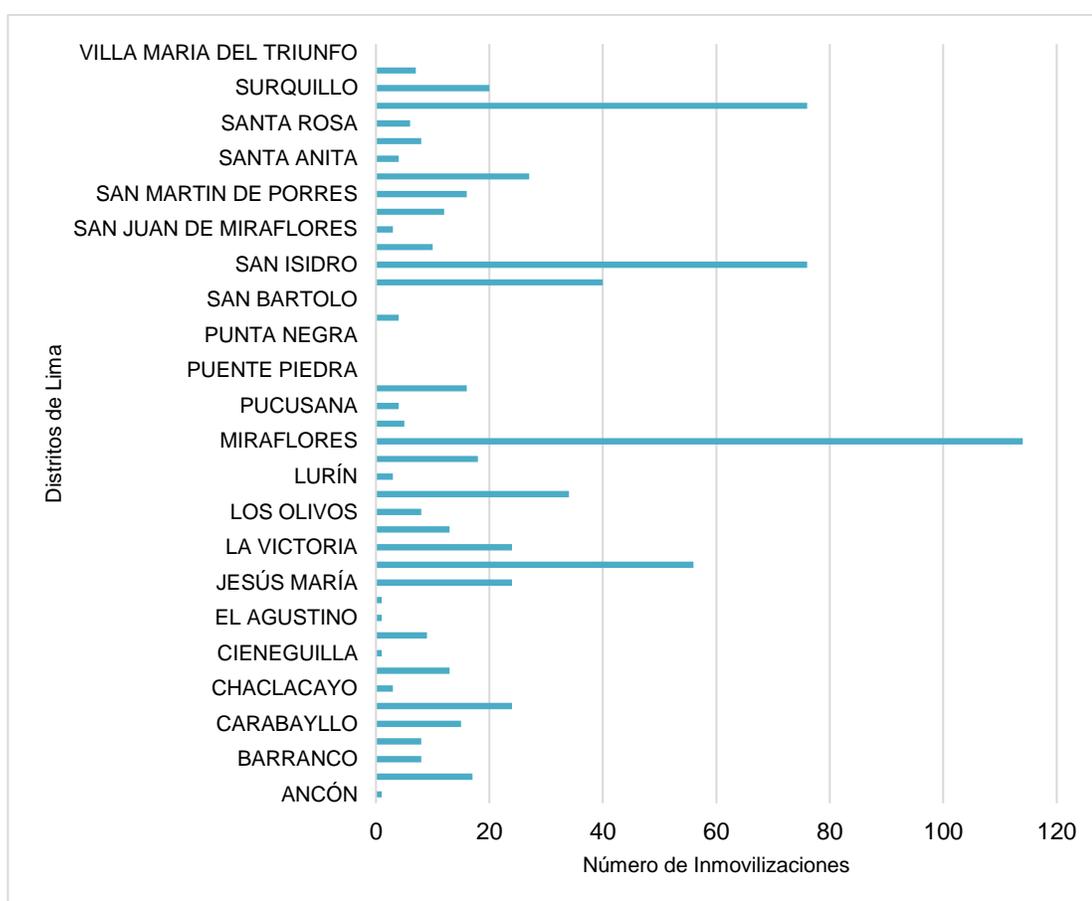
Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

En el año 2017, una vez más el distrito que encabezó la lista de mayor número de inscripciones fue Santiago de Surco con 135 inscripciones. Pero es notable la reducción que se presentó de

más del 50%, de 359 inscripciones en el año 2014 a 135 en el año 2017. Ese año Cieneguilla y San Juan de Miraflores con 3 inscripciones cada uno, seguido de Chaclacayo con 2 y el distrito con una sola inmovilización fue Ancón. Los distritos sin inscripciones fueron Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar y Villa María del Triunfo. Todos los datos se muestran en el grafico anterior.

**Figura 6.**

**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2018**

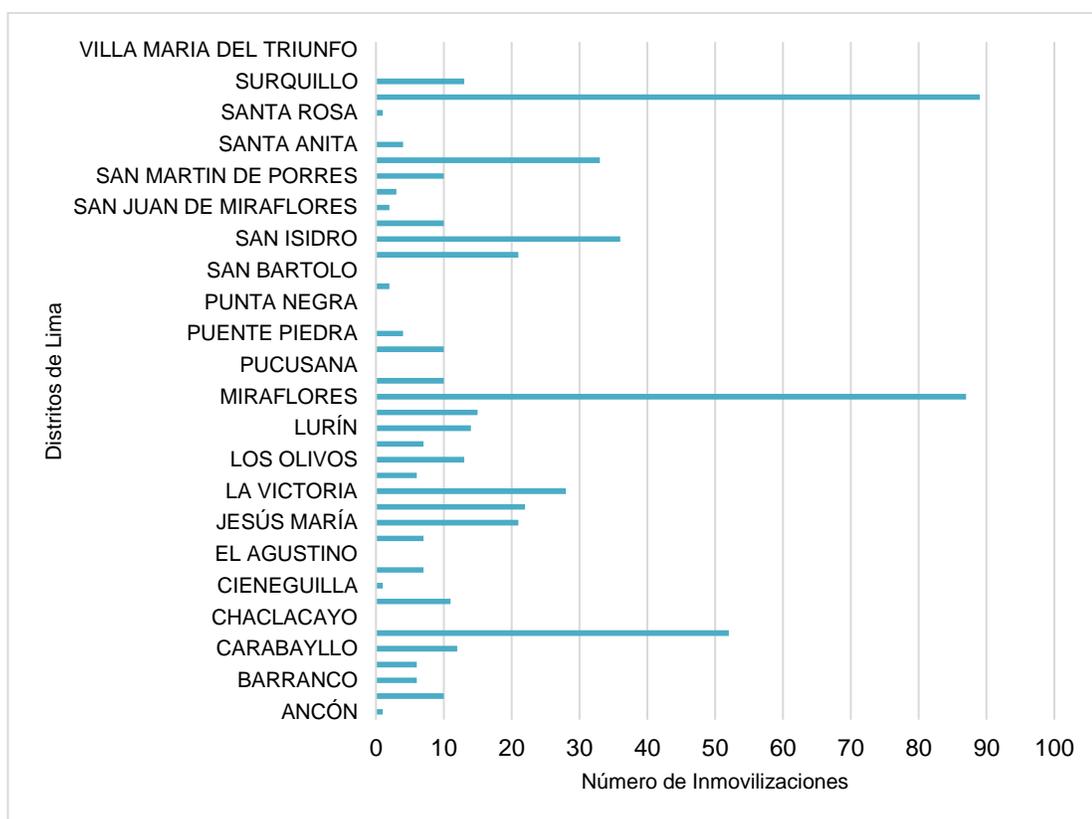


Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

Para el año 2018, se registró un total de 739 inmobilizaciones, encabezando la lista con más inmobilizaciones, los distritos de Miraflores con 114 inmobilizaciones, Santiago de Surco y San Isidro con 76, y la Molina con 56. Y distritos como Ancón, Cieneguilla, El Agustino e Independencia con una inmobilización en el año 2018. Los distritos de Puente Piedra, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Villa María del Triunfo no tuvieron ninguna inscripción.

**Figura 7.**

**Cantidad de Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predios por distrito en el año 2019.**



Fuente: Adecuado de anexo N° 1 de SUNARP.

En contraste con el año 2019, donde se tuvo un registro de 574 inmovilizaciones, un descenso de 22.33% frente al año 2018. Y el distrito que encabeza la lista es Santiago de Surco con 89 inmovilizaciones, seguido de Miraflores con 87 y Cercado con 52. Y distritos como Cieneguilla, Santa Rosa y Ancón con una inmovilización en el año 2019. Los distritos de Chaclacayo, El Agustino, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar, Villa el Salvador y Villa María del Triunfo no tuvieron inscripciones. Los datos se muestran en el siguiente gráfico.

Al inmovilizar temporalmente la partida predial se pretende dificultar o impedir la inscripción de documentos fraudulentos presentados por personas inescrupulosas, ya que al inmovilizar una partida predial se cierra temporalmente una partida para que no se inscriba futuros actos posteriores a la inmovilización, salvo mandatos judiciales, actos administrativos o arbitrales, tampoco inscripciones de cargas o gravámenes. Como señala **Ortiz (2019)** “No es un novísimo acto de inscripción, sino es una herramienta de seguridad que crea un procedimiento de verificación de autenticidad de títulos, a fin de combatir la falsificación de documentos de identidad y tráfico de terrenos” (p, 33).

## CAPITULO IV. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

### 3.1 Discusión

En las investigaciones analizadas tanto a nivel nacional e internacional, así como la literatura especializada coincide que es el estado quien debe brindar la seguridad jurídica en relación al sistema registral, y ella es la que crea los mecanismos e instituciones pertinentes para que esa seguridad no sea mellada o lesionada por ninguna situación, como la presencia de actos ilícitos. Con dicho instrumento se encuentra imposibilitado de inscripción cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga, mientras no esté comprobada la autenticidad del título que contiene el acto y se levante la inscripción de la inmovilización temporal.

Se ha cumplido con el objetivo principal: Determinar de qué manera la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios.

Las limitaciones o carencias económicas de los ciudadanos no permiten acceder a dicho trámite, dicha posición coincide con las tesis que han sido seleccionadas como la investigación de **Torres (2019)** que estudia la constitucionalidad de la directiva o desde la lectura de **Abad (2018)** quien analiza el procedimiento o **Haro (2018)** que da un análisis sobre su incompatibilidad entre otras normas, dichas investigaciones se han pronunciado en distinta forma sobre la problemática que hemos analizado pero no han dado propuestas ni la forma como solucionarlo, señalan que es inadecuado, que se debe trasladar la carga al titular o al usuario del sistema, que es muy oneroso pero no dan mayores alcances o alternativas de solución.

La criminalidad respecto a la falsificación de documentos, la suplantación y el tráfico de terrenos se transforma y cada vez se trata de ingresar al sistema, por aquellas fisuras que aprovecha el criminal, pero también se exige que el estado en coordinación con los otros actores respecto al problema, ponga todo de sí para brindar seguridad a la ciudadanía.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos al aprobar, mediante la Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, la Directiva N° 008-2013- SUNARP-SN, puso en vigencia un idóneo mecanismo, en ello estamos de acuerdo, pero estamos en contra que se imponga una carga pecuniaria al usuario o titular del predio.

Nadie desconoce que los horizontes de la economía no son positivos sobre todo a corto plazo, serios problemas se presentan en la esfera internacional que tiene ya una repercusión negativa en la economía nacional como la caída del cobre, los efectos atroces del “coronavirus” entre otros problemas.

Estamos a finales del 2020 y el panorama lamentablemente es peor, por el alto índice de contagios, mortalidad, desempleo y sobre todo por la peor crisis económica, esto es un fundamento trascendental para que el titular se le exonere de esta carga pecuniaria y sea el estado quien siguiendo el mismo procedimiento sin costo alguno le otorgue dicha protección a los propietarios.

Se cumplió con el objetivo específico 1: Determinar de qué manera el costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impide el acceso a este procedimiento, a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 – 2019.

El costo del trámite notarial es elevado, puede llegar a los mil soles, siendo el propietario quien tiene que pagar para poder tener seguridad jurídica, resultando injusto. Existe un desconocimiento de las características sociodemográficas de los usuarios solicitantes que incide significativamente en el elevado costo del trámite.

El art.3 de la Ley N° 26366: “Ley de creación del sistema nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos” señala: La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) tiene como una de sus finalidades la promoción de la libre circulación económica de los bienes, para lo cual el sistema se respalda en cuatro garantías para lograrlo: Autonomía de los registradores, intangibilidad del asiento, seguridad jurídica y el resarcimiento por los errores registrales.

Asimismo, el Tribunal Constitucional en el expediente acumulado *N°0001-0003-2003-AI/TC*, sostiene en el fundamento 4. “(...) la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. Sin embargo, (...) la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el Registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral”.

Asimismo, el Tribunal Constitucional en el expediente N° 0016-2002-AI/TC, fundamento 5, ha señalado que: “La seguridad jurídica se vincula con el derecho de propiedad en la medida en que ésta no solo debe de garantizar el statu quo (situación jurídica), sino que el mismo se convierte en un requisito fundamental para el desarrollo de la sociedad al dotar de certidumbre institucional a todos los individuos que realicen actividad económica en base a ella.”

A todas luces no se logran cumplir con dichos presupuestos, al contrario sus falencias permite que siga el fraude inmobiliario, lo que **Gonzales (2017)** ha permitido, entre otros actos, “la privatización del dominio público, sospechosos terceros de buena fe, laudos arbitrales que permiten el lanzamiento de terceras personas, sentencias falsas que se convierten en auténticas, etc.” (p, 16)

Respecto al objetivo específico 2, que consiste en analizar si es factible que el acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios sea realizado ante la SUNARP.

La investigación ha determinado que si es factible que la SUNARP asuma dicho trámite, porque presenta falencias que va en contra de la misma normatividad registral y la economía de los usuarios, esta afirmación concuerda con **Abad (2018)** quien nos dice que son: “Defectos normativos dentro de la Directiva que regula el procedimiento de la inmovilización temporal de partida predial.”

El artículo 10 de la ley N° 26366 (Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos) señala: La superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional”. En consecuencia, la SUNARP sí cuenta con atribuciones legislativas en materia registral, no solo para regular el ámbito de calificación registral, sino también para elaborar normas técnico-administrativas como lo es el procedimiento de verificación de autenticidad de un título a través de la inmovilización temporal de partida registral y del procedimiento regulado en la directiva que la crea.

Estamos de acuerdo con **Torres (2019)** que la “SUNARP como institución delegada de brindar seguridad a los propietarios, de que sus derechos se encuentran resguardados, debe implementar todo tipo de dispositivos para la verificación de los documentos que ingresen al sistema registral” (p, 4)

La disputa contra los actos delictivos en torno al fraude registral y todos los actos delictivos es una situación constante, el logro para erradicarla no le compete al ciudadano sino al estado y es el que debe dotar los recursos e instrumentos para enfrentar y derrotar, no corresponde a la sociedad, quien siempre asume las consecuencias de la inactividad. Como muy bien manifiesta **Abad (2018)** “el problema de la falsificación de títulos y/o suplantación de identidad no constituye un problema exclusivamente registral, sino que el mismo se extiende al Poder Judicial, ente que en la actualidad ha emitido un Pleno Jurisdiccional Nacional en materia Civil que regula el principio de fe pública registral en aquellos casos donde exista falsificación de títulos:” (p, 9)

Por ello surge de la necesidad de establecer un nuevo marco regulatorio de la inmovilización temporal de partida prediales, cuya propuesta presentamos en las recomendaciones.

Para una mayor viabilidad de la propuesta se ha realizado la aplicación del test de proporcionalidad, así como el análisis del impacto de la propuesta.

#### **Aplicación del test de proporcionalidad.**

Tomando como base el Test de proporcionalidad muy utilizado para: “una comparación y análisis entre el grado de la optimización de la finalidad constitucional y la intensidad de la

intervención de los derechos humanos positivados”. ST N° 045-2004-PI/TC. El principio de proporcionalidad se aplica a fin de atemperar los excesos que se puedan presentar en cada caso.

**El Test de proporcionalidad, tiene tres sub-principios:**

**Idoneidad.** Es el principio que trata la relación que concatena el medio adoptado y el fin propuesto, es el estudio de la relación de causalidad de medio a fin.

**Necesidad.** Examina la presencia de otras propuestas alternativas al que se ha optado que no sean gravosos. Se analizan las alternativas que hubieran podido adoptarse en otro escenario hipotético o real.

**Ponderación o proporcionalidad en sentido estricto.** En este principio se va detectar el mayor grado de no satisfacción o la afectación del principio.

**Análisis de idoneidad del proyecto de modificación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, donde se traslada la carga pecuniaria del trámite a la SUNARP.**

El estado, como institución que brinda seguridad jurídica a los propietarios, tiene que desplegar los mecanismos que correspondan para otorgar la seguridad a los propietarios, asegurando la tutela del derecho de propiedad.

Ante el alto índice de fraude registral, tráfico de terrenos, adquisición fraudulenta de bienes inmuebles, presentación de una documentación falsa, corrupción, negligencia y falta de rigurosidad de ciertos funcionarios, era imperativo buscar adicionar nuevos mecanismos de protección a los que ya existían, como el caso de la alerta registral, entre otros.

Ante esta problemática se promulgo la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, el cual regula el procedimiento de inmovilización temporal de la partida de predios, trámite que, si tuvo efectos positivos, porque brinda una mayor seguridad a los titulares de los predios, pero se cuestiona que los gastos que ocasiona se le impongan al usuario o al propietario.

**Análisis de necesidad del proyecto de modificación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, donde se traslada la carga pecuniaria del trámite a la SUNARP.**

Dado que se trata de una normatividad que busca hacer cumplir la ley y que el propietario no tenga que asumir con un costo que no le corresponde, no teniéndose en cuenta la situación económica de muchos de los pobladores de las zonas marginales que son susceptibles justamente de ser objeto de vulneración de derechos por las mafias que se dedican a vulnerar el sistema registral y perjudicar a los propietarios del predio.

**Análisis de ponderación o proporcionalidad en sentido estricto.**

En este tercer paso se va establecer la relevancia o la trascendencia de nuestra propuesta. En este análisis se aplica la ponderación, donde cuando mayor o de más intensidad sea el perjuicio que se presenta.

Las posiciones arribadas son las siguientes:

1. El trámite y el costo de la inmovilización temporal de predios, sea competencia del estado a través de la Sunarp. (Primera posición)
2. El trámite y el costo de la inmovilización temporal de predios, sea competencia del estado a través de un subsidio, que se destine dicho pago a los notarios, cuando un titular del

predio solicite dicho trámite, con ello también se garantiza su derecho a la propiedad y la seguridad jurídica. (Segunda posición)

En ambas posiciones se busca que el propietario o titular no sea perjudicado, que no asuma un gasto o un costo que no le corresponde, que muchas veces no tiene, y que la estadística presentada nos muestra que solo los lugares donde cuentan con recursos económicos pueden en algunos casos dar mayor seguridad a sus predios.

La seguridad jurídica no puede ser una alternativa para el que tenga los recursos económicos, sino que les corresponde a todos, sería ilógico pensar que hay un grupo que no quiere dicho trámite y otro que sí, lo ideal hubiera sido que se aplique dicho procedimiento sin incluir en los gastos al propietario.

En la **primera posición** se exonera del gasto al propietario, y anula la contraprestación del pago a las notarías por la fe pública que le da al instrumento público de la inmovilización notarial. El aspecto perjudicial que podríamos encontrar es que se añada competencias a la Sunarp, pero en nuestra investigación hemos podido evaluar que el impacto es mínimo, por lo siguiente:

1. La oficina registral puede realizar el trámite sin complicaciones, los que se desenvuelven en el quehacer registral saben que el trámite no es engorroso y que puede ser remplazado con la propuesta que se hace.
2. En trámite que se quiere incorporar el instrumento público que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio, puede ser remplazado por un Documento firmado ante la SUNARP, que contenga las mismas estipulaciones.

3. Así mismo la Declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas lo puede hacer ante la SUNARP en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada.

4. La incidencia del trámite no es muy común, como se puede apreciar se da cada cierto tiempo, de repente con la exoneración de los costos, ello puede significar que exista un aumento para realizar dicho trámite.

5. El trámite y el costo de la inmovilización temporal de predios, sea competencia del estado a través de la Sunarp.

En la **segunda posición** se exonera del gasto al propietario, y se mantiene los pagos a la notaria porque en este caso es el estado quien va subsidiar dicho pago, esto es entre un promedio de 850 soles, teniendo en cuenta que un precio cómodo es el que hemos encontrado en una notaría en el distrito Villa El Salvador (680) y en otro notaria en San Miguel (950).

Hemos podido obtener los precios de otras notarias y el precio oscila entre lo que hemos señalado, aunque vemos que las notaria de los barrios populosos y que tienen la característica de ser de una población de bajos recursos económicos los precios están entre 600 a 850, a diferencia de las notarías que están en zonas conocidas, por estar habitadas por pobladores con una condición económica holgada los precios superan a los 1,000 soles, incluso en Miraflores llega a los 1,500 soles.

Al principio de la investigación se tuvo como referencia al distrito de San Miguel, pero en el transcurso de la investigación pudimos obtener que notarias de distritos como San Isidro o Miraflores los precios se elevan ostensibles.

A continuación, los costos de las notarías que hemos obtenido la información:

- Notaria Zevallos Ortiz (distrito de independencia) (700 soles)
- Notaria Sergio del Castillo (distrito de San Juan de Miraflores) (690 soles)
- Notaria Juan Gustavo Landi Grillo (distrito de San Juan de Miraflores) (700 soles)
- Notaria Lora Castañeda (distrito de Villa María) (750 soles)
- Notaria Lora Castañeda (distrito de Villa María) (750 soles)
- Notaria Bartra (distrito de Miraflores) (1450 soles)
- Notaria Rosales Sepúlveda (distrito de San Isidro) (1550 soles)

El instrumento de inmovilización de partida de la propiedad es una carga para el propietario por lo que se propone su derogatoria, y se plantea que sea la propia institución que busque los instrumentos necesarios dentro de su estructura para una tutela eficiente de los propietarios, además los costos ante el notario tanto de escrituración e inscripción son elevados, a ello se adiciona las diligencias del levantamiento y cancelación, donde se requiere una formalidad notarial como es la escritura pública, tiene también un elevado costo para el propietario, porque es un costo adicional para que le brinde seguridad que como señala la normatividad interna de la SUNARP es responsabilidad de dicha institución no de los propietarios usuarios del sistema.

### 3.2. Conclusiones

**Primero.** La situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana, no ha sido objeto de análisis para la dación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, porque dicho trámite está alejado del nivel socioeconómico del usuario, se ha regulado un oneroso trámite notarial, y no se ha considerado que dicho trámite puede realizarlo la misma SUNARP. De allí que sea necesario un proyecto de modificación de la Directiva que recepcione la propuesta del traslado de la carga pecuniaria a la propia Sunarp para poder incentivar el uso de la inmovilización temporal de partida registral y alcanzar la finalidad de la misma.

**Segundo.** El costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partidas impidió el acceso a éste procedimiento notarial a las personas de escasos recursos de Lima Metropolitana, debido a que es un costo económico que no corresponde pagar al titular del predio, no se tiene en cuenta la condición económica de los propietarios en determinados distritos. El usuario que pretende inscribir la inmovilización de su partida debe pagar un trámite notarial. Ello, es una carga pecuniaria injusta para los propietarios, desconociendo dicha exigencia la crisis política, social, la presencia de la actual pandemia que producto de ello atraviesa una recesión económica que golpea a todos los peruanos.

**Tercero.** Si es factible que el acto unilateral de inmovilización temporal de partidas sea realizado ante la SUNARP, ya que dicha entidad otorga y brinda seguridad jurídica requerida y puede realizar la verificación biométrica. Por ello puede y es factible que remplace los actos que realiza la Notaría dotando de una infraestructura idónea para ello y así evitar el perjuicio para el propietario.

### **3.3. Recomendación.**

Siendo la hipótesis: La situación económica de los propietarios de bajos recursos económicos en Lima Metropolitana 2014-2019, incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de la partida de predios, porque no ha considerado el nivel socioeconómico del usuario, lo oneroso del trámite notarial, pudiendo dicho trámite realizarlo ante la misma SUNARP, hipótesis sustentada desde la observación y recopilación de datos de la investigación, así como la doctrina, jurisprudencia nacional y comparada, se recomienda la modificación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. "Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas prediales donde realiza el traslado de la carga pecuniaria a la SUNARP para poder incentivar el uso de la inmovilización temporal de partida registral y alcanzar la finalidad de la misma.

Por tal motivo presentamos el presente proyecto de modificación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN.

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

### **I. EL OBJETO DE LA REFORMA PARCIALMENTE LA DIRECTIVA N° 08-2013-SUNARP-SN.**

La presente iniciativa legislativa busca adicionar precisiones e incluir criterios a la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN a fin de establecer una nueva competencia de la SUNARP respecto al trámite de la inmovilización temporal de las partidas prediales.

### **II.- FUNDAMENTACION**

1. Se propone adicionar párrafos referido a la nueva competencia de la SUNARP respecto al trámite de la inmovilización temporal de las partidas prediales, dicho procedimiento actualmente es tramitado ante la notaria como lo precisa la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, ocasionando un costo incensario y perjudicial para los propietarios, que tiene que asumir una carga pecuniaria que corresponde al estado, quien por mandato de la constitución y la legislación especial tiene que brindar la seguridad jurídica.

2. La regulación actual del trámite de la inmovilización temporal de las partidas prediales, adquiere una especial relevancia, por la reafirmación de la seguridad jurídica a la información que está en el sistema registral y que organizaciones criminales o determinadas personas e intereses han venido por décadas distorsionando, falsificando y entregando documentación que no se ajusta a la verdad registral, ello ha generado un alto índice de fraudes inmobiliario y toda una serie de delitos, las estrategias para cambiar ese panorama deben ser realizadas por parte del estado, dicha posición es cuestionada no solo por las autoras de la investigación sino que es compartida por diferentes investigadores que han tratado el tema.

3. La propuesta a la que se ha arribado y es factible de realizarse, es que el trámite y el costo de la inmovilización temporal de predios, sea competencia del estado a través de la Sunarp, por ello se regula un trámite que remplace el actual, donde no ocasiona un gasto a los propietarios.

### **III. EFECTOS DE LA INICIATIVA EN LA LEGISLACION VIGENTE.**

La iniciativa legislativa propone adicionar párrafos en Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN 64, para incluir precisiones y criterios sobre la nueva competencia que tiene que asumir la Sunarp en el trámite de la Inmovilización temporal de la partida de predios, exonerando a los titulares de los predios de dicho trámite que causan perjuicio a su economía.

### **IV. ANALISIS COSTO. BENEFICIO.**

La presente iniciativa no ocasionará gasto al Tesoro Público, porque solo se busca perfeccionar el trámite de la Inmovilización temporal de la partida de predios y que este se traslade a la Sunarp.

La Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, tiene como uno de los requisitos la escritura pública de inmovilización temporal de partida de predios, el cual tiene un costo aproximado entre 680 a 1000 soles, adicional a ello solicitan declaración jurada con firmas certificadas con un costo de 10 a 50 soles. Cuando un propietario acude a una notaría con la finalidad de inmovilizar su predio le solicitan ciertos requisitos para que el notario corrobore que el predio está debidamente inscrito en SUNARP, los requisitos varían dependiendo de la notaria, pero todas coinciden en solicitar una copia literal del predio a inmovilizar, dicha copia literal tiene un costo por cada página de 7 soles, no existe cantidad exacta de las páginas de una partida, ya que eso puede variar dependiendo de los actos que se han inscrito en ella.

Si el trámite para acceder a la inmovilización temporal de partida de predios se realiza en la misma SUNARP, el propietario ahorraría tiempo y dinero, ya que no sería necesario adjuntar la copia literal porque bastaría con el número de partida del predio para verificar en el sistema quien es el propietario registral, asimismo no tendría que efectuar algún pago por concepto de fedatario.

La inmovilización temporal de partida de predios es un mecanismo para proteger la propiedad y obtener así seguridad jurídica; SUNARP es quien debería proponer mecanismos que sea de fácil acceso para todos los propietarios incluyendo a los de bajos recursos económicos.

De otro lado, la ventaja que ofrece las modificaciones propuestas, es que constituirán un marco legal de efectiva protección de derechos y un procedimiento más expedito y con menos perjuicios respecto a la carga que ocasiona a los propietarios.

Por ello en base a nuestra investigación, proponemos el siguiente proyecto de modificación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN:

Proyecto de modificación de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, donde se traslada la carga pecuniaria del trámite a la SUNARP.

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN QUE ESTABLECE UNA NUEVA  
COMPETENCIA DE LA SUNARP EN LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE LAS  
PARTIDAS DE PREDIOS E INCLUSIÓN A LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.**

Artículo 1. Objeto

La presente tiene como objeto reformar parcialmente la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN a fin de establecer una nueva competencia de la SUNARP respecto al trámite de la inmovilización temporal de las partidas de predios.

Artículo 2. Modificación del artículo

Modificase el artículo 6.2 de la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, el cual queda redactado en los siguientes términos:

6.2. Requisitos para solicitar la Inmovilización Temporal

El administrado deberá solicitar por el Diario la inmovilización temporal, adjuntando los siguientes documentos:

6.2.1 Solicitud de inscripción.

6.2.2 Documento firmado ante la SUNARP, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

6.2.3 Declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas ante la SUNARP en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en el Documento firmado ante la SUNARP o anexo, la misma, que será verificado por fedatario y la utilización de un control biométrico.

6.2.4 Pago de la tasa, por derechos de calificación, correspondiente al 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

6.5.3. En el caso que se presente un título con fecha cierta posterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización temporal.

6.5.3. 1 El Registrador procederá a observar el título, a fin que el titular con derecho inscrito solicite el levantamiento de la inmovilización de acuerdo a los requisitos previstos en la presente Directiva. No se requerirá la preexistencia del título formal de levantamiento de la inmovilización para efectos de inscribir el acto de transferencia o gravamen.

6.5.3.2 Una vez presentada el documento firmado ante la SUNARP de levantamiento de la inmovilización y demás documentos, el Registrador procederá a comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.3 En el caso que el Documento firmado ante la SUNARP de transferencia, carga o gravamen voluntario contenga a su vez el acto de levantamiento de la inmovilización, se

procederá a realizar la comprobación de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral 6.5.3.2.

6.5.3.4 En el caso que el Registrador informe sobre la presunta falsificación del título, procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.5 En el caso que se confirme la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procediendo a inscribir el levantamiento de la inmovilización y a su vez el acto de transferencia o gravamen, de corresponder.

6.7 Responsabilidad por la declaraciones o su omisión El administrado y el registrador son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

#### 6.10 Supuestos de levantamiento de la Inmovilización Temporal

El Registrador, procederá a levantar la inmovilización temporal antes del plazo establecido, en el caso que el titular registral con derecho inscrito así lo solicite expresamente adjuntando los siguientes documentos:

6.10.1 Solicitud de inscripción.

6.10.2 Documento firmado ante la SUNARP declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la inmovilización temporal.

6.10.3 Pago de la tasa respectiva por derechos de calificación, correspondiente a la 0.81% de la Unidad Impositiva Tributaria.

6.10.4 Asimismo, para proceder a la inscripción, el Registrador procede a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.5 En el caso que el Registrador informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.10.6 Confirmado la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Público.

Se adiciona el artículo 6.10.7 “En el caso que el propietario o propietaria sea una persona con discapacidad y este imposibilitado de acudir al registro, el registrador o un servidor público de la oficina registral se apersonara al domicilio para recepcionar el Documento firmado ante la SUNARP”

## REFERENCIAS

- Abad, M. (2018) *Análisis de la constitucionalidad de la Inmovilización temporal de partida registral en virtud de la directiva N° 008<2013-SUNARP-SN*. Lima. PUPC.
- Aldana, N. (2017) *La seguridad jurídica en la doctrina y la jurisprudencia*. Guatemala. Universidad San José de Guatemala.
- Alvira, F. (1996) *El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de investigación*, 1a. reimpresión, 2a. edición. Madrid: Alianza Universidad Textos-
- Ávila, S. (2013, 31 de nov.) *Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos*. Perú21. Recuperado el 12 de agosto del 2020 en <https://peru21.pe/lima/mafias-apropian-viviendas-titulos-falsos-89268>. p, 1-2
- Avendaño, J (2003). *Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas*, tomo V, Lima. Gaceta Jurídica.
- Arcos, F. (2000) *La Seguridad Jurídica una Teoría Formal*, Editorial Dykinson, Madrid.
- Baca, J. (2020) *El "retorno de la heterodoxia económica II"*. Lima. En el diario Expreso, 2 de febrero del 2020.
- Bolas, A. (1993) *La Documentación como factor de Certeza y Protección de los Derechos Subjetivos en el tráfico Mercantil*. Madrid. Editorial Civitas
- Bulla, D. N. y Scott, P. M. (1994) *Pronóstico de requisitos de mano de obra: un ejemplo de caso, en Pronóstico y modelado de recursos humanos*, ed D Ward, T P Bechet y R Tripp, Sociedad de Planificación de Recursos Humanos, Nueva York
- Caballero, A. (2011) *Metodología Integral innovadora para planes y tesis*. Lima. Instituto Metodológico Alen Caro.
- Cambursano, M. (2009) *Fuero Registral*. Lima: Comité Editorial: Escuela de Capacitación Registral-SUNARP.

- Castillo, L. (2005) Análisis documental. Recuperado el 11 de noviembre en <https://www.uv.es/macass/T5.pdf>
- Castellanos, M. (2020. p, 2) *Impacto de la crisis sanitaria ocasionada por el covid -19 en el control interno y la gestión económico financiera*. Gabilex: Revista del Gabinete Jurídico de Castilla-La Mancha.
- Esteban, N. (1996) *Tipos de Investigación*. Universidad Santo Domingo de Guzmán.
- Haro, L. (2018) *Incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú*. Huaraz. Universidad Nacional Antúnez de Mayolo.
- Fernández, B. (1995) *Derecho Notarial*. México. Editorial Porrúa.
- Fonseca, M. (2018) *Contravención constitucional de la SUNARP al atribuírsele la inmovilización predial en la oficina de Huacho años 2015- 2016*. Huacho. Universidad José Faustino Sánchez Carrión.
- García, F. (2016) *“Precontractualidad inmobiliaria actividad de intermediación y seguridad jurídica”*. Granada. Universidad de Granada.
- García, J. (1988) *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I., Madrid. Editorial Civitas.
- Guevara, R. (1999) *Derecho Registral*. Lima Idemsa.
- Gonzáles, G. (1999) *Aplicación Registral de la Nueva Ley General de Sociedades* Lima. Ediciones Jurídicas.
- Gonzáles, G. (2012) *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima. Ediciones legales.
- Gonzáles, G. (2017) *El Fraude Inmobiliario. Problemas Y Soluciones*. Lima. Jurista Editores.
- Hernández, R. (2010) *Metodología de la Investigación*, Quinta Edición, México D.F.

- Loayza, K. (2019) *Decretos legislativos que reducen la calificación registral*. Lima. PUPC.
- Malaver, R. (2018) *La fe pública notarial como garantía de seguridad jurídica en la legislación penal peruana*. Lima. UIGV. Tesis para obtener el magister de Derecho notarial y Registral.
- Mejorada, V. (2015). *El nuevo estudio de títulos*. En el diario Gestión, 3 de marzo del 2015.
- Méndez, D. (2018) Definición de Cronograma. Recuperado el 15 de junio del 2020 en <https://www.economiasimple.net/glosario/cronograma>
- Murillo, W. (2008). *La investigación científica*. San José. Universidad San José de Costa Rica.
- Nuques, J. (2018) “*La Autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la ley orgánica de la SINADAP del 2010*” Guayaquil, Universidad Católica Santiago de Guayaquil.
- Palacios Et Al, (2016) *Metodología de la Investigación Jurídica*, Primera Edición, Lima. Editorial Grijley.
- Pastrana, F. (2017) *La inexistencia del negocio jurídico frente al fraude inmobiliario*. Lima. Pasión por el derecho.
- Rubio, M. (2015) El Análisis Documental, Definición y concepto. Recuperado el 30 de noviembre del 2020 en [http://eprints.rclis.org/6015/1/An%C3%A1lisis\\_documental\\_indizaci%C3%B3n\\_y\\_resumen.pdf](http://eprints.rclis.org/6015/1/An%C3%A1lisis_documental_indizaci%C3%B3n_y_resumen.pdf)
- Sachipana, E. (2017) “*Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*”. Puno. Universidad Nacional Del Altiplano Facultad De Ciencias Jurídicas Y Políticas.
- Sepúlveda, M. (2015) *El fraude Inmobiliario en Chile*. Santiago. Universidad Austral de Chile.
- Torres, D. (2019) *La Inmovilización de las partida prediales*. Lima PUPC.

Toranzos, J. (2015) *La Inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso. Apuntes para la defensa del verus dominus*. Madrid. Universidad Complutense de Madrid.

Zagrebelsky, G, (2009) *El derecho dúctil, ley, derechos, justicia*, 9a. ed., trad. de Marina Gascón, Madrid, Trotta.

**Normas:**

*Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Directiva N°08-2013-SUNARP-SN*

*Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN de fecha 26 de noviembre del 2013.*

*El Congreso De La Republica De Guatemala, Decreto N° 62-97 de fecha 25 de agosto de 1997*

## ANEXOS:

### Anexo 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

<u>PROBLEMA</u>	<u>OBJETIVOS</u>	<u>HIPOTESIS</u>	<u>METODOLOGÍA</u>
<p><b><u>PRINCIPAL</u></b>            ¿De qué manera la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios?</p>	<p><b><u>GENERAL</u></b>            Determinar de qué manera la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios.</p>	<p><b><u>GENERAL</u></b>            La situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019 incide en el procedimiento notarial de Inmovilización temporal de partidas de predios, porque no ha considerado el nivel socioeconómico del usuario, lo oneroso del trámite notarial, pudiendo dicho trámite realizarlo ante la misma SUNARP.</p>	<p>Se ha utilizado el enfoque cualitativo.</p> <p>Estudia la realidad del trámite de la Inmovilización temporal de partidas.</p> <p>Analiza e interpreta las instituciones registrales y notariales que interviene en el problema.</p> <p>Utiliza los datos obtenidos de la institución de SUNARP.</p>
<p><b><u>ESPECÍFICOS</u></b>            P.E.1. ¿De qué manera el costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impidió el acceso a este procedimiento, a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 - 2019?             P.E.2. ¿Es factible que el acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios sea realizado ante la SUNARP?</p>	<p><b><u>ESPECÍFICOS</u></b>            O.E.1. Determinar de qué manera el costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impidió el acceso a este procedimiento, a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 – 2019.             O.E.2. Analizar si es factible que el acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios sea realizado ante la SUNARP.</p>	<p><b><u>ESPECÍFICOS</u></b>            H.E.1. El costo del procedimiento notarial de inmovilización temporal de partida de predios impidió el acceso a este procedimiento, a las personas de escasos recursos en Lima Metropolitana durante los años 2014 – 2019.             H.E.2. El acto unilateral de inmovilización temporal de partidas de predios es factible que sea realizado ante la SUNARP, que le otorga y corresponde brindar la seguridad jurídica requerida y puede realizar la verificación biométrica.</p>	

## Anexo 2. Relación de inmovilización temporal de partida de predios



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

### Anexo I

Relación de Cantidad De Inmovilización Temporal de Partidas del Registro de Predio

OFICINA	AÑO	ACTO	DISTRITO	CANTIDAD
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANCON	10
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ATE	93
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BARRANCO	42
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BREÑA	18
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CARABAYLLO	34
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CERCADO	146
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHACLACAYO	7
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHORRILLOS	21
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CIFUEGUILLA	17
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	COMAS	24
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	EL AGUSTINO	4
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	INDEPENDENCIA	2
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	JESUS MARIA	37
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA MOLINA	138
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA VICTORIA	112
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LINCE	68
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LOS OLIVOS	31
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIGANCHO	41
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIN	27
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MAGDALENA DEL MAR	33
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MIRAFLORES	388
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	No Ingresado	6
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PACHACAMAC	14
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUCUSANA	7
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUEBLO LIBRE	69
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUENTE PIEDRA	11
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RIMAC	15
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN BORJA	95
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN ISIDRO	194
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE LURIGANCHO	47
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE MIRAFLORES	9
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN LUIS	13
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MARTIN DE PORRES	30
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MIGUEL	50
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ANITA	9
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA MARIA DEL MAR	4
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ROSA	3
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTIAGO DE SURCO	359
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SURQUILLO	43
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA EL SALVADOR	7
LIMA	2014	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA MARIA DEL TRIUNFO	1
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANCON	10
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ATE	79

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

LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BARRANCO	12
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BREÑA	43
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CARABAYLLO	23
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CERCADO	125
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHACACAYO	14
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHORRILLOS	40
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CIENEGUILLA	14
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	COMAS	22
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	EL AGUSTINO	2
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	HUAROCHIRI	1
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	INDEPENDENCIA	7
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	JESUS MARIA	29
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA MOLINA	140
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA VICTORIA	69
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LINCE	54
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LOS OLIVOS	31
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIGANCHO	50
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIN	12
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MAGDALENA DEL MAR	38
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MIRAFLORES	384
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	No Ingresado	15
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PACHACAMAC	24
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUCUSANA	4
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUEBLO LIBRE	46
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUENTE PIEDRA	12
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUNTA HERMOSA	1
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RICARDO PALMA	2
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RIMAC	19
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN BORJA	149
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN ISIDRO	249
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE LURIGANCHO	49
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE MIRAFLORES	10
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN LUIS	16
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MARTIN DE PORRES	129
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MIGUEL	68
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ANITA	12
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA MARIA DEL MAR	7
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ROSA	5
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTIAGO DE SURCO	298
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SURQUILLO	59
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA EL SALVADOR	12
LIMA	2015	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA MARIA DEL TRIUNFO	1
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANCON	3
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ATE	30
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BARRANCO	16
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BREÑA	18
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CARABAYLLO	12
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CERCADO	75
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHACACAYO	5
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHORRILLOS	27
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CIENEGUILLA	3

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

LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	COMAS	14
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	EL AGUSTINO	3
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	INDEPENDENCIA	1
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	JESUS MARIA	36
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA MOLINA	94
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA VICTORIA	31
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LINCE	22
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LOS OLIVOS	18
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIGANCHO	16
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIN	7
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MAGDALENA DEL MAR	24
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MIRAFLORES	171
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	No Ingresado	4
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PACHACAMAC	7
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUEBLO LIBRE	18
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUENTE PIEDRA	10
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RIMAC	6
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN BORJA	47
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN ISIDRO	100
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE LURIGANCHO	16
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE MIRAFLORES	2
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN LUIS	5
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MARTIN DE PORRES	25
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MIGUEL	40
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ANITA	12
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA MARIA DEL MAR	6
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ROSA	2
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTIAGO DE SURCO	159
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SURQUILLO	34
LIMA	2016	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA EL SALVADOR	3
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANCON	1
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANTIOQUIA	11
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ATE	19
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BARRANCO	8
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BREÑA	8
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CANTA	1
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CARABAYLLO	5
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CERCADO	53
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHACLACAYO	2
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHORRILLOS	17
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CIENEGUILLA	3
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	COMAS	8
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	EL AGUSTINO	5
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	INDEPENDENCIA	4
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	JESUS MARIA	22
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA MOLINA	35
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA VICTORIA	49
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LINCE	11
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LOS OLIVOS	11
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIGANCHO	9
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIN	7

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

LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MAGDALENA DEL MAR	10
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MIRAFLORES	89
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	No Ingresado	2
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PACHACAMAC	7
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUCUSANA	4
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUEBLO LIBRE	8
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUENTE PIEDRA	8
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RIMAC	7
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN BORJA	51
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN ISIDRO	80
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE LURIGANCHO	16
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE MIRAFLORES	3
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN LUIS	18
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MARTIN DE PORRES	9
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MIGUEL	31
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ANITA	8
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ROSA	5
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTIAGO DE SURCO	135
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SURQUILLO	20
LIMA	2017	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA EL SALVADOR	5
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANCON	1
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ATE	17
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BARRANCO	8
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BREÑA	8
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CARABAYLLO	15
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CERCADO	34
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHACLACAYO	3
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHORRILLOS	13
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CIENEGUILLA	1
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	COMAS	9
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	EL AGUSTINO	1
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	INDEPENDENCIA	1
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	JESUS MARIA	24
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA MOLINA	56
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA VICTORIA	24
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LINCE	13
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LOS OLIVOS	8
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIGANCHO	34
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIN	3
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MAGDALENA DEL MAR	18
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MIRAFLORES	114
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PACHACAMAC	5
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUCUSANA	4
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUEBLO LIBRE	16
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RIMAC	4
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN BORJA	40
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN ISIDRO	76
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE LURIGANCHO	10
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE MIRAFLORES	3
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN LUIS	12
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MARTIN DE PORRES	16

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

LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MIGUEL	27
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ANITA	4
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA MARIA DEL MAR	8
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ROSA	6
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTIAGO DE SURCO	76
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SURQUILLO	20
LIMA	2018	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	VILLA EL SALVADOR	7
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ANCON	1
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	ATE	10
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BARRANCO	6
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	BREÑA	6
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CARABAYLO	12
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CERCADO	52
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CHORRILLOS	11
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	CIENEGUILLA	1
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	COMAS	7
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	INDEPENDENCIA	7
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	JESUS MARIA	21
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA MOLINA	22
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LA VICTORIA	28
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LINCE	6
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LOS OLIVOS	13
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIGANCHO	7
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	LURIN	14
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MAGDALENA DEL MAR	15
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	MIRAFLORES	87
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PACHACAMAC	10
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUEBLO LIBRE	10
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	PUENTE PIEDRA	4
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	RIMAC	2
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN BORJA	21
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN ISIDRO	36
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE LURIGANCHO	10
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN JUAN DE MIRAFLORES	2
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN LUIS	3
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MARTIN DE PORRES	10
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SAN MIGUEL	33
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ANITA	4
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTA ROSA	1
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SANTIAGO DE SURCO	89
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	STO.DOM.DE OLLEROS	1
LIMA	2019	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	SURQUILLO	13

# ACTA DE AUTORIZACIÓN PARA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

El asesor Guisseppi Paul Morales Cauti, Docente de la Universidad Privada del Norte, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, carrera de Derecho y Ciencias Políticas, ha realizado el seguimiento del proceso de formulación y desarrollo del proyecto investigación del(os) estudiante(s):

- **EDYTH RAMOS LEON**
- **CLAUDIA FABIOLA GONZALES SILVA**

Por cuanto, **CONSIDERA** que el proyecto de investigación titulado: El procedimiento de inmovilización temporal de partidas de predios y la situación económica de los propietarios en Lima Metropolitana 2014-2019. para aspirar al título profesional por la Universidad Privada del Norte, reúne las condiciones adecuadas, por lo cual **AUTORIZA** al(los) interesado(s) para su presentación.

---

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti  
Asesor