

FACULTAD DE
DERECHO Y
CIENCIAS
POLÍTICAS



Carrera de Derecho y Ciencias Políticas

**“EL SISTEMA DE ALERTA REGISTRAL COMO
PREVENCION EN LA AFECTACION AL
FRAUDE INMOBILIARIO EN LOS OLIVOS. 2015-
2021”**

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autores:

Juan David Cueva Pauelo
Alessandra Eloya Solis Zarate

Asesor:

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti

Lima – Perú

2021

DEDICATORIA

A mis padres Marialuisa Zarate Alarico y Luis Sandro Solís Araujo, a mi hermana Fabiana Lucia Solís Zarate, a mi prometido Jimmy Jorge Baldeon Dulanto y mis mascotas Valentino y Bello quienes me han inspirado y brindado su apoyo para llegar a ser profesional y una mejor persona, a ellos por estar siempre en los momentos más oscuros de la vida.

A mis padres Roberto Cueva Chero, Rosa Pajuelo Chávez y hermana María Belén Cueva Pajuelo, mi perrito miembro familiar importante (bebe) quienes forman parte de mi inspiración de mis sueños, y quienes a lo largo de este camino y de muchos otros han estado a mi lado como fuente de aliento e inspiración, por levantarnos en nuestros más difíciles momentos y porque nuestras metas también forman parte de las suyas, y aquellas personas, amigos, familia en general quienes han sumado positivamente a lo largo del camino para llegar a ser profesionales.

AGRADECIMIENTO

Agradecer a todas aquellas personas a lo largo de nuestra preparación universitaria sumaron positivamente para obtener este logro, a nuestros docentes a quienes recordamos con gran aprecio, quienes han sido fuente de aliento en todo este camino, así mismo agradecer a aquellas personas y profesionales que tuvieron un aporte importante para la realización de la presente tesis como apoyo especial nuestro asesor Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti, por apoyarnos en el paso a paso de este presente trabajo.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
INDICE DE TABLAS.....	6
INDICE DE FIGURAS.....	7
RESUMEN.....	8
ABSTRACT.....	9
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	
1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA.....	10
1.2 Antecedentes.....	12
1.2.3 Antecedentes nacionales	12
1.2. 4 Antecedentes internacionales	16
1.3 Marco teórico.....	20
1.3.1 Definición de términos básicos.	23
1.3.2 Justificación.....	25
1.4 Formulación del problema.....	26
1.5.1 Problema general	26
1.5.2 Problemas Específicos	26
1.6 Objetivos.....	27
1.6.1 Objetivo general	27
1.6.2 Objetivos específicos.....	27
1.7 Hipótesis	27
1.7.1 Hipótesis general	27
1.7.2 Hipótesis específicas 1	27
1.7.3 Hipótesis específicas 2	28
CAPÍTULO 2. METODOLOGÍA	29
2.1. Tipo de investigación	29
2.1.1 Por el tipo:	29
2.1.1.1. Por el propósito:	29
2.1.2. Por el enfoque:	29
2.1.2.1. Por el alcance:	30
2.1.3. Por el diseño:.....	30
2.2 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	31
CAPÍTULO 3. RESULTADOS	36

3.1 Analisis y procesamiento de entrevistas	
3.1.1 Objetivo general	36
3.1.2 Objetivo específico 1	39
3.1.3 Objetivo específico 2	40
3.2 Análisis y procesamiento de encuestas.	44
3.3. Análisis documental.	52
CAPÍTULO 4. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	58
4.1 Limitaciones	58
4.2. Implicancias.....	65
4.3 Conclusiones.....	66
REFERENCIAS	66
ANEXOS	72

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Información de especialistas.	32
Tabla 2: Porcentajes de encuestados que conocen de la existencia de la alerta registral.	43
Tabla 3: Porcentaje de encuestados que saben que debe registrarse la titularidad del predio en Sunarp.	44
Tabla 4: Porcentaje de encuestados que conoce a alguna persona que haya adquirido propiedades mediante sucesión intestada.	46
Tabla 5: Porcentaje de encuestados que tiene conocimiento de lo que es el sistema de alerta registral.	47
Tabla 6: Porcentaje de encuestados que conoce de mecanismos de protección de Sunarp en base a si son óptimos.	48
Tabla 7: Porcentaje de encuestados que confía en la alerta registral.	49

INDICE DE FIGURAS

Ilustración 1: Figura 1.....	51
Ilustración 2: Figura 2.....	52
Ilustración 3: Figura 3.....	52
Ilustración 4: Figura 4.....	53
Ilustración 5: Figura 5.....	53
Ilustración 6: Figura 6.....	54
Ilustración 7: Figura 7.....	55
Ilustración 8: Figura 8.....	55
Ilustración 9: Figura 9.....	57

RESUMEN

El presente trabajo tiene como propósito analizar el sistema de alerta registral como uso preventivo contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos. Para ello, utilizamos un método de investigación de tipo básica, con un enfoque cualitativo, de alcance exploratorio. con método sociológico y de diseño no experimental. Se desea mejorar y ampliar los conocimientos que se tienen sobre el tema, puesto que este sistema como muchos otros obtienen actualizaciones que mejoran su viabilidad con el tiempo, siendo unos de los aspectos más relevantes en el sistema de alerta registral que una o varias personas puedan usar el mismo número de partida registral de manera indistinta, en diferentes cuentas registradas en el sistema de alerta registral, ampliando la seguridad de los inmuebles y brindando también publicidad registral sobre los predios registrados en Sunarp, siendo una fuente de información para prevenir el fraude inmobiliario, con respecto a lo antes mencionado se concluye que el sistema de alerta registral, es relevante contra el fraude inmobiliario, pues gracias a ser un servicio gratuito ha tenido mayor llegada al usuario para que este pueda inscribir sus propiedades en la plataforma y tener toda la prevención que el servicio ofrece a sus usuarios.

Palabras clave: Alerta registral; Fraude Inmobiliario; Publicidad Registral, Seguridad Jurídica.

ABSTRACT

The purpose of this work is to analyze the registry alert system as a preventive use against real estate fraud in the Los Olivos district. To do this, we use a basic research method, with a qualitative approach, exploratory in scope. with sociological method and non-experimental design. We want to improve and broaden the knowledge we have on the subject, since this system like many others obtain updates that improve its viability over time, one of the most relevant aspects in the registry alert system being that one or more people can use the same registration number indistinctly, in different accounts registered in the registration alert system, expanding the security of the properties and also providing registration advertising on the properties registered in Sunarp, being a source of information to prevent real estate fraud , With respect to the aforementioned, it is concluded that the registry alert system is relevant against real estate fraud, because thanks to being a free service it has had a greater reach to the user so that he can register his properties on the platform and have all the prevention that the service offers to its users.

Keywords: Registry alert; Real Estate Fraud; Registry Advertising, Legal Security.

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1 REALIDAD PROBLEMÁTICA

En el Perú el sistema registral ha tenido diversas fallas para poder brindar la seguridad jurídica a las propiedades de los usuarios a nivel nacional, es por ello que se implementaron diferentes dispositivos de prevención para poder contrarrestar el fraude inmobiliario latente en la república.

Desde la normativa en el Código Civil Peruano de 1984, que estipula en su artículo 923° que, “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. El cual ratifica el derecho del titular en todos sus aspectos hasta nuestra Constitución en su artículo 70° que menciona, “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.” Y por supuesto, otras legislaciones especializadas que pasaran a ser mencionadas y analizadas más adelante. Se han venido realizando modificaciones irrelevantes y poco considerativas respecto al cambio progresivo de la realidad nacional y la necesidad de adecuar un sistema frágil que busca equipararlas.

El crecimiento económico ha generado que los ciudadanos tengan facilidades para adquirir una propiedad mediante el ingreso de empresas inversionistas, inmobiliarias y entidades bancarias con el fin de celebrar actos jurídicos que deben ser debidamente

regulados. Asimismo, el crecimiento demográfico desmedido en el sector de Lima Norte ha generado que la población se apropie de terrenos no urbanizados ni regulados por el estado o puestos en disposición por asociaciones con fines de lucro, las cuales han llevado en muchos casos a la informalidad e incremento de irregularidades frente a la adquisición de estos predios. Entonces, aquí es donde radica el surgimiento del fraude inmobiliario como resultado de un estado vulnerable en sus leyes.

1.2 Antecedentes

1.2.3 Antecedentes nacionales

Rojas (2018) en su tesis “Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro” sostiene que se cuestiona si las métricas para la regulación y de tecnología impulsadas, realizadas y puestas en aplicación por la SUNARP en el procedimiento registral, constituyen, o no, un elemento disuasivo o neutralizador a las patologías sobre fraude que vulneran la inscripción del derecho de la propiedad inmobiliaria y sugiere que en el escenario del desarrollo de la firma digital, fortalezcan el nivel de coordinación con otras instituciones del Estado que generen inscripciones en el registro y en las cuales se han presentado casos de falsificación. Por ejemplo: El Poder Judicial y el Ministerio de Relaciones Exteriores, es decir, sugiere un sistema articulado moderno. Es pertinente que, así como hoy en día el Notario está obligado (según ley 30313) a informar sobre una posible falsificación de documentos, SUNARP también pueda informar a los usuarios sobre solicitudes de cambios de inscripción de títulos como medida de alerta para realizar el procedimiento que permita ver la legalidad de dicho trámite y tomar acción. (se debe separar los párrafos uniformemente)

Llanos (2019) en su tesis, “La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la Zona Registral n° IX – sede Lima”, indica que existen normas que establecen excepciones al sistema de seguridad registral vigente, en donde, supuestamente aquellas normas fueron expedidas con la idea de reducir los costos de transacción, sin embargo, éstas fueron empleadas por bandas criminales de manera sofisticada y lamentablemente estos criminales han logrado burlar los controles de seguridad ya existentes en nuestro ordenamiento jurídico. En

consecuencia, de lo expuesto, este trabajo se justifica con la finalidad de promover el saber de los derechos y el uso práctico de los mecanismos que nuestra legislatura y que además sirva de referencia para futuras investigaciones sobre el fraude en el derecho inmobiliario. Por lo tanto, es imprescindible citar y adquirir en sí, información de trabajos previos como base indispensable para afianzar de manera consistente el presente proyecto de estudio con el objeto de extender aún más los antecedentes aportados en lo que concierne al tema y dar mayores y actuales alcances en el tema materia de la controversia.

Hernández Loayza, P y Ramos Ramos, M. (2018). El Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos, nos dice que “En el sistema registral específicamente en el inmobiliario se presenta el gravísimo problema el cual es el fraude inmobiliario esto en el notario y como consecuencia a registros públicos, hablándose así de fraude notarial o registral. Sin darnos cuenta que el mismo y propio sistema inmobiliario, es el que presenta debilidades”. Ante lo expuesto se muestra discrepancia por que el fraude inmobiliario proviene en primer lugar desde el sistema notarial y deviene luego en registros públicos, como también se puede dar el caso de que devenga netamente del Registro, pues se considera que el sistema inmobiliario cambia en medida que la sociedad va avanzando en el tiempo y su avance es constante, por lo cual el sistema inmobiliario está en constante movimiento y es el estado el que debe velar por adaptar la legislación a estos cambios y así mantener a línea cualquier vulneración de derechos en el tema.

Martínez (2017) en su estudio titulado “El rol de regulación y fiscalización del estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 al 2016” de enfoque cualitativa, explicativa y descriptiva, tiene como objetivo: Determinar cómo el Estado regula y fiscaliza la condición jurídica del dueño legal y del tercer adquirente de buena fe en relación al fraude inmobiliario (...). Esto ayuda a entender cuál es la

función del estado frente a esta problemática. Ya que a consecuencia de la falta de interpretación del derecho de propiedad por parte del mismo y sus aportes casi nulos en cuanto a velar por dicho derecho consagrado constitucionalmente, provoca que terceros de mala fe se aprovechen de esta vulnerabilidad perjudicando el derecho del titular propietario.

Es por ello mismo que el estado implemento El Sistema de Alerta Registral, el cual funciona como un mecanismo de prevención sobre la propiedad frente a terceros, dándole así al usuario mayor seguridad jurídica sobre el estado del predio y es que lo que se busca es, poder determinar qué tanta implicancia viene desarrollando este sistema frente a los fraudes inmobiliarios que se han venido desarrollando en Lima Norte, específicamente en el distrito de Los Olivos.

Quinde (2019) en su tesis titulada Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son sus actuales mecanismos eficientes? Indica que las principales modalidades mediante las que se comete el fraude inmobiliario son: La adulteración de documentos y la sustitución de identidad, lo que se configura como uno de los problemas que afronta nuestro país, en perjuicio del verdadero propietario. Por lo que resulta un asunto de relevancia en el que el propietario, representa el interés de la justicia y el comprador o acreedor el interés del desarrollo. Por ese motivo, enmarcado en el derecho internacional del cuál el Perú forma parte y siguiendo los lineamientos del principio sobre el acceso universal que es estipulado por la Carta Iberoamericana de la Gestión Pública, se busca salvaguardar, lograr la universalización y obtener el libre acceso espacial de los ciudadanos a todos servicios públicos en igualdad de calidad, recibiendo una atención, ágil, oportuna y adecuada. Creándose uno de los mecanismos

preventivos que serán abordados en esta investigación frente a estas exigencias de seguridad jurídica.

Cotrina (2018) en su tesis que se titula “La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 – 2018” con enfoque cuantitativo en la rama de ciencias sociales, llega a la siguiente conclusión: el sistema de alerta registral se plantea en las normas muy eficiente y a la vez satisfactorio, sin embargo, se considera que este sistema no se le brinda mucha difusión, por lo que es muy posible que muchas personas no conozcan dicho servicio y por lo tanto no acceden al servicio. Considerando que, no solo se requiere de un mecanismo implementado, sino de todo un sistema articulado que trabaje conjuntamente para controlar, verificar y prevenir cualquier acto defectuoso. Además de un sistema de gestión que se aplique constantemente y se vaya adaptando a los cambios y necesidades de la ciudadanía.

Por ello, es ineludible negar que esta ley resulta eficiente gracias a la posibilidad de poder oponerse a un título en trámite antes de su inscripción, así como también, al poder cancelar un asiento registral ya inscrito haciendo uso de la vía administrativa, judicial o ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral (ley 30313).

Monar Luna, J. (2018). Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos nos dice que “Los mecanismos electrónicos brindados y aplicados por la SUNARP son siempre eficaces y suficientes para asegurar y dar garantía de seguridad jurídica con referencia al fraude inmobiliario en nuestro sistema registral peruano”. Se concuerda con la opinión del autor, pues en el paso del tiempo los mecanismos establecidos por SUNARP para la prevención de hechos fraudulentos han sido muy buenos, pero, podría recalcar que ha tenido deficiencias en su llegada para con

el público, porque los mismos no han tenido la suficiente publicidad como para llegar a la cantidad de población deseada, eso en su inicio pues hoy con el implemento de las redes sociales, el sistema ha podido difundirse de manera masiva.

1.2.4 Antecedentes internacionales

Hidalgo Gonzales, I; Portocarrero Linares, R. y Quiroz Tolentino, V. (2018). El Sistema de Alerta Registral y su Influencia en la Correcta Aplicación de la Ley N° 30313 en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa en el Periodo 2015 – 2017 nos dice que para lo cual ha creado un sistema de alerta registral, el cual consiste, en que el usuario inscrito recibirá un mensaje de alerta registral en su correo o celular, en el momento que se presenta un título y/o se emite

publicidad registral sobre un bien inmueble de propiedad del usuario, sin embargo, este sistema solo es informativo, si bien es cierto el usuario puede informar al registrador mediante hoja de tramite documentario que no se encuentra conforme con el título en calificación y el registrador podrá o no tomar en cuenta lo informado. Con esto se entiende que el sistema de alerta registral solo nos avisa sobre el posible registro de un título, pero, además de ello al momento de concretarse el registro el usuario tiene la libertad de elegir que también que le lleguen alertas sobre cualquier publicidad que se emita referente a predio.

Rodríguez, M. (2017). Vive Europa. Nos dice que para evitar esa situación primeramente se debe solicitar la documentación de titularidad del solar donde se va a construir, sus cargas, y características que como vimos se encuentran en la nota simple del registro, confrontada en este caso con las escrituras que nos aporte el Vendedor. A lo que dicta el

autor en comparación con lo que se da en nuestra nación vendría a ser equivalente a revisar la partida registral de a casa para poder corroborar que la persona que está vendiendo la propiedad sea el titular en el registro de propiedad.

Álvarez, T. (2015). *Pisos.com* Nos dice que son datos aportados por Enrique Muñoz Blanco, abogado del bufete Romero y Asociados, quien apunta las particularidades de estos fraudes, los cuales abarcan desde el número de responsables de los mismos “generalmente superior” al que cometen las personas físicas, hasta su mayor seña de identidad, pues se trata de los delitos inmobiliarios “cometidos en su mayoría por sociedades mercantiles, que actúan como empresas constructoras o en su condición de promotoras. Así, la responsabilidad criminal de los mismos recae, sostiene este letrado, en “quienes en la organización y funcionamiento real tengan una posición de dominio en relación concreta con el hecho delictivo de que se trate”. En este sentido se ha visto el incremento de casos de fraude inmobiliarios con respecto al incremento de constructoras e inmobiliarias, es decir que desde que estas empresas se abren más paso en el mercado, los fraudes van en aumento y es aquí donde la responsabilidad penal caería directamente al que estuvo involucrado directamente al cometer el hecho delictivo, salvedad se encuentren como responsables los dirigentes de la empresa.

Ruiz de Erenchun, A. (2016, noviembre). Fraude Inmobiliario, Hoy el valor económico y la importancia del dominio de inmuebles hace realidad la existencia en diferentes países y continentes, del “fraude inmobiliario”, como una modalidad típica de la estafa. Generando como “delito medio”, “inscripciones registrales viciadas” que se apoyan en “documentos apócrifos” o “aspectos instrumentales” de imperceptible percepción por su alto grado de “manejo técnico”. Documentos inscribibles, portantes de falsificación o conteniendo ilícito. Lo que se puede rescatar aquí es la clara similitud a la realidad peruana, pues de la misma forma a Registros Públicos pueden llegar documentos falsos

o tal vez lleguen a atreves de un parte notarial que fue realizado con documentos viciados, lo cual dificulta el trabajo del registrador.

La Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela. *Ley Contra la Estafa Inmobiliaria*, nos dice que “Para estar presente ante la estafa inmobiliaria, es necesario que se tenga disposición del inmueble, tener vigente para ello el contrato de compraventa y transmisión de la propiedad de forma ilegal”. Lo precisado aquí es la definición legal del gobierno venezolano sobre la estafa inmobiliaria, además de ellos nos dice lo que se podría inferir como características de los mismos para su comisión.

Sepúlveda Larroucau, M; Saquel Olivares, M. (2015, mayo). El Fraude Inmobiliario en Chile, en el último tiempo, una de las principales figuras delictivas que ha pretendido acceder al Registro, logrando hacerlo en algunos casos, es la falsificación de instrumentos públicos, especialmente, pero no exclusivamente, vía la simulación total o forjamiento del título inscribible. Sin duda, toda falsificación de cierta relevancia jurídica de un instrumento en la que deba intervenir un funcionario público en su calidad de tal, afecta gravemente la confianza en la fe pública y en la seguridad del tráfico jurídico; con mayor razón si logra acceder al Registro de la Propiedad. Por lo leído aquí se plantea una comparativa con el sistema peruano, pues estos instrumentos de lo que habla en la realidad chilena los podría colocar en equivalencia con los partes notariales que emiten las notarías y los cuales también pueden contener falencias que el funcionario público en este caso el registrador va a tener que calificar.

Hurtado, A. (2016). El Acontecer Mirada Independiente, el tema relativo al fraude inmobiliario en nuestro país no es menor, ya que en el último tiempo ha ido creciendo en

forma importante, razón por la cual tanto notarios, archiveros y conservadores han ido generando medidas para disminuir estas acciones defraudatorias, conductas ilícitas que dificultan la labor del conservador de bienes raíces, instituciones bancarias, corredores de propiedades, empresas inmobiliarias y por cierto al ciudadano común, vulnerándose entonces bienes jurídicos penalmente protegidos como la seguridad jurídica y del mismo modo la fe pública registral, que extrañamente siendo un bien jurídico relevante no se encuentra señalado en forma expresa en texto alguno, lo cual resulta lamentable, apareciendo figuras como la falsificación, creación de escrituras inexistentes entre otros tipos penales. A esto se añade que en el Código Penal Peruano no está regulado el delito de fraude inmobiliario, pero en su artículo 196-A inciso 4 se tipifica la compraventa de vehículos motorizados o bienes inmuebles como agravante en los casos en los que se induce al error obteniendo u provecho ilícito mediante el engaño u astucia.

Ortiz, A. (04 de abril del 2019). Como detectar y actuar ante un fraude inmobiliario, nos dice que el registro asigna un folio a cada inmueble que se inscribe y donde queda constancia de toda la historia de la propiedad, así como quién es el dueño actual. Al tener un folio, se puede realizar una búsqueda con el fin de saber su situación, pues es importante conocer que el inmueble que

se está ofertando exista realmente. En comparación con la realidad peruana, podemos materializarlo con la partida del bien inmueble en el caso de los folios se identifica como los asientos registrales asignados a lo largo de la historia del predio y de esta forma se puede conocer quién es el propietario actual del inmueble, justamente para evitar posibles fraudes.

1.3 Marco teórico.

El Sistema de Alerta Registral: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013, Julio 18). *Aprueban Directiva que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral”*. Nos dice que “Mediante la Resolución emitida por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°185-2008-SUNARP/SN de fecha 27.06.2008 se aprueba la Directiva N.º 003-2008-SUNARP/SN que regula el servicio de "Alerta Registral sobre Predios", nos brinda la facultad de notificar a través de un correo electrónico, sobre la presentación de uno o varios títulos a registrar en la partida de la propiedad donde dicho dueño tiene inscrito su derecho.

El sistema de alerta registral, dispuesto mediante Resolución emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°185-2008-SUNARP/SN de fecha 27.06.2008 se aprobó la Directiva N.º 003-2008-SUNARP/SN que regula el servicio de "Alerta Registral sobre Predios" la misma fue publicada en el periódico “ El Peruano” el 18-07-2013 mediante resolución N.º 170-2013-SUNARP/SN este mismo tiene como finalidad dar aviso mediante un correo electrónico o mensaje de texto al titular sobre el título, títulos o publicidad registral generados sobre su partida electrónica donde estén inscritos su derechos como propietario, de esta forma se busca contrarrestar los fraudes inmobiliarios crecientes en el país , puesto que el acceso es fácil y gratuito a nivel nacional. Pero sobre todo se logra una cercanía y comunicación directa entre el estado regulador y el ciudadano con conocimiento de la ejecución de su derecho de propiedad.

Los esfuerzos de la SUNARP, consisten en poner en práctica los procedimientos de cada uno de los mecanismos implementados para prevenir al propietario frente a un posible fraude inmobiliario, podríamos dictar los siguientes:

Servicio de alerta registral, Bloqueo registral, Inmovilización temporal de partidas, Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación de asiento

registral, Nulidad de pleno de derecho de escrituras públicas de disposición o constitución de gravamen sobre inmuebles.

Que, mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 133-2012-SUNARP/SN de fecha 25.05.2012, se aprueba la nueva denominación del servicio como "Alerta Registral", ampliándose sus alcances al Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes y Registro de Propiedad Vehicular.

Ahora bien, la alerta registral es un sistema para todo el país, se logra ingresar a través de la página web oficial SUNARP, y tiene como objeto notificar a los administrados sobre cualquier cambio en la situación jurídica de los bienes, derechos o actos inscritos, la llegada de la notificación se da mediante la notificación vía correo electrónico o SMS, con respecto al ingreso o solicitud de publicidad registral de uno o varios títulos sobre la partida señalada al adherirse al servicio de alerta registral. Asimismo, el sistema de alerta registral es totalmente gratuito, y para su afiliación al servicio, el usuario solo deberá completar un formulario con requerimientos de datos personales en la página web oficial de SUNARP donde el usuario deberá consignar la partida o partidas sobre las cuales desea ser alertado mediante las notificaciones”.

El sistema de alerta registral se ha dispuesto de manera gratuita para el público con la finalidad de que estos puedan llevar un control sobre sus propiedades desde la comodidad de casa, pues este servicio es netamente virtual por lo que el uso se da desde un teléfono móvil o un correo electrónico, con ello usuario puede saber si hay un título pendiente en su propiedad o si se ha emitido algún tipo de publicidad sobre el predio, además de ello este sistema no solo abarca el registro predial además de ello según la normativa se amplió a los servicios de personas jurídica, naturales y vehicular, con lo cual se puede saber si hay algún movimiento sobre lo que se tenga inscrito.

¿Cómo funciona el sistema de alerta registral de la Sunarp? (09 de mayo del 2016). *RPP*.

Nos dice que “alerta registral es un servicio gratuito por el cual la Sunarp alerta mediante un correo electrónico o mensaje de texto, sobre cualquier movimiento que se realice sobre la partida registral que inscriba. Este servicio se brinda indefinidamente y se suspende a solicitud del usuario o cuando el titular registral brinde direcciones electrónicas incorrectas o inoperativas. Para inscribirte debes de conocer el número de la partida electrónica donde está inscrito tu propiedad o derecho”.

Fraude Inmobiliario: Gonzales, G. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad*. Se plantea una Crítica y cuestiona a los Tribunales que Amparan y cobijan al Tercero adquirente que Nace como producto del Fraude Inmobiliario, establece que “Se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos, esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada”.

El autor informa que la documentación que presenta la persona para apropiarse ilícitamente de un bien o simplemente recibir un dinero por una propiedad que no le corresponde entre otras modalidades, pero lo que indica aquí es que empieza con documentos falsos o inexistentes.

Gadea y Docavo (2012). *Fraude y corrupción en el sector inmobiliario*. Acota que “El fraude es una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones respecto a la economía pública.

El fraude inmobiliario tiene por objeto evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición o transmisión de los bienes inmuebles”.

Lo que nos indican es que el fraude se da netamente para obtener un benéfico monetario, vulnerando los derechos del agraviado que adquiere la propiedad en un acto de buena fe.

Mendoza del Maestro, G. (2009, 11 noviembre). ¡ALERTA REGISTRAL! Blog de Revista Electrónica EL VISIR. Nos dice que tal como podemos confirmar, no existe filtro alguno para que sólo sea el titular registral el que pueda solicitar el servicio, sino en cambio, puede ser cualquier sujeto el que solicite el servicio de la partida que desee, siendo la única limitación, que debe llenarse un formulario por cada partida que se solicite. Concuero con el autor, es verdad que el sistema no es restringido solo para el titular del predio, sino que, teniendo el número de partida del predio cualquiera podría regístralo, lo cual para mi representa más ventajas que desventajas, pues, de esta manera los abogados u otras empresas pueden supervisar el avance de un título sobre la propiedad sin la exigencia de acudir a la oficina.

Aliaga (2012) en su tesis “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú” Las trabas para el acceso a la inscripción registral se presentan en tres aspectos: (i) Altos costos generados por procedimientos registrales propiamente dichos (conformados por altos costos para la creación y calificación del título inscribible; y altos montos cobrados por los aranceles registrales), (ii) altos costos generados por procedimientos ajenos al Registro, y (iii) altos costos generados por requisitos excesivos. Según informa el autor, se puede deducir que al implementarse el servicio de Alerta Registral se le brinda un servicio sin costo, dando a los usuarios el beneficio de un sistema de prevención optimo y accesible para sus propiedades, que de alguna manera se considera a beneficio del ciudadano, después de haber estado inmerso en previos trámites, costosos y burocráticos.

1.3.1 Definición de términos básicos.

Justipreciada: Del precio justo de escritura, significa considerar el producto a su valor justo; Tasación de la propiedad Las tasaciones de la propiedad son realizadas por profesionales para determinar su valor.

Demográfico: Perteneiente o relativo a la demografía.

Demografía: El estudio estadístico de una población humana, con referencia a una época determinada o su desarrollo.

Asiento registral: Inscripción o anotación en un registro público.

Título Registral: Es el número que se asigna al momento de realizar el pago de la rogatoria registral que identifica al acto a inscribir.

Inscripción registral: El procedimiento para permitir que un acto o contrato aparezca en un documento, siempre emitido por un funcionario o un notario, para ser evaluado por un registrador, para verificar que cumple con la normativa vigente y puede ser incluido o inscrito en un registro público.

Alerta registral: servicio gratuito por el cual la Sunarp te avisa vía correo electrónico y mensaje de texto (SMS) a tu celular, si personas quieren transferir tu propiedad o derecho sin tu consentimiento.

Fiscalización del Estado: Implica el seguimiento de las actividades estatales para asegurar su cumplimiento de los principios de legalidad, finalidad, objetividad y confiabilidad.

Fraude inmobiliario: se presenta cuando alguna de las partes mediante el pacto contractual con un fin adquisitivo inmobiliario, como un contrato de venta, proporciona información falsa relevante que afecta a su propiedad, esa persona actuará sobre la información falsa

Medidas protección Brindar atención, seguridad e integridad a los involucrados o situaciones denunciadas, de hecho, como ocurre a veces en el curso de una investigación.

Disuasivo: Que disuade o tiene la capacidad de hacer que alguien desista de una acción o decisión.

Firma digital: mecanismo criptográfico que permite al receptor de un documento firmado digitalmente identificar al emisor del mismo, confirmar que el documento no ha sido alterado desde que fue firmado.

Transacción: Trato o convenio por el cual dos partes llegan a un acuerdo, generalmente de compraventa.

Vulnerabilidad: relacionados con la fragilidad, un estado de amenaza o el potencial de daño. Por lo tanto, implica la exposición a recibir o sufrir algo malo o doloroso, como una enfermedad, así como la posibilidad de sufrir un daño físico o emocional.

Delitos inmobiliarios: Vender la misma propiedad dos o más veces cuando ya no la posee. Cuando el costo o daño oculto está por cuenta del comprador. Y cuando el contrato utilizado en la compraventa sea inválido.

Falsificación: es el acto y producto de la adulteración de un bien o de una información.

Partida Registral: la partida registral de un inmueble es un documento el cual se asienta ante la Sunarp, y se le da vida legal. Al presentar la propiedad, la oficina le asignará un número con el cual se le identificará por siempre.: es el acto y producto de la adulteración de un bien o de una información.

1.3.2 Justificación

1. El presente trabajo es con el fin de aportar un mayor conocimiento tanto de sus aspectos positivos como negativos respecto al servicio de alerta registral, valorando como principal aspecto negativo el tema de acceso al servicio pues las personas mayores no suelen encontrarse muy familiarizadas con la tecnología y esto genera dificultades en su uso para ellos, el sistema de alerta registral nació del uso de la tecnología y sus propiedades, y para usar el servicio, se debe tener conocimientos básicos sobre tecnología.

2. En su aspecto positivo más resaltante se dice que el servicio alerta ante cualquier movimiento que involucre la propiedad de los usuarios y actuar como actor de prevención ante movimientos posiblemente fraudulentos, como actos por terceros nacidos por mala fe tratando de dañar la seguridad y titularidad jurídica de los reales titulares en los inmuebles inscritos, mediante el fraude, donde por medio de evidencias y entrevistas demuestra como el servicio de alerta registral a resultado beneficioso para la seguridad jurídica registral.
3. En consecuencia, de lo expuesto, este trabajo se justifica con la finalidad de promover el saber de nuestros derechos y el uso práctico de los mecanismos que nos ofrece nuestra legislatura y que además sirva de referencia para futuras investigaciones sobre el fraude en el derecho inmobiliario. Por lo tanto, es imprescindible adquirir información de trabajos previos como base indispensable para afianzar de manera consistente el presente proyecto de estudio con el objeto de extender aún más los antecedentes aportados en lo que concierne al tema.

1.4 Formulación del problema

1.4.1 Problema general

¿En qué medida influye el sistema de alerta de registral como prevención en la afectación del fraude inmobiliario en Los Olivos, durante los años 2015 a 2021?

1.4.2 Problemas Específicos

PE1. ¿Cuáles fueron los límites del sistema registral para garantizar la prevención de la afectación del fraude inmobiliario en los Olivos durante los años 2015 a 2021?

PE2. ¿De qué manera se viene implementando el sistema de alerta registral respecto a la prevención del fraude inmobiliarios en Los Olivos durante los años 2015 a 2021?

1.6 Objetivos

1.6.1 Objetivo general

OG: Determinar la utilidad del sistema de prevención que propone el sistema de alerta registral.

1.6.2 Objetivos específicos

OE1: Determinar cuáles son las limitaciones del sistema registral para no caer en un posible fraude inmobiliario.

OE2: Determinar cómo se viene implementando el sistema de alerta registral respecto a la prevención del fraude inmobiliario.

1.7 Hipótesis

1.7.1 Hipótesis general

El sistema de alerta registral brindado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos viene ejerciendo prevención en contra el fraude inmobiliario dentro de sus límites normativos, manteniendo al usuario registral precavido ante posibles fraudes inmobiliarios, estos mediante el aprovechamiento de terceros con mala fe y adulteración documentaria con fin en el registro predial.

1.7.2 Hipótesis específicas 1

Uno de los principales límites es la falta de una adecuada relación amigable entre el sistema de alerta registral y el adulto mayor, esto debido al poco uso de las personas mayores con respecto a la tecnología, además de ello, algunas veces la notificación de la alerta llega muy tarde, lo cual desnaturaliza su función preventiva.

1.7.3 Hipótesis específicas 2

El sistema de alerta registral con un enfoque preventivo se viene implementando de manera masiva y con mayor publicidad del servicio mediante medios de comunicación, debido a las realidades actuales y a que existe la necesidad de la virtualidad se generaron aplicativos, como “Sunarp protege” llegando a cualquier dispositivo móvil mediante resolución REGISTROS PUBLICOS “N.º115-2021-SUNARP-SN”, de igual manera el sistema se ha ido afianzando otros servicios que brinda la entidad tales como “Síguelo” en el cual se puede ver información y el avance del o los títulos que fueron alertados.

CAPÍTULO 2. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

2.1.1. Por el tipo:

2.1.1.1. Propósito: La investigación es de tipo básica, porque lo que se busca con el este trabajo es mejorar el conocimiento sobre el tema, además de que ayude a mejorar el aspecto socioeconómico que este tema representa en la colectividad en un futuro inmediato tal cual lo nos dicen los autores Málaga, M; Vera, G; Olivero, R. *Tipos, métodos y estrategias de investigación científica*. los cuales mencionan que “Se tiene como objetivo mejorar el conocimiento per se, más que generar resultados tecnologías que benefician a la sociedad en el futuro inmediato. este tipo de investigación es esencial para el beneficio socioeconómico a largo plazo, pero, como se mencionó antes, no es normalmente aplicable directamente al uso tecnológico”.

2.1.2. Por el enfoque: El enfoque de la investigación es cualitativo ya que, en base a la recolección de datos, teniéndose como principal fuente de datos la legislación actual que regula el Derecho Registral, así como el análisis de normativas existentes en conexión a la materia, como también los aportes realizados por los principales operadores jurídicos, así es como lo planteamos y respaldamos por el autor Hernández, R, Fernández, C, Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación*. que nos dice que “El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos”.

2.1.2.1. Alcance: Para el presente trabajo se ha considerado el alcance exploratorio, y pretendemos estudiar a Gómez, lo que entendemos por alcance es la profundidad con la que se abordará el fenómeno en estudio, aquí sugiere hasta donde queremos llegar, dónde estarán nuestros límites y qué conocimiento queremos poseer porque si no tenemos límites claros, esta investigación se expandirá. Los estudios exploratorios se realizan cuando las dudas están presentes o no se abordan. En el pasado, estaban acostumbrados a reconocer fenómenos desconocidos, brindar información sobre la posibilidad de una investigación o investigación más completa, problemas relacionados con el comportamiento humano, es decir, en un contexto particular, priorice la investigación futura o sugiera datos. (Gómez, 2009).

2.1.3. Por el diseño: Rodríguez y Vargas enfatizan que los diseños no experimentales no se generan a partir de ninguna situación, sino que se observan en situaciones que ya existen, en las variables independientes en las que ocurrieron y no pueden ser manipuladas. Debido a que el investigador no tiene un control directo sobre estas variables, también señala las ventajas de ayudar a estudiar las variables, y un buen control sobre la selección de los temas de investigación es el primer paso en el proceso de investigación. Su desarrollo es fácil de implementar y barato. (Rodríguez y Vargas, 2013).

2.1.3.1. Método: Para la selección del método se eligió el método sociológico, en el que se estudió a De la Cruz, que describió el método sociológico como nada más que la aplicación de conceptos y técnicas de investigación para recolectar datos y sacar conclusiones de hechos reales. Su afirmación es, pues, coherente con la filosofía de la ciencia, que estudia los acontecimientos, procesos e instituciones de las civilizaciones, cuyo objeto es encontrar los orígenes o precursores de la vida contemporánea. Recuerde también que hay varios tipos y métodos que se diferencian según los criterios de los

diferentes autores en la forma en que se basan en la cuantificación de fenómenos sociales, observaciones o comparaciones. (De La Cruz, 2013).

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

La población tomada en cuenta para esta investigación fue el distrito de Los Olivos, las muestras son los 7 operadores jurídicos especialistas en derecho registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sede Central, todos ellos tienen el conocimiento abocado al distrito de Los Olivos lo cual les permite dar una respuesta que se adecua al propósito de este estudio, además de ello se ha aplicado a manera de muestra una encuesta a 56 de los residentes del distrito de Los Olivos para que de esta manera se pueda conocer la realidad del tema específicamente en la zona a estudiar. Para poder llegar a la información utilizaremos como herramienta el cuestionario tanto para la entrevista como para la encuesta.

Esto según el autor Hernández, R, Fernández, C, Baptista, M. (1997). *Metodología de la Investigación*. “En las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características del investigador o del que hace la muestra, las muestras probabilísticas son esenciales en los diseños de investigación por encuestas en donde se pretende hacer estimaciones de variables en la población, estas variables se miden con instrumentos de medición y se analizan con pruebas estadísticas para el análisis de datos en donde se presupone que la muestra es probabilística, donde todos los elementos de la población tienen una misma probabilidad de ser elegidos”.

2.3 Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

En aplicación de dos técnicas tales como la entrevista y la encuesta las mismas cuyos instrumentos son los cuestionarios los mismo que se van a caracterizar por dar respuesta

atreves de su análisis a la pregunta general y a las preguntas específicas , de manera que estas preguntas tanto en el la encuesta como en la entrevista serán planteadas con términos sencillos , para su respuesta sea concisa y de fácil entendimiento al lector , en este caso la encuesta al ser una herramienta de recolección de información, tiene un cuestionario de 7 preguntas y la entrevista tiene un cuestionario de 13 preguntas las cuales han sido creadas para su propósito y van dirigidas a los profesionales ya mencionados. Estas mismas se aplicarán de acuerdo un método, el método inductivo el cual según el autor Dávila Newman, Gladys (2006). *El razonamiento inductivo y deductivo dentro del proceso investigativo en ciencias experimentales y sociales*. Nos dice que el método inductivo la conclusión se alcanza observando ejemplos y generalizando de ellos a la clase completa. Si desea estar absolutamente seguro de una conclusión inductiva, el investigador tiene que observar todos los ejemplos.

Por ello es que basados en el método recopilaremos toda la información recabada por nuestras técnicas para observarlas y recién poder llegar a una conclusión en específico y así tener un resultado fehaciente.

Tabla 1: Información de especialistas para la presente investigación:

Nombres	Cargo
Ricardo Fernandini Barreda	Notario de lima en Notaria Fernandini
Omar Macedo Ibérico	Abogado en Materia Civil -Registral
Abrahan Roberto Navarro Centeno	Comunicador con 10 Años de experiencia en Registros Públicos (Sunarp)

Candy Elizabeth Araneda Azabache	Abogada en Derecho Civil y Registral (Sunarp)
Jorge Luis Ugaz Robles	Abogado en materia Civil -Registral (Sunarp)
Paul Martin Callan Isasi	Abogado en materia Civil -Registral (Sunarp)
Pamela Estefanía Chumbes Macharé	Abogado en materia Civil -Registral (Sunarp)

2.4 Procedimiento de recolección de datos

Se inició con una idea de poder delimitar cual es realmente la seguridad jurídica que da la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sobre los predios , luego de ello hondando más en el tema , determine que habían métodos que salvaguardaban a los predios de posibles fraudes inmobiliarios , entre ellos el sistema de alerta registral , el cual elegí porque es el que tiene más llegada al usuario , dada por su naturaleza virtual y por ser gratuita , por ello se comenzó a ver cuál era realmente le impacto que ha tenido el sistema de alerta registral en los predios en específico contra el fraude inmobiliario, luego de empecé a recolectar la información atreves de entrevistas y encuestas , para luego poder darles un análisis , al ser de naturaleza cualitativa la investigación siempre se busca establecer de un u otra forma un lazo con el grupo o personas independientes de quienes se recolectara la indagación para luego poder tener una postura reflexiva. En las entrevistas se tuvo una postura estructurada es decir se manejaron ciertas preguntas y me ceñí en ellas, al ser una entrevista de carácter cualitativo las preguntas y el orden en las misma se establecen adecuándolas al entrevistado, las preguntas realizadas en este

cuestionario son de carácter general es decir parte de un planteamiento global para luego dirigirlo al tema de interés.

Las encuestas son un instrumento de medición por lo cual las preguntas de su cuestionario tienen un carácter cerrado, es decir, las respuestas están predeterminadas al encuestado para que el escoja, es parte de las características de las encuestas que las preguntas utilizadas en el cuestionario sean claras, concisas, breves y que no incomode en lo absoluto al encuestado.

En la investigación cualitativa el análisis se da casi en simultaneo es decir casi en paralelo en lo que se recolectan los datos, el análisis parte desde que se tiene datos no estructurados para darle una estructura, los mismo al ser variados se estructuran de acuerdo a la observación del investigador y de los concurrentes, en este caso los operadores jurídicos y los pobladores.

2.5 Aspectos Éticos

Como aspectos éticos se resalta que se ha puesto en conocimiento a los entrevistados sobre el fin de las entrevistas , de igual manera se ha procedido a guardar los correos electrónicos mediante los cuales se ha dado respuesta a las interrogantes de la entrevista de lo cual los entrevistados tiene pleno conocimiento, por lo que hay un consentimiento informado para la utilización de las entrevistas realizadas para con este presente trabajo de investigación , de la misma forma las encuestas fueron hechas de manera virtual a un grupo de personas en el distrito de Los Olivos sin un criterio en específico , las mismas tenían el conocimiento del fin de las encuestas para este trabajo de investigación , y de la misma manera hay pleno consentimiento para utilizar la información recabada, sobre esto se tiene un registro virtual de las encuestas aplicadas por lo que se está resguardando sobre todo el consentimiento de las personas encuestada y entrevistadas para este trabajo,

dadas las condiciones sociales en que nos encontramos en este momento es que todo se ha realizado de forma virtual debido a la crisis sanitaria, salvo las últimas dos entrevistas colocadas al inicio de la tabla uno que por cuestiones laborales pudieron darse de forma presencial, de igual manera los entrevistados tiene el total conociendo del tratamiento de la entrevista realizada.

En la presente investigación se ha guardado el completo respeto por la normativa Copyright, respetando sus lineamientos colocando de forma adecuada las referencias a todos los autores citados en la presente, de igual forma en la presente se guarda con objetividad todos los lineamientos y parámetros establecidos.

CAPÍTULO 3. RESULTADOS

3.1 Análisis y procesamiento de entrevistas

3.1.1 OBJETIVO GENERAL

El Sistema de Alerta y la Seguridad Jurídica

Según Navarro, Araneda, Callan (2020) Informan que la finalidad de sistema de alerta registral es alertar al ciudadano antes un posible intento de fraude a su inmueble, más esa no brinda la protección legal al mismo , nos dicen que la seguridad jurídica de un inmueble se tiene cuando se inscribe un acto en el registro, es por ello que el sistema en sí mismo s un mecanismo de prevención , para que el usuario al recibir la alarma pueda de una u otra forma inicial el proceso para frenar la inscripción del título en cuestión, por otro lado Ugaz y Chumbes (2020) dicen que el sistema es un mecanismo que contribuye a generar seguridad jurídica siempre y cuando el sistema a larga llegue a ser más específico pues este sistema avisa al usuario sobre lo que puede estar sucediendo en el inmueble registrado.

El sistema de alerta registral y las diversas formas de adquisición de titularidad.

Navarro y Chumbes (2020) comunican que esto podría mejorar , pero que hoy en día las personas adquieren la titularidad por el instrumento público en este caso la escritura pública, de esta forma el registrador procede a inscribir al nuevo propietario en el sistema, por lo que solo conociendo el número de partida este puede afiliarlo independientemente de la forma de adquisición que haya tenido el inmueble, mientras tanto Ugaz y Callan (2020) dicen que el sistema es óptimo es todos los casos pues el fin es que el nuevo titular este registrado en caso de ingreso de un nuevo título o emisión de publicidad , si bien es cierto hay formas de adquisición a título gratuito, el sistema no hace diferencias sobre las forma en la que se adquiere un inmueble, a esto Araneda (2020) nos dice que la forma en

que una persona adquiere es totalmente irrelevante ya que el sistema no hace discriminación alguna, a todo esto pues el fin es que esta alertado sobre lo que suceda con el inmueble.

Sobre el propósito del Sistema de Alerta Registral

Por este tema Navarro, Ugaz y Chumbes (2020) coinciden en decir que el sistema ha logrado cumplir su objetivo hasta cierto parte pues si bien es cierto el sistema cumple a mantener en alerta a los usuarios registrados , sería bueno que todos los predios a nivel nacional estén registrados pues si todos podrían estar enterados de la situación de su inmueble, de igual forma se recalca que antes del sistema no había alguno que te informara vía correo o mensaje de texto como este sistema lo hace, es necesario explicar que se ha cumplido con el objetivo pero podría mejorarse, mientras tanto Callan (2020) dice que esto no es una solución al problema del fraude inmobiliario pero que en la medida de lo posible, este ha logrado reducir la estafas inmobiliarias. Por otro lado, Araneda (2020) responde que ese sistema tiene como utilidad única mantener al usuario informado en lo que pueda o no estar pasando con su inmueble.

Mecanismo de prevención al fraude inmobiliario

En este caso Navarro y Ugaz (2020) informan que se considera al sistema de alerta registral como un mecanismo de prevención pues por este es que se ha logrado tener una comunicación más directa con los usuarios, pues proporciona lo necesario para que el usuario pueda mantenerse informado y en caso ocurriese puede tomar cartas en el asunto lo cual es un definición de mecanismo de prevención dado que muchos de los registrados lo hacen justo para saber si es que alguna persona quisiese vender e forma ilegal el inmueble. Por otro lado Araneda (2020) nos dice que si bien es cierto este sistema logra comunicar al ciudadano, un título no tiene un plazo mínimo de calificación por lo que en lo que llega el mensaje y la intervención del usuario podría ya inscribirse el acto, por el

contrario Callan (2020) afirma que este no es un mecanismo de prevención al fraude , pues considera que para que este pueda ser llamado como tal debe estar regulado como tal y que por el contrario por este sistema Sunarp deslinda la responsabilidad de salvaguardar el inmueble a los usuarios.

Medidas de prevención desde el ámbito notarial

Navarro, Araneda y otros (2020) coinciden en que debería implementarse medidas de prevención al fraude desde el ámbito notarial, para lo cual los notarios podrían realizar un consenso, unificar criterios, no solo seguir los sistemas clásicos de identificación de las personas sino ir más a fondo para así tener mayor seguridad en el acto ya que es en la notaría donde se originan los actos que finalmente devienen a Sunarp pues se tiene que considerar que el registrador califica únicamente el fondo mas no la forma, es por ello que sería bueno que los notarios implementaran mayores cuidados o se unificasen los criterios para forma un mecanismo general en todas las notarías.

Influencia del sistema de alerta registral como prevención

Macedo (2021) nos dice que considera que el sistema tanto en títulos como publicidad ha tenido una muy buena influencia, pues ha logrado cumplir su objetivo pero que de igual forma debería difundirse a nivel nacional, en el caso de Fernandini (2021) nos dice que considera es un muy buena herramienta pero como cualquier otra herramienta podría mejorarse, considera que la alerta podría o llegar a tiempo en los casos que el titulo se inscribe muy rápido tal como pasa con el bloqueo registral, el cual tiene como tiempo de calificación 24 horas pero la alerta pude no llegar a tiempo, informa que el bloqueo debería hacerse en todas las operaciones y establecerse un tiempo más extenso para que si al momento de que llegue la alerta el titular tenga la opción de acudir a la entidad para poder tomar acciones.

Resultados positivos del sistema de alerta registral

Macedo y Fernandini (2021) informan que si ha tenido resultados positivos pues las denuncias y demandas por estafa con intervención de notaria ha disminuido considerablemente, consideran que es una herramienta muy útil pero que tiene falencias y puede mejorar.

3.1.2 OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Limitaciones del registrador al calificar la adquisición de un inmueble

Navarro, Araneda y Chumbes (2020) nos informan que uno de los principales limitaciones es que el registrador solo puede calificar la forma mas no el fondo ya sea de un parte notarial o de un parte judicial, es decir que el registrador ve un parte judicial el cual va a calificar ve que pueden existir vacíos legales, este no puede excederse más allá de la orden del juez , muy diferente a que pasa con los pares notariales pues al encontrar uno con alguna falencia , el registrador puede comunicarse con el notario para que esta duda pueda ser aclarada, caso sea un parte de provincia para lo cual tardara un poco más por la misma distancia, Ugaz y Callan (2020) nos dicen que las limitaciones del registrador están establecidos en el código civil y demás establecido en el TUO donde se dice que el registrador solo se limita a tres cosas , formalidad del documento, capacidad de los intervinientes y que el acto sea inscribible.

Servidores públicos y las limitaciones del sistema de alerta registral

Navarro y Ugaz (2020) concretan en que una de las limitaciones es el manejo del sistema para las personas mayores por el uso de internet, puede también que no todos tengan al acceso a los dispositivos para acceder a este servicio gratuito, Araneda y Chumbes (2020) informan que una de las limitaciones es el tiempo de aviso, eso puede llevar a que se registre las partidas en diferentes dispositivos lo cual a la larga no brinda seguridad.

Callan (2020) dice que el usuario está muy limitado al accionar del mismo ante la llegada de una alerta de un título o una publicidad.

Sistema de alerta registral para garantizar la prevención del fraude

Macedo (2021) nos dice que la falta de difusión del servicio y su conectividad a internet pues muchos no tienen acceso en zonas remotas, Fernandini (2021) comenta que como toda herramienta puede ser mal utilizada , en este caso el sistema de alerta registral puede inscribirse cualquier persona, lo cual puede ser mal utilizado por terceros en una transferencia de propiedad, dando como ejemplo una compraventa de un bien inmueble que se encuentra ocupado por un tercero ,en ese caso este tercero al tener el registro sin ser el titular registral puede crear documentación o cualquier otro sustento de algún derecho sobre el inmueble lo cual al comprador puede infringir riesgo de comprar una propiedad en un acto totalmente ilícito, perjudicando al vendedor al querer ejercer su derecho de transferencia como titular registral del inmueble.

Limitaciones al calificar una compraventa

Macedo (2021) nos dice que actualmente existen menos limitaciones que antes para la debida calificación de ese acto, Fernandini (2021) informa que las limitaciones están dentro del código civil, ley del notariado y demás, de igual forma es posible que una persona pueda manchar la inscripción de un título, enviando una carta o teniendo una cita con el registrado ,este puede como no puede proceder con el título, pero este se puede exponer a que se presenten quejas, de igual forma el notario ,el mismo se expone a tal vez recibir una queja y de esta manera prefiere abstenerse .

3.1.3 OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Comunicación entre el notario y el registrador

Navarro y Chumbes (2021) dicen que sería lo óptimo a fin de poder contrarrestar el fraude inmobiliario, de igual forma la ley 30313 establece que el notario o un funcionario público pueden oponerse a un título. De igual forma Araneda (2021) indica que debería haber un sistema digital que permita la comunicación entre ambos, Ugaz y Callan (2021) indican que a lo largo del tiempo se ha dado una mayor conexión entre ambos de igual forma el sistema SID ha logrado que haya una comunicación más fluida permitiendo tramites, subsanaciones y así acelerar el proceso.

La llegada de alerta registral a los usuarios

Navarro, Ugaz y Chumbes (2020) informan que el sistema de alerta registra aún se está trabajando en ello, aún falta bastante por recorrer, pero de igual forma hay muchos usuarios que acuden a registros para poder inscribir, esto gracias a que Sunarp ha publicitado mediante todos los medios de comunicación y redes sociales el uso del sistema poniéndolo, así como prioridad, de igual forma Araneda y Callan (2020) nos dicen que es un servicio muy solicitado, pero aún tiene mucho por avanzar.

Modificaciones del sistema de alerta registral

Navarro, Araneda y otros (2020) concuerdan que el sistema se ha implementado en el paso del tiempo, uno de los cambios fue que se inició el registro solo por correo electrónico posterior a ello se hizo a actualización para poder registrarse con el número de celular, la rapidez y el uso en sí mismo del sistema ha mejorado muchísimo, recientemente una de las actualizaciones más sólida fue implementar el alerta de publicidad, es decir si una persona solicita un certificado literal de la partida, hace búsquedas, entre otros si bien es cierto es información pública, de igual forma se le notifica al número o correo electrónico registrado.

Llega a los sectores remotos del país

Navarro y Chumbes (2020) dicen que consideran que si ha llegado pero que aún hay mucho camino por recorrer, culturizar más a estas zonas sobre la cultura registral , de igual forma Sunarp a través de sus programas sociales puede llegar a las zonas más alejadas del país, luego Araneda, Ugaz y Callan (2020) informan que lo más probable es que las zonas más alejadas del país no tenga conocimiento de los beneficios que tiene Sunarp pues existen aún muchas brechas socioeconómicas que impiden que los usuarios puedan tomar conocimientos sobre la cultura de Sunarp aun pese a los diversos esfuerzos que ha tenido Sunarp a través de sus programas sociales, Sunarp podría reforzar esto ayudando a los usuarios a inscribir sus propiedades y por supuesto afiliándolos a alerta registral.

La tecnología en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Macedo y Fernandini (2021) concretan que efectivamente ha habido muchos avances en Sunarp en lo que respecta a tecnología , reduciendo tiempo y costos, de igual forma sería bueno que al usuario se le brinde mayor acceso a la plataforma digital, los avances han sido mayores a raíz de la pandemia , esto agilizo cambios que ya se veían venir los mismo que tuvieron que ser agilizados por la crisis sanitaria, ya no hay necesidad de usar constantemente papel o de acercarse de forma presencial para pagar , al virtualizarse todo, los costos y tiempos son más favorables al usuario, de igual manera sería bueno que el flujo también vaya actualizándose de a pocos e ir a la par del avance tecnológico.

Mejoras en la comunicación Notario - Registrador

Macedo (2021) indica que si existe comunicación pero de manera administrativa , para lo cual sugiere que se impelente reuniones entre sí a fin de unificar criterios, en el caso de Fernandini (2021) informa que la comunicación debería ser más ágil y más informal , sin perder la formalidades que se requieren en el camino, esto ayudaría a que el registrador

pueda comunicarse de forma más rápida si es que tuviese alguna duda latente , pues en lo que la vía formal pasa el titulo pueda inscribirse lo cual sería perjudicial, me comenta un caso en el que registrador se comunicó directamente para consultar un poder , poder que no era de la matriz de su notaria y se llegó a descubrir un fraude con 6 título fraudulentos ingresado ,esto pudo detectarse a tiempo por las vías de comunicación informales , llámese, redes sociales, correo electrónico o llamadas telefónicas.

3.2 Análisis y procesamiento de encuestas

Tabla 2: Porcentajes de encuestados que conocen de la existencia de la alerta registral.

Número de encuestados	Respuestas	Porcentaje
40	SI	71.4%
16	NO	28.6%
TOTAL 56		100%

Elaboración propia de la información recolectada

Como podemos ver en la tabla 1, el 71.4% de los encuestados tiene conocimiento del Sistema de Alerta Registral, mientras que el 28.6% de los encuestados no lo tiene.

Como se puede verificar hay una buena cantidad que aún desconoce sobre el Sistema de Alerta Registral, pero, ha tenido llegada en su mayoría, es por ello que se indica que el sistema es relevante, además de ello pudimos verificar que aún hay un pequeño sector de la sociedad que no sabe si su domicilio se encuentra registrado ,esto representa un grave peligro , pues al no tener la certeza de la inscripción son más propensos a sufrir de un fraude inmobiliario, es por ello que hundo en que uno de los limites viene siendo el propio desconocimiento por parte de los administrados.

Tabla 3: Porcentaje de encuestados que sabe si sus predios están inscritos en registros públicos.

Número de encuestados	Respuestas	Porcentaje
41	SI	73.2%
15	NO	26.8%
TOTAL	56	100%

Elaboración propia de la información recolectada

Como podemos ver en la tabla 3, el 73.2% de los encuestados sabe si su predio está inscrito en Registros Públicos, mientras que el 26.8% de los encuestado no lo sabe.

Otra de las limitaciones que se hallaron es que se debe esperar aún a una calificación directa del registrador, el resto de personal al momento de verificar el parte notarial ya fuese por compra venta, dación en pago, testamento, entre otros no tienen las facultades preliminares para poder observar o no recibir la documentación al momento de su presentación, pues todo documento que el usuario deje dejar debe ser recibido por el servidor y esperar a su calificación, por ello mismo tomando la compra venta como el medio más conocido para la transferencia de titularidad es que podemos verificar que la gran mayoría sabe que es necesario llevar a inscribir el parte notarial de compra venta entregado por la notaría.

Tabla 3: Porcentaje de encuestados que saben que debe registrarse la titularidad del predio en Sunarp.

Número de encuestados	Respuestas	Porcentaje
48	SI	85.7%
8	NO	14.3%

TOTAL	56	100%
-------	----	------

Elaboración propia de la información recolectada

Como podemos ver en la tabla 4, el 85.7% de los encuestados sabe si es necesario inscribir la propiedad en SUNARP luego de entregársele el parte notarial de compra venta, mientras que el 14.3% no lo sabe.

Si bien es cierto se tiene el discernimiento sobre la inscripción, los trabajadores aún carecen de facultades para verificar la documentación al instante de la recepción del documento y aun se debe esperar a una calificación definitiva por parte del registrador para que el usuario pueda tener la seguridad jurídica de la inscripción del predio.

Otra limitación es el retraso en la implementación de medios digitales con respecto a estos temas, si bien el sistema de alerta registral es una de las medidas que se tienen para poder contrarrestar el fraude inmobiliario, aún no se implementa dentro del Sistema SID (Sistema de Intermediación Digital) el cual es utilizada por los notarios para poder enviar partes notariales online, este sistema si bien es deficiente aun es limitado pues se utiliza solo para ciertos registros,

recientemente por la coyuntura social que vivimos nivel mundial es que se ha ampliado su capacidad a todos los registros, pero , en un primer momento su registro era limitado , su implementación hubiera servido de mucho pues como se mencionó no puede rechazare ningún documento que los usuarios presenten , y por ello no pueden haber rechazos a su presentación , hasta la calificación del registrador , los cuales pueden ser adulterados en el papel , firmas y diversas características de los partes notariales , es por ello que al implementarse estos registros por el SID disminuye o es casi nula a posibilidad de una simulación o falsificación del instrumento público , pues la característica de este sistema

es justamente establecer una conexión directa entre la entidad pública y las notarías es por ello que podemos decir que el retraso de implantación digital es una limitación para el sistema registral en su búsqueda de contrarrestar el fraude inmobiliario creciente en nuestra sociedad.

A todo esto, lo que comentaron los especialistas fue lo siguiente:

¿Cree que debería haber una mayor comunicación entre El Notario y El Registrador para evitar posibles fraudes?

Tabla 4: Porcentaje de encuestados que conoce a alguna persona que haya adquirido propiedades mediante sucesión intestada.

Cantidad de encuestados	Respuestas	Porcentaje
25	SI	44.6%
31	NO	55%.
TOTAL 56		100%

Elaboración propia de la información recolectada

Como podemos ver en la tabla 9, el 44.6% es o conoce a alguien que haya heredado una casa por sucesión intestada, mientras que el 55.4% no.

Este Sistema les permite a todos los herederos poder tener un control sobre los posibles movimientos que se realicen sobre el predio heredado , lo cual logra cumplir con el objetivo del sistema en sí mismo , y además de poder estar precavidos ante cualquier posible fraude que pueda presentar cualquier otro titular del predio, ahora para que esta titularidad sea optima es necesario inscribir la sucesión no solo en el registro propio de la sucesión sino también trasladarlo al registro de predial , para que la titularidad sea efectiva

, pues al no realizarse el traslado la titularidad seguirá nombre del o los propietario fallecidos ,aunque hayan sido declarados en el registro de sucesión , es por ello que rehúndo en el tema del traslado para una titularidad efectiva por parte de los herederos, de esta manera inscribir la propiedad en Alerta Registral sea más efectivo , pues de recibir una el o los herederos pueden acceder de manera más rápida a la documentación y actuar sobre el título que estuviera en trámite si es que el mismo no hubiera sido realizado por ninguno de los titulares en cuestión, de esta forma es que actual el sistema de Alerta Registral sobre los predios con titularidad por Sucesión Intestada.

A todo esto, lo que comentaron los especialistas fue lo siguiente:

¿Cree usted que el sistema de Alerta registral es igual de óptimo para las personas que tienen titularidad por compraventa como para las personas cuya titularidad nació por una sucesión intestada?

Tabla 5: Porcentaje de encuestados que tiene conocimiento de lo que es el sistema de alerta registral.

Cantidad de encuestados	Respuestas	Porcentaje
40	SI	71.4%
16	NO	28.6%
TOTAL	56	

Elaboración propia de la información recolectada.

Como podemos ver en la tabla 12, el 71.4% de los encuestados tiene idea de en qué consiste el Sistema de Alerta Registral, mientras que el 28.6% de los encuestado no tiene idea.

Es muy sabido el crecimiento exponencial del rubro inmobiliario en el distrito , siendo así de vital importancia prevenir fraudes inmobiliarios , es bueno decir que el sistema de Alerta Registral no es el único mecanismo de prevención contra fraudes , es el que ha tenido más llegada a los usuarios por ser de carácter gratuito , practico, virtual y perenne en el tiempo, por eso mismo es que se ha convertido en una herramienta relevante contra el fraude inmobiliario, es por ello que verifique que en su mayoría la población cree que Sunarp brinda los mecanicismo correspondiente para la seguridad jurídica del predio o los predios en cuestión.

Tabla 6: Porcentaje de encuestados que conoce de mecanismos de protección de Sunarp en base a si son óptimos.

Cantidad de encuestados	Respuestas	Porcentaje
33	SI	58.9%
23	NO	41.14%
TOTAL	56	100%

Elaboración propia de la información recolectada

Como podemos ver en la tabla 13, el 58.9 % de los encuestados cree que Sunarp tiene mecanismos óptimos para la protección de su casa, mientras que el 41.1% considera que no.

A través del Sistema de Alerta Registral el usuario puede estar precavido sobre los movimientos regulares o irregulares que se realicen sobre el predio los predios registrados , a través de un mensaje de texto o un correo electrónico (a elección del usuario) al llegar este se le informa sobre la existencia de un título en trámite sobre el o los predios , cuando se presentó , a qué hora se hizo y el nombre del presentante del documento, luego de ello el o los titulares , pueden acercarse a la oficina para que puedan leer el documento en mención haciendo el pago correspondiente de los derechos y en base ellos empezar a tomar medidas.

Como se ha podido constatar , este sistema ha llegado a todas las zonas socioeconómicas de la población , para que en conjunto puedan estar al tanto de sus propiedades si bien es cierto aún hay mucho trabajo que hacer pues aún hay una buena parte de la sociedad que aún no puede inscribir sus propiedades , ya sea por desconocimiento o por cuestiones económicas , la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos viene trabajando en ello , estableciendo facilidades o información virtual sobre los diversos procesos de inscripción que existen así como bien capacitando a la población con diversos cursos que se ofrecen que están justamente avocados a capacitar a la población para poder salvaguardar la propiedad de cualquier fraude de los cuales puedan ser víctimas , el sistema es práctico y de sencillo uso , solo se necesita un dispositivo móvil para su andar, por ello podemos decir que se pudo verificar que el mismo tiene la confianza en cuanto a su correcto funcionamiento.

Tabla 7: Porcentaje de encuestados que confía en la alerta registral.

Cantidad de encuestados	Respuestas	Porcentaje
37	SI	66.1%
19	NO	33.9%
56		100%

Elaboración propia de la información recolectada

Como podemos ver en la tabla 14, 66.1% confía o confiaría en el sistema de Alerta Registral, mientras que el 33.9% no lo haría.

En el distrito en cuestión se ha logrado el objetivo del mismo, poder contrarrestar el fraude inmobiliario latente antes el crecimiento urbano de la ciudad en general y el distrito estudiado. Podemos decir entonces que el sistema de alerta registral ha influenciado de forma provechosa la prevención de fraudes inmobiliarios con su tecnología y carácter gratuito y sobre toda con la llegada y facilidad de uso que tiene con la población, tanto que así que según encuestas la mayoría de pobladores conoce de su existencia y más que eso confían en el esfuerzo que viene realizando el mismo desde su creación hasta la fecha, el mismo que a lo largo de su existencia ha tenido diversas modificaciones con el fin de abarcar más registros y poder cubrir como en la actualidad todos los registros, para la seguridad jurídica de los bienes en general de la ciudadanía.

3.3 Análisis Documental:

Figura 1

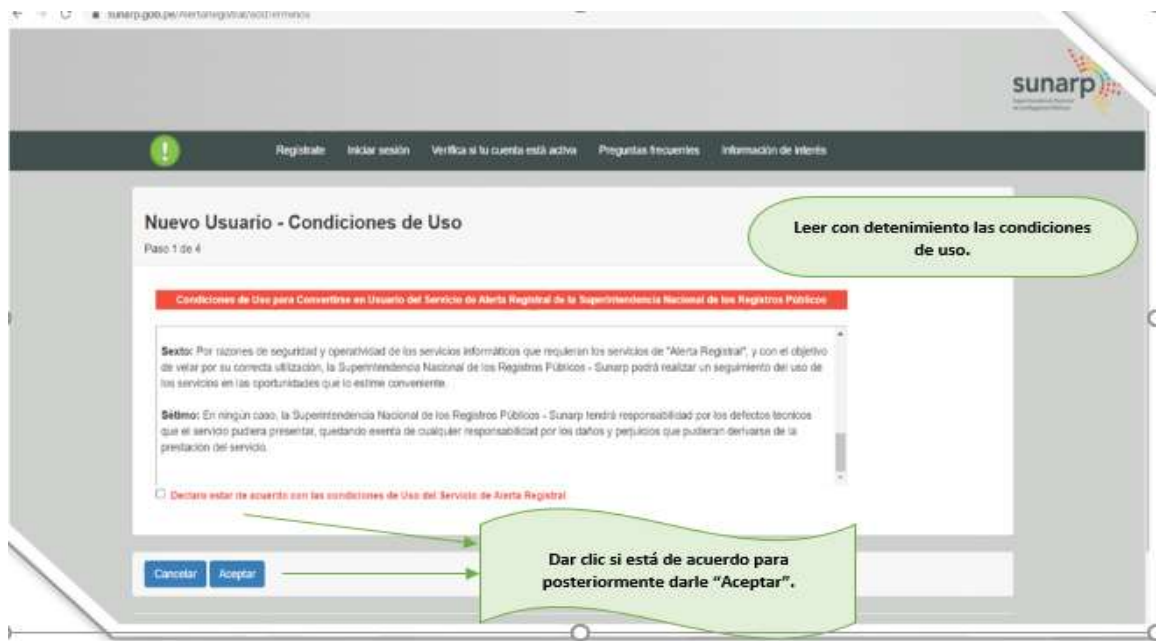


Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

El registro del sistema de alerta registral es con un fin preventivo para el usuario, pues este lo notificara mediante correo electrónico o SMS todos los movimientos registrales sobre sus partidas adheridas en este servicio.

De tener dificultad para el registro y necesita ayuda, en las oficinas de Sunarp, como por ejemplo la oficina de Rebagliati Jesús María, cuentan con personal de orientación, los cuales muy amablemente le ayudaran a realizar su suscripción al servicio de alerta registral de manera gratuita y a su vez absolver dudas que puedan existir sobre el mismo.

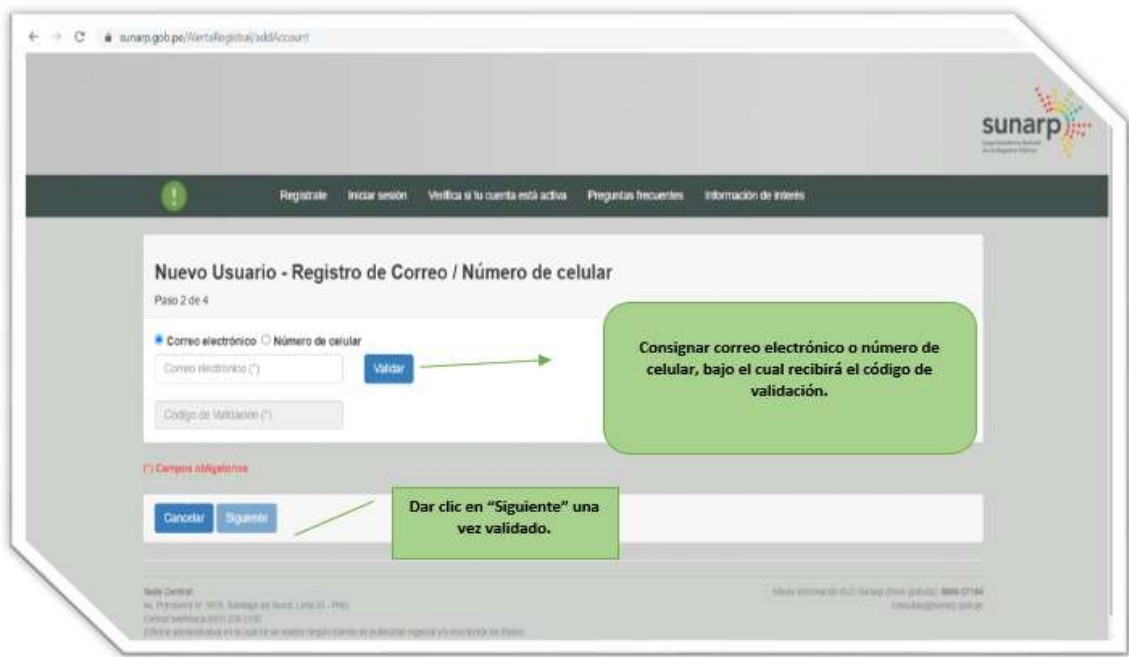
Figura 2



Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

En las condiciones de uso podrá encontrar una pequeña descripción del servicio, así también el cómo funciona el mismo, y también resaltara una de las principales características del servicio, el cual es que alerta registral es totalmente gratuito.

Figura 3



Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

En este apartado es idóneo resaltar que, al consignar el correo u número de celular, el mismo no podrá ser cambiado a futuro.

Se recomienda que como elección de usuario escoger la opción de correo electrónico, esto le permitirá al usuario consignar el número de teléfono en los siguientes pasos, permitiendo que las notificaciones de alerta puedan llegarle en ambos servicios, como vía correo electrónico y mediante notificación SMS a la vez, de elegir primera opción solo número de celular, solo se le enviarán notificaciones vía SMS.

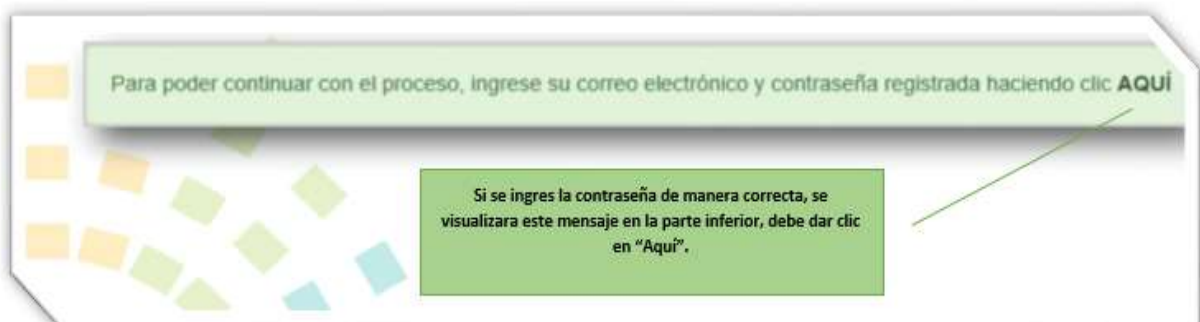
Figura 4



Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

Las contraseñas establecidas para este servicio son de carácter personal.

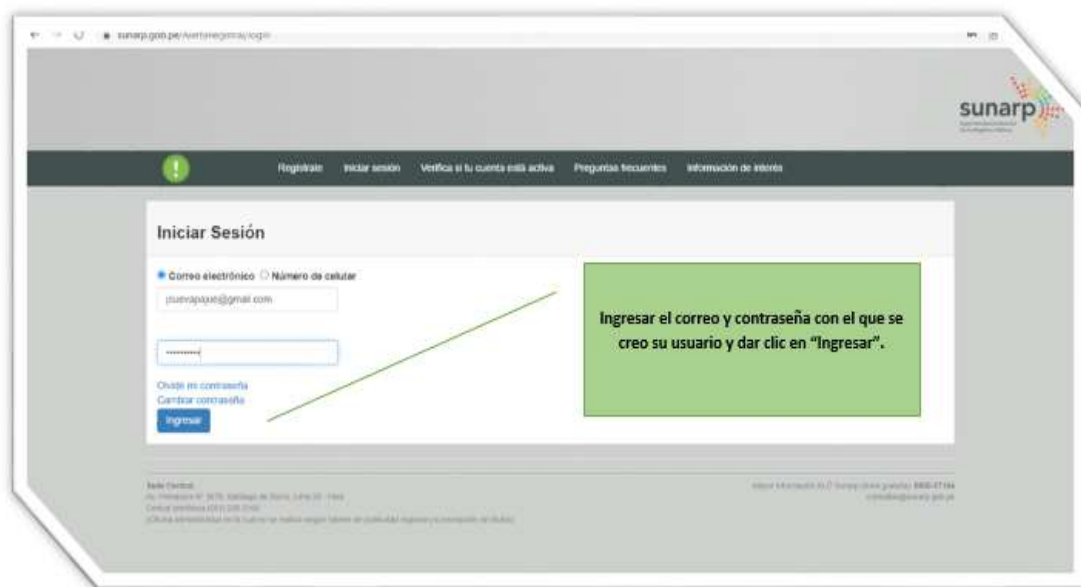
Figura 5



Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

De no arrojar el sistema el mensaje en color verde significaría que las contraseñas ingresadas no coinciden, o que las mismas no cumplen con los requisitos propios del sistema, como la combinación entre letras y números.

Figura 6



Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

De haber completado los pasos con éxito, obtendrá su número usuario registrado y listo para el llenado completo.

Si llegara a olvidar o desee cambiar las contraseñas de su usuario, el sistema de alerta registral está preparado para ayudarlo en el momento que lo requiera.

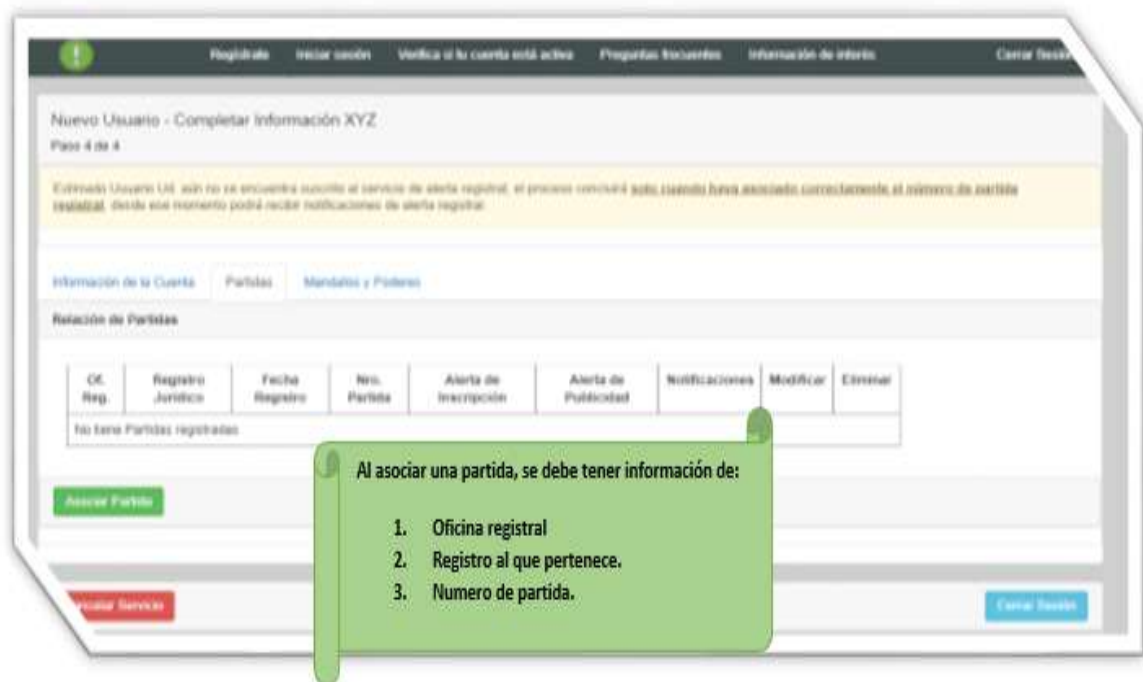
Figura 7

Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

En este apartado puede completar sus datos, como adherir su número celular y operador para que pueda recibir las notificaciones de alerta registral mediante SMS.

En el campo de información personal debe llenarse de acuerdo con lo solicitado, en el caso de corresponder para una persona jurídica, deberán consignarse los datos del representante legal, una vez culminado darle clic en **guardar cambios**.

Figura 8



Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

Este apartado es el más importante, pues se consignarán las partidas sobre las cuales el usuario como interesado desea recibir las notificaciones de alerta registral.

Se recomienda tener toda la información en concreto sobre la partida para su registro exitoso.

- primero la oficina registral al que pertenece, por ejemplo, Lima.
- Tipo de registro que pertenece, por ejemplo, propiedad inmueble.
- Tipo de búsqueda, por ejemplo, parida, tomo, ficha, partida sarp.
- Por último, el número de partida que desee adherir.

Figura 9

The screenshot shows a table with the following data:

Ct. Reg.	Registro Jurídico	Fecha Registro	Nro. Partida	Alerta de Inscripción	Alerta de Publicidad	Notificaciones	Modificar	Eliminar
LMA	REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE	04-04-2018	12345678	Activa	Activa			

A callout box points to the 'Notificaciones', 'Modificar', and 'Eliminar' columns, containing the text: "Cuenta con opciones, de activar notificaciones, hacer modificaciones, y eliminar la partida registrada."

Fuente: Elaboración propia del autor (2021).

Una vez asociada su partida se verá asignada de esta manera.

Puede modificar y activar las alertas tanto para alerta de alguna inscripción de un título, como alerta para cualquier aviso de publicidad registral que se haga sobre la misma.

Por último, el sistema de alerta registral no solo se encuentra en la web propia de Sunarp, sino en sus aplicativos para celular como el “app Sunarp”, “Sunarp protege” dado mediante resolución REGISTROS PUBLICOS “N. °115-2021-SUNARP-SN”.

CAPÍTULO 4. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1 Limitaciones

A lo largo del presente trabajo de investigación hemos tenido varias limitaciones, siendo la principal el contexto social actual en el que vivimos , una cuarentena causada por un virus que se ha extendido a nivel mundial declara ya una pandemia lo cual obligo a todos a quedarnos en casa para mitigar los contagios , lo que limito de manera drástica el acceso a diversas fuentes de información , libros, revistas, etc. , además de que se tuvo que encontrar una paralela a los instrumentos a utilizar , en este caso las encuestas no se realizaron de forma presencial , tuvieron que realizarse de manera virtual , así como las entrevistas que inicialmente tenía planeadas hacerse de manera presencial , tuvo que limitarse al intercambio de las mismas mediante correos electrónicos.

El problema de utilizar instrumentos virtuales es que muchas veces la respuesta de la otra parte es muy lenta o simplemente no hay respuesta, lo cual limita mucho los resultados para el trabajo de investigación.

En el presente podemos determinar que afectivamente el sistema de alerta registral es una herramienta muy útil en la prevención al fraude pero que como todo sistema puede tener mejorías tal cual respalda Fernandini (2021) en donde comenta que además de ser una herramienta muy útil está a lo largo del tiempo ha mejorado mucho por ende puede seguir manteniendo mejoras a futuro para beneficios de la población. En este caso esto en contrario a lo que informa Araneda (2020) el cual nos dice que este sistema no brinda seguridad jurídica al usuario en materia registral sino que brinda un servicio de prevención , una protección legal inicial cuando al usuario se le alerte de un título en calificación, esto coincide con lo que nos dice Navarro (2020) el cual nos informa que si bien no hay seguridad jurídica si existe prevención antes un posible agravio a la propiedad en cuestión, de igual forma Callan (2020) fija que no se brinda seguridad jurídica a través

del sistema de alerta registral pero si original protección a manera de prevención. Todo esto es cuestionado por Chumbes (2020) la cual nos dice que si considera que el sistema de alerta registral brinde seguridad jurídica pero que podría mejorar siendo más específico en su información. De esta forma podemos ver como que es que existen diversas posiciones al respecto de la seguridad jurídica que puede o no brindar este sistema, se considera que el mismo ha brindado al usuario poder mantenerse al tanto de la situación de sus inmuebles desde cualquier parte.

En lo que hace referencia a la eficacia del sistema d alerta registral en las formas de adquisición se puede concluir que si bien es cierto el sistema debería tener más filtros, el mismo es igual de óptimo para cualquier medio de adquisición que haya tenido el inmueble, el mismo no tendría por qué sufrir variaciones independientemente de cómo se haya adquirido el inmueble, tal cual respalda Araneda y Ugaz (2020) donde concretan que la forma de adquisición de un inmueble es irrelevante para el uso del sistema, pues el mismo va a tener el mismo funcionamiento , de igual manera se rescata lo informado por Navarro (2020) e cual informa que el registrador tiene la obligación de inscribir al nuevo propietarios en el sistema de alerta registral.

Se determina que el sistema de alerta registral ha cumplido con sus propósitos , pero , aun hay una parte de la población que desconoce del sistema por diversas razones , esto es lo que sostiene Navarro (2020) esto mismo también indica que el sistema de alerta registral no sería el remedio al ingreso de documentación fraudulenta según dice Callan (2020) si bien es cierto el sistema de alerta registral ha tenido un buen impacto en la población , hay sectores que aún no puede gozar de estos benéfico que brinda Sunarp, puede caber resaltar que antes de la curación del sistema de alerta registral los medios de prevención era solo la inmovilización de partida y bloqueo registral estos a fin de salvaguardar un derecho futuro indica Ugaz (2020).

El sistema de alerta registral se ha vuelto un mecanismo muy solicitado por los ciudadanos, en este caso el servicio de alerta registral permite a los usuarios una comunicación fluida con registros en referencia al título ingresado o a la publicidad emitida, de esta manera el usuario pueda tomar las medidas que corresponden según la ley 30313 Navarro y Ugaz (2020) muy contrariada a la opinión de Callan (2020) el cual corrige diciendo que no es un menisco de prevención pues este no está normado como tal, muy por el contrario comenta que esto solo deslinda responsabilidad que compete a registros sobre el usuario, pues es materia de la entidad velar por salvaguardar la integridad del inmueble.

La visión registral informa que sería muy útil implementar medidas de prevención desde el ámbito notarial, si bien es cierto notarias utilizan programas para el reconocimiento de los firmantes a través del servicio biométrico interconectado con el servidor de Reniec, sería útil que hiciesen más hincapié en la presentación del instrumento público, pues es desde notaria donde nace la operación infirma Callan (2020) a todo esto sería bueno que se forje un conceso de notarios en donde se unifiquen algunos criterios para que de esta forma el fraude inmobiliario sea desarticulado desde su origen, de esta misma forma indica Araneda (2020) precisamente que la modernidad ha llegado a la gran mayoría de entidades del estado una de ellas SUNARP, sería bueno que el avance tecnológico se de desde el sistema porque ambas partes tanto superintendencia y notaria puedan mantener un control y frenar el fraude inmobiliarios según dice Ugaz ((2020).

La influencia del sistema de alerta registral ha tenido un impacto favorable a tal grado que se reconoce como una herramienta muy útil para contrarrestar el fraude inmobiliario, cabe resaltar que el sistema de alerta registra brinda también el servicio de publicidad, el cual da aviso si es que emitiese algún documento de la propiedad así lo dicta Macedo y Fernandini (2021)

El sistema en cuestión ha sido muy positivo para el fraude pues el índice de denuncias por este tipo de estafas desde el registro notarial ha disminuido considerablemente informa Macedo (2021).

Determinar en qué medida viene influyendo el sistema de alerta registral contra el fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos durante el año 2019.

En este estudio podemos verificar que en presente objetivo se desarrolla de manera satisfactoria en el distrito correspondiente, si bien es cierto el beneficio ha sido a nivel nacional, en la presente investigación nos avocamos principalmente en el presente distrito dado su gran crecimiento inmobiliario a lo largo de estos últimos años. Monar Luna, J. (2018). Nos dice que “Los mecanismos electrónicos aplicados por la SUNARP son eficaces y suficientes para garantizar la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario en el sistema registral peruano”. en base a lo señalado por el autor es que podemos decir que el objetivo fue cumplido , pues el Sistema de Alerta Registral es uno de los primordiales mecanismos electrónicos para contrarrestar el fraude inmobiliario creciente a nivel nacional ,para que de esta forma se le pueda brindar seguridad jurídica sobre sus predio a los usuarios , además de ello , por ser de característica electrónica , los usuario tienen el control del mismo desde su dispositivo móvil , lo que dada la redundancia le brinda mayor seguridad jurídica.

Mendoza del Maestro, G. (2009, 11 noviembre). Nos dice que como podemos confirmar, no existe filtro alguno para que sólo sea el titular registral el que pueda solicitar el servicio, sino en cambio, puede ser cualquier sujeto el que solicite el servicio de la partida que desee, siendo la única limitación, que debe llenarse un formulario por cada partida que se solicite.

Tal cual nos indica el autor , el Sistema de Alerta Registral puede ser utilizado por uno o más personas con respecto a una misma propiedad , lo cual representa una ventaja para el

o los usuarios en cuestión, pues de esta forma se tendrá mayor confianza sobre cualquier recepción de algún acto ingresado al sistema sobre el predio , de esta forma el receptor o los receptores del mismo podrán realizar cualquier acción necesaria en un periodo de tiempo más corto , por lo cual es que se verifica que el Sistema de Alerta Registral ha tenido un gran impacto positivo en la población.

Cotrina Oliva, J. (2018). *La Alerta Registral y la Seguridad Jurídica de los Registros Públicos* nos indica que el sistema de alerta registral al no ser inscrito de oficio generaría que todos lo obtendrían, por el contrario al actuar a solicitud de parte no todos pueden acceder al beneficio que brinda el sistema dado su desconocimiento, y por consiguiente el registro no brindara una seguridad jurídica, sin embargo, se entiende que se reconoce que en la normativa la alerta registral si es un mecanismo que sirve para combatir el fraude registral.

Podemos decir en lo que dice el autor que si bien es cierto este servicio es facultativo en el paso del tiempo, la entidad ha promocionado por todos los medios que los administrado se afielen al servicio de tal forma que esto les permita poder tener mayor seguridad jurídica sobre sus predios registrados, y al igual como lo detalla el autor el Sistema de Alerta Registral está reconocido como mecanismo de prevención contra fraudes.

Determinar cuáles son las limitaciones del sistema registral para no caer en un posible fraude inmobiliario.

Dentro de la presente investigación hemos podido determinar las limitación del sistema registral ante un posible caso de fraude inmobiliario ,una de las principales limitación es el desconocimiento de la sociedad con respecto al estatus de su propiedad , es decir saber si el predio que ostentan está debidamente inscrito, otra limitación es que una parte de la población aún no tiene conocimiento sobre los mecanismos de prevención ofrecidos por

la entidad para contrarrestar el fraude inmobiliario , además de que hay una clara falta de digitalización por parte de la entidad para con los tramites, pues solo algunos registros tiene un acceso digitalizado , pues aún es lenta la incorporación del medio para los demás registros.

Hidalgo Gonzales, I; Portocarrero Linares, R. y Quiroz Tolentino, V. (2018) nos dice que para lo cual ha creado un sistema de alerta registral, el cual consiste, en que el usuario inscrito recibirá un mensaje de alerta registral en su correo o celular, en el momento que se inscriba un título sobre un bien inmueble de propiedad del usuario, sin embargo, este sistema solo es informativo, es decir el usuario no podrá oponerse ante la misma entidad de Registros Públicos sobre alguna inscripción de título.

Tal cual nos indica el autor esto representa otra limitación del usuario para con su respuesta ante un posible caso de fraude inmobiliario, pues es cierto que el ingresarse un título el usuario no puede presentar una oposición, pero, puede contactarse con el registrador para que este pueda tener conocimiento de lo que esté pasando en ese momento, y pueda tomar esto para su calificación.

Esto representa las principales limitación es que tiene el sistema registral al momento de actuar ante un posible caso de fraude inmobiliario , el cual inicia desde sus monismo hasta la llegada de la calificación, como se había indicado el desconociendo es una de las principales limitaciones, pues al no tener el mismo no hay en primera una manera de establecer un mecanismo de prevención ante estos actos delictivos , luego , con respecto al estatus del predio cabe resaltar que si bien la gran mayoría conoce o asume que su predio está inscrito , hay todavía una parte de la comunidad que aún no sabe sobre cómo se encuentra su predio con respecto a su titularidad. Luego de ello la digitalización para la aceleración de los tramites registrales , como en específico en los cuales involucra la

transferencia de propiedad, pues si bien es cierto que se ha implementado el Sistema de Intermediación Digital (SID) el mismo solo tiene acceso a ciertos registros no en todos, lo cual limita la celeridad de los procesos al momento del ingreso y calificación de un título, pues si todos se pudieran ingresar por la plataforma virtual, el proceso sería en primer lugar más transparente y podría derivarse las distintas áreas de manera más rápida lo cual le va a permitir al registrador poder calificar de forma más breve cumpliendo así con los plazos establecidos en el reglamento de la entidad.

Según Rojas (2018) en su tesis “Medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro” nos dice La Alerta Registral es un servicio gratuito que informa, mediante correo electrónico o mensaje de texto, sobre la presentación de títulos al registro. Por lo tanto, no constituye Publicidad Registral, la cual se encuentra sujeta a un procedimiento y pago de tasa

Con esto el autor indica que efectivamente el servicio de Alerta Registral Es un servicio de aviso y de carácter gratuito, pero, en el paso del tiempo se ha ido implementando, es decir actualmente el Sistema de Alerta Registral te avisa también sobre Publicidad, es decir, si emitió alguna Publicidad sobre la partida registrada, al usuario se le estará haciendo llegar un aviso con el nombre, fecha, hora y acto de publicidad realizado solo para que este tome conocimiento, pues a diferencia de los títulos, el usuario no puede actuar contra los mismo, pues son de información pública, por ello solo se le da aviso de la emisión de publicidad.

Determinar cómo viene influyendo el Sistema de Alerta Registral contra el fraude inmobiliario en las propiedades sucesorias en Los Olivos.

Dentro de la presente se ha podido verificar que el sistema de alerta registral es efectivo para los herederos de la titularidad por sucesión intestada, pues todos los mismo pueden

tener el registro del predio para mantener el control y mantenerse informado sobre cualquier trámite que pueda realizarse sobre el mismo brindando así seguridad jurídica.

El sistema de Alerta Registral funciona en este caso sobre el registro de propiedad inmueble, por lo cual es necesario que los herederos, no solo hagan la inscripción en el registro de sucesión intestada sino que además hagan el traslado al registro predial para que estos herederos puedan figurar en la partida registral como titulares del predio, así al momento de llegar una alerta el inicio de cualquier trámite o acceso a información será más sencillo esto también aplica a la titularidad por sucesión testamentaria que es básicamente el testamento dejado por el testador, en el cual ha manifestado su voluntad en la distribución de sus bienes, el funcionamiento es casi el mismo, pero abocándonos a la titularidad por sucesión intestada cabe resaltar que este mecanismo de protección es muy óptimo y útil para que todos los titulares puedan tener control sobre el o los predios en cuestión.

4.2. Implicancias

En el desarrollo del presente trabajo de investigación, se ha podido tocar temas de interés a la ciudadanía por lo cual sabemos que la presente será de gran ayuda en la aplicación a la población pues si bien es cierto aún hay mucho por hacer por contrarrestar el fraude inmobiliario, también es cierto que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha avanzado bastante con respecto a colocar diversos mecanismos de protección para las propiedades, de los cuales materia de estudio del presente trabajo el Sistema de Alerta Registral. Se puede constatar que es de gran utilidad para la comunidad, pues ante el evidente crecimiento tecnológico mundial al cual nuestro país no es ajeno, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos ha sabido implementar medios electrónicos para contrarrestar los fraudes inmobiliarios, uno de ellos el Sistema de Alerta Registral, el mismo que ha venido teniendo un rol muy útil en la sociedad,

pues, a través de este sistema el usuario puede sentirse más seguro con respecto a su domicilio, pues puede tener la determinación de que cualquier movimiento realizado se le será notificado, lo cual crea en el usuario no solo tranquilidad con respecto a su predio sino también seguridad en la entidad, lo que consecuentemente logra afianzar lazos entre el usuario y la entidad, para futuros trámites a realizar.

Ya viendo lo descrito se ha podido ver que el Sistema de Intermediación Digital (SID) se ha reinventado y ha acogido a todos los registros, para que los mismos sean digitalizados y sean procesados de manera más efectiva y segura para el usuario ya al mismo tiempo reduce las probabilidades de un fraude pues al ser todo virtual hay una transparencia permanente entre el notario y el registrador a través del sistema. Claro está además que se ha dado mayor publicidad a todos los mecanismos de prevención por lo cual los índices de desconocimiento son mucho menores. Es por ello que hay una gran utilidad en la aplicación de la investigación pues de esta forma es posible darle un mayor alcance de lo que implica el sistema y su relevancia contra el fraude inmobiliario en el distrito específico de Los Olivos, elegido justamente por su gran crecimiento inmobiliario en los últimos años.

Conclusiones

A partir de su implementación del sistema de alerta registral, el cual fue en el 2008, y el mismo obteniendo mejoras y su ampliación de servicio implementándose a más registros a lo largo de los años ha generado una clara disminución en el fraude inmobiliario, dado que cumple con su objetivo de prevención ante posibles suplantaciones o falsedad documentaria hacia los titulares inscritos, a esto se suma que en la actualidad muchos de los registros ya se habilita el alerta registral de oficio, incrementado y fortaleciendo uno de los principios registrales más importantes que es la seguridad jurídica y como consecuencia la fe en el registro por parte de los usuarios, de esta manera el usuario podría

estar notificado cuando terceros quieran vulnerar su derecho de propiedad y de encontrar alguna pretensión de vulneración a su derecho de propiedad, una vez alertado mediante las notificaciones el titular podría ejercer su derecho a la defensa mediante la ley 30313 que le brinda la facultad de generar oposición a dicha pretensión de registro.

Se debe dejar constancia que antes de la existencia del alerta registral, no había sistema alguno igual o parecido que emitiera notificaciones de alerta sobre las propiedades inscritas en SUNAR, si bien es cierto este sistema no va a erradicar por completo el fraude inmobiliario, pero cumple con su función preventiva para informar al usuario sobre lo que pueda o no pueda pasar sobre su predio, notificando al usuario sobre cualquier movimiento alrededor de sus partidas, incluyendo las pretensiones de inscripción o publicidad registral realizadas por terceros.

Como principales limitaciones del servicio de alerta registral, son sus efectos, es decir cuando el usuario recibe una alerta de que pretenden inscribir un nuevo propietario con documentos fraudulentos, el mismo debe realizar trámites registrales los cuales muchas veces son engorrosos y pocos céleres, a la par mientras se opone a la pretensión del registro, dicho título puede ser inscrito, pues registros públicos brinda como plazo máximo 7 días para calificar, pero obstante a eso el título puede estar resuelto e inscrito antes de los 7 días lo cual es posible, entonces creemos que a futuro registros públicos podría y mejorar y hacer más eficaces estos mecanismos para una mayor comunicación entre el registro y el usuario, dando más seguridad jurídica.

Así también tenemos conocimiento que el internet a pesar de ser una necesidad básica, no todos cuentan con acceso a este servicio, es así que no todos los ciudadanos podrían estar pendientes de sus alertas de propiedades ya sea que no cuenten con el servicio o que se encuentren en zonas alejadas y accidentadas del Perú, donde la señal de internet no se

encuentre, pero esta debilidad debe ser trabajada de la mano con el gobierno peruano, pues es su deber garantizar el acceso de los diferentes servicios básicos a todos los ciudadanos dentro de su territorio.

El sistema de alerta registral a lo largo de los años ha venido mejorando e innovando de la mano con el avance de las tecnologías, hoy en día no solo se le puede encontrar en la página oficial de Sunarp, sino que los usuarios pueden llevarla con ellos mediante los aplicativos móviles que han lanzado, haciendo así más amigable la interacción del usuario con los servicios registrales, contribuyendo con su misión de brindar seguridad jurídica en todo momento, esto reduciendo las tasas de fraudes o estafas inmobiliarias, esperemos estos servicios sigan mejorando, donde talvez en un futuro cercano la comunicación entre usuario registrador u registrador notario sea mediante la misma aplicación móvil, en cuanto el usuario o notario pudieran recibir una alerta de inscripción fraudulenta, estos puedan reportarlo de inmediato con el registrador a cargo de la calificación del mismo y que el registrador con este llamado de atención pueda ejercer una mayor valoración y cuidado, de ser necesario una suspensión del título registral, con el fin de corroborar de acuerdo a ley los documentos ingresados.

REFERENCIAS

1. ¿Cómo funciona el sistema de Alerta Registral de la Sunarp? (09 de mayo del 2016). *RPP*. Recuperado de <https://bit.ly/3r0tl1j>
2. ¿Qué es la partida registral de un inmueble? Recuperado de <https://bit.ly/3oRQ39h>
3. Aliaga Blanco, L. (2012). *La Desnaturalización de la Finalidad de Registro de Propiedad Inmueble en el Perú*. (Tesis de Pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú). Recuperado de <https://bit.ly/3r0rk5f>
4. Álvarez, T. (2015). *Pisos.com*. Madrid, España.: Recuperado de <https://bit.ly/32rgjjp>
5. Chanduví Urcia, D. (2017). *Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles VS Seguridad Jurídica*. (Tesis de Pregrado, Universidad Privada del Norte). Recuperado de <https://bit.ly/3cDKupj>
6. Cortez, M, Iglesias, I. (2004). *Generalidades sobre la Metodología de la Investigación*. Ciudad del Carmen, México. Ana Polkey Gómez.
7. Cotrina Oliva, J. (2018). *La Alerta Registral y la Seguridad Jurídica de los Registros Públicos, Lima 2018-2018*. (Tesis de Pregrado, Universidad Autónoma del Perú). Recuperado de <https://bit.ly/30KGRLA>
8. Cruz, J. (09 de septiembre del 2019). ¿Existe el delito de fraude inmobiliario? *Idc Online*. Recuperado de <https://bit.ly/3DDALv3>
9. Diccionario de la Real Academia Española. Recuperado de <https://bit.ly/3FFH0PK>
10. Diccionario del Poder Judicial del Perú. Recuperado de <https://bit.ly/31OMs4a>
11. *El razonamiento inductivo y deductivo dentro del proceso investigativo en ciencias experimentales y sociales*. Laurus, 12(Ext), 180-205. Recuperado de <https://bit.ly/3r5cGd5>
12. Gadea y Docavo (2012). *Fraude y corrupción en el sector inmobiliario*. Recuperado de <https://bit.ly/3rYMeSScorrupcion-en-el-sector-inmobiliario.pdf>

13. García, C. (2019). *Gogetit Noticias*. Punta Pacífica, Panamá. Recuperado de <https://bit.ly/3cGt3EF>
14. Gonzales Barron, G. (2018). *Fraude Inmobiliario y la Fe Pública Registral en el Derecho Peruano*. (Tesis de Doctorado, Universidad de Castilla La Mancha). Recuperado de <http://hdl.handle.net/10578/18352>
15. Gonzales, G. (2015). *La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad. Crítica a los Tribunales que Amparan al Tercero que Nace del Fraude Inmobiliario*. Primera edición. Lima, Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
16. Gutiérrez Lezama, J. (2018). *Relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina Los Olivos de la Sunarp, 2017* (Tesis de Maestría). Recuperado de <https://bit.ly/3kZE5JK>
17. Hernández Loayza, P y Ramos Ramos, M. (2018). *El fraude inmobiliario en los registros públicos* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://bit.ly/3HH8VR0>
18. Hernández, R, Fernández, C, Baptista, M. (1997). *Metodología de la Investigación. Primera edición*. México D.F, México. Hill Interamericana Editores S. A de C.V. Dávila Newman, Gladys (2006).
19. Hernández, R, Fernández, C, Baptista, M. (2014). *Metodología de la Investigación. Sexta edición*. México D.F, México. Interamericana Editores S.A de C.V.
20. Hidalgo Gonzales, I; Portocarrero Linares, R. y Quiroz Tolentino, V. (2018). *El Sistema de Alerta Registral y su Influencia en la Correcta Aplicación de la Ley N° 30313 en la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa en el Periodo 2015 – 2017* (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://bit.ly/3oLbHfe>
21. Hurtado, A. (2016). *El Acontecer Mirada Independiente*. Santiago de Chile, Chile. Recuperado de: <https://bit.ly/3r0Weul>

22. La Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela. (2012, abril 30). *Ley Contra la Estafa Inmobiliaria*. Recuperado de <https://bit.ly/3oROqsb>
23. Llanos Montes, G. (2019). *La Seguridad Jurídica Registral a Partir de la Oposición al Procedimiento Registral en Tramite, la Cancelación del Asiento de Inscripción y las Modificaciones de los Artículos 2013-2014 del Código Civil, en la Zona Registral IX – Sede Lima*. (Tesis de Pregrado, Universidad San Ignacio de Loyola). Recuperado de <https://bit.ly/3DIuaj9>
24. Málaga, M; Vera, G; Olivero, R. *Tipos, métodos y estrategias de investigación científica*. Recuperado de <https://bit.ly/3qXz0W4>
25. Martínez Romero, E. (2017). *El Rol de Regulación y Fiscalización del Estado Respecto al Fraude Inmobiliario en el Distrito de Los Olivos entre los Años 2013 al 2016*. (Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo). Recuperado de <https://bit.ly/3CCgBQV>
26. Méndez Román, J. (2017). *Falta de Inscripción Registral Genera Inseguridad Jurídica Sobre un Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble, al Realizarse Compraventa Posterior del Bien Arrendado*. (Tesis de Pregrado, Universidad Nacional del Santa). Recuperado de <https://bit.ly/2Zeh12f>
27. Mendoza del Maestro, G. (2009, 11 noviembre). ¡ALERTA REGISTRAL! | Blog de Revista Electrónica EL VISIR [Publicación en un blog]. Recuperado de <https://bit.ly/3l0UfT4>
28. Monar Luna, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos*. (Tesis de Pregrado, Universidad Nolbert Wiener). Recuperado de <https://bit.ly/3nFukSv>

29. Ortega, D. (2019). *CEEI Valencia*. Valencia, España. Recuperado de <https://bit.ly/30NOYqT>
30. Ortiz, A. (04 de abril del 2019). Como detectar y actuar ante un fraude inmobiliario. *El Economista*. Recuperado de <https://bit.ly/3DJJ6NS>
31. Quinde-Bravo, K. (2019). *Los Principales Mecanismos de Protección de la Propiedad Inmueble Para Evitar los Fraudes Inmobiliarios por Suplantación de Identidad y Falsificación de Documentos. ¿Son estos Mecanismos Eficientes?* (Tesis de Pregrado, Universidad de Piura). Recuperado de <https://bit.ly/3CFZQUY>
32. Rodríguez, M. (2017). *Vive Europa*. Madrid, España.: Recuperado de <https://bit.ly/3r1UZeG>
33. Ruiz de Erenchun, A. (2016, noviembre). FRAUDE INMOBILIARIO. Utilización de la Inscripción Registral. *La Defensa*. Recuperado de <https://bit.ly/3cFZDGx>
34. Sepúlveda Larroucau, M; Saquel Olivares, M. (2015, mayo). El Fraude Inmobiliario en Chile. *Revista Fojas*. Recuperado de <https://bit.ly/3DMajiM>
35. Sigvas Rivas, M. (2018). *El Fraude Inmobiliario como Operación Sospechosa que el Notario Debe Reportar a la Unidad de Inteligencia (UIN)*. (Tesis de Pregrado, Universidad de San Martín de Porres). Recuperado de <https://bit.ly/30S5upu>
36. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013, Julio 18). *Aprueban Directiva que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral”*. Recuperado de: <https://bit.ly/33nVKoB>

ANEXOS

Anexo N°1 matriz de consistencia

Problema	Objetivos	Hipótesis	Variables	Dimensiones	Metodología
<p>Problema general: ¿En qué medida influye el sistema de alerta de registral como prevención en la afectación del fraude inmobiliario en Los Olivos, durante los años 2015 a 2021?</p>	<p>Objetivo general: Determinar la utilidad del sistema de prevención que propone el sistema de alerta registral.</p>	<p>Hipótesis general: El sistema de alerta registral brindado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos viene ejerciendo prevención en contra el fraude inmobiliario dentro de sus límites normativos, manteniendo al usuario registral precavido ante posibles fraudes inmobiliarios, estos mediante el aprovechamiento de</p>	<p>Variable independiente: El sistema de alerta registral.</p> <p>Variable dependiente: la utilidad del sistema de prevención que propone el sistema de alerta registral.</p>	<p>1.- El Sistema de Alerta Registral: la alerta registral es un sistema para todo el país, se logra ingresar a través de la página web oficial de SUNARP, y tiene como objeto notificar a los administrados sobre cualquier cambio en la situación jurídica de los bienes, derechos o actos inscritos</p> <p>2.- Fraude Inmobiliario: Es la documentación que presenta la persona para apropiarse ilícitamente de un</p>	<p>Propósito: Básico</p> <p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Alcance: Exploratorio</p> <p>Diseño: No experimental-transversal.</p> <p>Método: Sociológico</p> <p>Población:</p> <p>P1: Especialistas en el tema de investigación.</p> <p>P2: Personas elegidas aleatoriamente.</p> <p>Técnicas e instrumento de recolección de datos.</p> <p>T1: Cuestionario de encuesta.</p> <p>T2: Cuestionario de entrevista.</p> <p>Método de análisis de datos: Cualitativa</p>

terceros con mala fe y
adulteración
documentaria con fin
en el registro predial.

bien o simplemente
recibir un dinero por
una propiedad que no
le corresponde entre
otras modalidades,
pero lo que indica
aquí es que empieza
con documentos
falsos o inexistentes.

3.- Título Registral:

Es el número que se
asigna al momento de
realizar el pago de la
rogatoria registral
que identifica al acto
a inscribir.

**4.- Inscripción
registral:**

El
procedimiento para
permitir que un acto o
contrato aparezca en
un documento,
siempre emitido por
un funcionario o un
notario, para ser
evaluado por un
registrador, para
verificar que cumple
con la normativa

<p>Problema específico 1: ¿Cuáles fueron los límites del sistema registral para garantizar la</p>	<p>Objetivo específico 1: Determinar cuáles son las limitaciones del sistema registral para no caer en un</p>	<p>Hipótesis específicas 1: Uno de los principales límites es la falta de una</p>
--	--	--

vigente y puede ser incluido o inscrito en un registro público.

5.- Fiscalización del Estado: Implica el seguimiento de las actividades estatales para asegurar su cumplimiento de los principios de legalidad, finalidad, objetividad y confiabilidad.

6.- Medidas protección Brindar atención, seguridad e integridad a los involucrados o situaciones denunciadas, de hecho, como ocurre a veces en el curso de una investigación.

1.- Disuasivo: Que disuade o tiene la capacidad de hacer que alguien desista de

prevención de la posible fraude adecuada relación afectación del fraude inmobiliario. amigable entre el sistema de alerta registral y el adulto mayor, esto debido al poco uso de las personas mayores con respecto a la tecnología, además de ello, algunas veces la notificación de la alerta llega muy tarde, lo cual desnaturaliza su función preventiva.

una acción o decisión.

2.- Firma digital: mecanismo criptográfico que permite al receptor de un documento firmado digitalmente identificar al emisor del mismo, confirmar que el documento no ha sido alterado desde que fue firmado.

3.- Transacción: Trato o convenio por el cual dos partes llegan a un acuerdo, generalmente de compraventa.

6.- Delitos inmobiliarios: Vender la misma propiedad dos o más veces cuando ya no la posee. Cuando el costo o daño oculto está por cuenta del

Problema específico 2

¿De qué manera se viene implementando el sistema de alerta registral respecto a la prevención del fraude inmobiliarios en Los Olivos durante los años 2015 a 2021?

Objetivo específico 2:

Determinar cómo se viene implementando el sistema de alerta registral respecto a la prevención del fraude inmobiliario.

Hipótesis específica 2:

El sistema de alerta registral con un enfoque preventivo se viene implementando de manera masiva y con mayor publicidad del servicio mediante medios de comunicación, debido a las realidades actuales y a que existe la necesidad de la virtualidad se generaron aplicativos, como “Sunarp protege” llegando a cualquier dispositivo móvil mediante resolución

comprador. Y cuando el contrato utilizado en la compraventa sea inválido

7.- Falsificación: es el acto y producto de la adulteración de un bien o de una información.

REGISTROS

PUBLICOS “N.º115-2021-SUNARP-SN”, de igual manera el sistema se ha ido afianzando otros servicios que brinda la entidad tales como “Síguelo” en el cual se puede ver información y el avance del o los títulos que fueron alertados.

Anexo n° 2 Entrevista a los especialistas

ENTREVISTAS

Basado en su experiencia ¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral a largo plazo logre brindar la seguridad jurídica que se necesita?

Abrahan Roberto Navarro Centeno No, pero si prevenirla. La finalidad de este sistema es alertar al ciudadano ante un posible robo de su vivienda o mueble, ya sea por suplantación de identidad del propietario o grupo de testaferros o estafadores.

Candy Elizabeth Araneda Azabache La alerta registral es un servicio gratuito que brinda la SUNARP a fin que el usuario tenga conocimiento de cualquier trámite que se realice sobre una partida en particular. Por lo que podríamos indicar que solo alerta al usuario, a fin que tome las medidas pertinentes o acciones legales correspondientes que sean necesarias, mas no brinda una protección legal. Sin ser ingresara algún título fraudulento, alarma al usuario con el fin de iniciar el procedimiento necesario para evitar la inscripción del mismo y evitar problemas judiciales posteriores.

Jorge Luis Ugaz Robles Creo que el sistema de alerta es un mecanismo que contribuye a la tan importante seguridad jurídica, ya que permite a los administrados o usuarios tener un seguimiento en cuanto a los bienes que están bajo su dominio, por lo tanto, a

la larga es una ayuda en la estructuración de contratos y sus pasos previos a poder celebrarlos.

Paul Martin Callan Isasi

No, la seguridad jurídica se logra con la inscripción de un acto o derecho en el registro correspondiente, pienso que habría de modificarse algunas leyes para lograr mayor protección al ciudadano, no hay duda que mediante este servicio se ha puesto al descubierto algunos fraudes y teniendo en cuenta que la alerta registral se origina como una "protección" al ingreso de documentos fraudulentos, no es otra cosa que la materialización de la ineffectividad del registro público en blindarse sobre el ingreso de documentos falsos o suplantación de personas.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé

Creo que es posible que brinde la seguridad jurídica que se necesita siempre y cuando el sistema sea más específico.

¿Cree usted que el sistema de Alerta registral es igual de óptimo para todas las formas de adquisición de la titularidad de un inmueble?

- Abrahan Roberto Navarro Centeno** Eso es algo que se tiene que mejorar. Actualmente, la persona que compra un bien inmueble y registra su propiedad presentando la Escritura Pública firmada por un notario ante la Sunarp, el registrador está en la obligación de inscribir al nuevo propietario en el sistema de Alerta Registral. Recordemos que para suscribirse en este sistema solo basta el nombre y apellido de la persona, el número de celular o correo electrónico y el número de Partida Registral.
- Candy Elizabeth Araneda Azabache** La forma de adquisición del inmueble es irrelevante, pues el servicio de alerta registral no hace distinción alguna.
- Jorge Luis Ugaz Robles** Pues sí ya que ambas son formas de adquirir un bien de forma onerosa o gratuita y este sistema no discrimina alguno, ya que su función es de prevenir cualquier tipo de trámite que se esté dando y que el usuario pueda desconocer de su acceso al registro.
- Paul Martín Callan Isasi** La alerta registral tiene como objetivo dar aviso al ciudadano del ingreso de un nuevo título o la

solicitud de una publicidad, por tal motivo creo que es óptimo en todos los casos.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé En realidad si puesto que al afiliar un bien se afilia con el número de partida del bien y no importa si fue comprado o fue adquirido por sucesión intestada.

¿Cree que debería haber una mayor comunicación entre El Notario y El Registrador para evitar posibles fraudes?

Abrahan Roberto Navarro Centeno Sí, claro, sería lo más óptimo. Si bien existe la ley 30313 del cual el notario o cualquier funcionario público se puede oponer a un título en calificación cuyo documento se presume falso o suplantación de identidad, no basta para combatir la delincuencia de los falsos expropiadores de inmuebles. Ahora, no solo con el notario sino con los jueces y árbitros debería existir una comunicación más fluida y sin burocracia de por medio, puesto que el mayor impedimento de frenar con la estafa es el factor tiempo y trámites engorrosos.

Candy Elizabeth Araneda Azabache En realidad, debería existir algún mecanismo digital que permita la comunicación del notario y el registrador, esto con el fin de evitar que los usuarios ingresen títulos fraudulentos; pues en

algunas ocasiones, se le brinda la facultad al usuario que ingrese el título para evitar costos excesivos por parte de la notaría. Asimismo, implementar en las notarías mecanismos de seguridad para evitar suplantación de identidad, ya que se ha comprobado que el biométrico no es al 100% seguro.

Jorge Luis Ugaz Robles

Por supuesto, actualmente a través del SID y las plataformas implementadas por Sunarp, se mantiene una mayor comunicación con las notarías, lo que permite una agilidad en los trámites y posibles subsanaciones ante observaciones y posibles tachas por temas fraudulentos que pudiesen presentarse.

Paul Martín Callan Isasi

A través del tiempo se ha logrado mayor conexión no solo entre el registro y las notarías sino también incluye a las demás instituciones públicas, pero hay que considerar también que el registro público tiene que estar un paso delante de las nuevas figuras delictivas en lo concerniente a su competencia, por eso creo que es bueno mejorar tales comunicaciones.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé Creo que debería crearse un sistema solo entre notarios y registradores para que puedan estar en contacto y así evitar fraudes.

¿Cuáles son los límites o cuales cree que son los límites que tiene el registrador al momento de calificar la adquisición de un inmueble?

Abrahan Roberto Navarro Centeno Eso depende del título. Supongamos que un juez presenta un parte judicial ante Registros el cual ordena al registrador inscribir un inmueble a nombre de una persona, pero al momento de calificar dicho título, el registrador encuentra o presume que existe ciertos vacíos legales por parte del juez, ¿Qué hacer? Observar podría ser una salida pero se trata de un mandato judicial por consiguiente no puede ir contra a lo que dice un magistrado. No tiene pruebas suficientes si se ha llevado bien el proceso o no, si el juez ha sido o no imparcial al momento de llevar a cabo su juicio. El registrador solo se limita a calificar la forma del título pero no el fondo y por ende tendría que inscribirlo sabiendo que en futuro una parte se vería afectada.

En cambio, si se trata de un título cuyo contenido es una escritura pública y el registrador tuviese duda o sospeche de una falsificación, entonces enviará una notificación al notario para constatar si dicho documento ha sido firmado por él y salido de su despacho. No

lo inscribiría hasta no estar seguro de la legalidad del título.

Candy Elizabeth Araneda Azabache El registrador, en ocasiones, duda de la autenticidad del documento o instrumento público, por lo que a fin de verificar, solicita al notario que verifique si en su notaria se emitió dicho documento. Esto implica una demora en el trámite.

Asimismo, existe en ocasiones que el registrador necesita derivar el documento a otras áreas, como el área de catastro.

Jorge Luis Ugaz Robles Dentro de los límites de la calificación registral, simplemente se podría mencionar que es una labor básicamente de revisión de antecedentes registrales, competencia del funcionario y la capacidad de los otorgantes del acto rogado, sumado a ello la legitimación y legalidad, ya que nuestro registro es de naturaleza declarativa y no constitutiva. Algunas opiniones muestran una crítica por la labor administrativa y funciones que no vienen a constatar in situ la realidad extra-registral. Pero ello es un tema sumamente fuera de las responsabilidades y funciones por parte de los registradores.

Paul Martin Callan Isasi

Los límites de un registrador son los que establece el código civil, los reglamentos registrales y las demás leyes concernientes al tema, por eso este funcionario de acuerdo a lo establecido en el TUO de los registros públicos solo califica tres aspectos que son; formalidad del documento, capacidad de las personas que intervienen, y por último que dicho acto sea inscribible.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé

Si la escritura pública viene de provincia, es decir realizada por un notario de provincia, el registrador demora en comunicarse con el notario para ver que es auténtica y no una falsificación para evitar fraudes, eso sería el límite más importante a mi parecer.

Basada en su experiencia ¿Cree usted que el Sistema de Alerta Registral ha cumplido su propósito?

Abrahan Roberto Navarro Centeno

Si, hasta cierto punto. Lo bueno es que el propietario de una casa se podrá enterar si su inmueble está siendo vulnera ante Registros. Lo ideal sería que todos los predios del Perú estén suscritos a Alerta Registral pero la realidad demuestra que todavía existen propietarios que desconocen el sistema de Alerta.

Candy Elizabeth Araneda Azabache Como antes lo he expuesto, el sistema de alerta registral, es un servicio gratuito que se brinda al usuario de ser informado ya sea a través de un mensaje o correo del estado de una partida o partidas en particular, a través de la alerta de inscripción o alerta de publicidad. Es decir, te comunica si existe algún título que se ingresó de la partida o si alguien solicitó en el servicio publicidad.

Jorge Luis Ugaz Robles Creo que el sistema de alerta registral sirve para poder tener un punto a favor con respecto a lo que pueda estar sucediendo en sedes registrales con respecto a un bien que nos pertenece. Es como hacerle seguimiento a través de estas notificaciones que nos puedan llegar y poder tomar conocimiento, según ello creo que ha cumplido un gran propósito. Recordemos que antes solamente se contaba con la inmovilización de partida, bloqueos para priorizar un derecho futuro y las medidas cautelares que permitían garantizar un mandato firme posterior.

Paul Martín Callan Isasi Soy de la opinión que la alerta registral no es la solución al problema del ingreso de documentos falsos, pero hay que reconocer que

ha servido para reducir las estafas que se generaban, y si algo viene funcionando bien creo que esta cumpliendo su propósito.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé Hasta el momento creo que sí, que puede ser aún mejor, pues claro.

¿Cree usted que el sistema de Alerta Registral ha tenido la llegada al usuario que esperaba SUNARP?

Abrahan Roberto Navarro Centeno Pienso que todavía se sigue trabajando en eso. Si bien la Sunarp ha hecho campañas en dar a conocer a los usuarios sobre este nuevo sistema a través de medios de comunicación (radio, televisión, prensa escrita), la página web y eventos registrales (Registrón, Sunarp en tu pueblo), pienso que aún falta mucha tarea por hacer.

Candy Elizabeth Araneda Azabache Actualmente, es un servicio muy solicitado por los usuarios y la gran mayoría acude a Sunarp especialmente para registrarse en este servicio.

• Asimismo, hay que tomar en cuenta que SUNARP siempre ha promocionado este servicio a los usuarios, a través de su página web y televisión, como también el mismo personal lo publicita cuando el usuario se

apersona a solicitar información de algún trámite.

Jorge Luis Ugaz Robles

Creo que el sistema de alerta registral aún tiene muchos kilómetros por recorrer, que tenga un mayor acceso a ciertos sectores de la población que aún se encuentran vulnerables frente a un posible fraude inmobiliario. La labor de registros públicos ha sido muy ardua en cuanto a la afiliación a este sistema, el sólo hecho de tener carácter gratuito ha ayudado a muchos ciudadanos a tenerlo como una prioridad, parecido a como cuando acceden a una publicidad, se cuenta con muchas ventajas que quizás aún no han sido aprovechadas por todos los sectores de la población, hablando claramente de deficiencias en el uso de dispositivos y acceso a internet en todo momento para que la notificación llegue a buen recaudo y en el tiempo propicio para estar prevenidos ante cualquier acto presuntamente ilícito relacionado con temas inmobiliarios.

Paul Martin Callan Isasi

No tengo claro cuales habrán sido las metas establecidas con respecto a la cantidad de personas que se pensaba alcanzar con este servicio, pero por experiencia personal veo a

diario que mucha gente viene utilizando el servicio.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé En parte sí, puesto que son más los usuarios que se afilian por el temor de la venta ilegal de propiedades.

¿Considera usted que el sistema de Alerta Registral es realmente un mecanismo de prevención contra el fraude inmobiliario?

Abrahan Roberto Navarro Centeno Sí, claro; pienso que a la Sunarp le permite tener una comunicación más directa con el ciudadano de pie a través del Alerta Registral.

Candy Elizabeth Araneda Azabache Es un servicio que permite comunicar, pero la calificación registral del título ingresado no tiene un plazo mínimo de calificación, solo un plazo máximo, por lo que, se podría tener conocimiento del título ingresado el día dos, e inscribirse el día tres y no tener suficiente tiempo para solicitar oposición al procedimiento de inscripción en trámite (Ley 30313).

Jorge Luis Ugaz Robles El sistema de alerta registral es un mecanismo seguro y de fácil identificación, ya que te proporciona los datos necesarios para que con ello ingresar a la plataforma síguelo y averiguar en la misma instancia registral sobre los

diversos trámites que se vienen realizando y que han sido notificados. Todo ello conlleva a una prevención ante todo frente a cualquier acto que no se ha tomado conocimiento.

Paul Martín Callan Isasi

No, los mecanismos deben establecerse en la ley y los reglamentos respectivos, y es función del registro público a través de sus diferentes filtros salvaguardar los intereses de los usuarios que confiaron en nosotros, entiendo que la alerta registral es delegar responsabilidades al usuario de proteger un derecho u acto que por su naturaleza le compete solo a la Sunarp.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé

En parte sí, puesto que son más los usuarios que se afilian por el temor de la venta ilegal de propiedades.

¿Cree usted que deberían implementarse medidas de prevención de fraude inmobiliario desde el sistema notarial?

Abrahan Roberto Navarro Centeno

Sí, también. Pienso que debería de haber un consenso en los notarios para prevenir el fraude inmobiliario.

Candy Elizabeth Araneda Azabache

Debería unificarse los criterios de protección que da en las notarias, es decir, algunas solo utilizar el sistema reniec y biometrico, otras, adicionalmente videos o fotografías de los

usuarios al momento de firmar. Asimismo, si es que una persona actúa mediante poder, existe verificación de ese poder entre notaria, otras no tienen este criterio de verificación.

Jorge Luis Ugaz Robles

Claro que si, El sistema notarial se ha ido modernizando a la par con Sunarp y creo que es un trabajo en conjunto tener las mayores medidas de seguridad en cuanto a sus aplicaciones y en convenio con entidades como Reniec y sector privado, para así salvaguardar aquellos actos, contratos y derechos que se puedan dar fe en estas sedes notariales.

Paul Martin Callan Isasi

Por supuesto, ya que son en las notarias donde se origina un gran porcentaje de actos que terminarían por ingresar a Sunarp, y considerando que el registrador público no califica el fondo del documento sino solo la formalidad, debería establecerse nuevas herramientas legales que sirva al notario para evitar el fraude inmobiliario.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé Si, eso sería lo más correcto, puesto que el notario es el primero que toma conocimiento y realiza la escritura pública, él debería tener un mecanismo para ver si no se está cometiendo fraude.

Como servidor público y basado en su experiencia podría usted comentarnos

¿Cuáles son los límites que tiene el sistema de alerta registral?

Abrahan Roberto Navarro Centeno Pienso que son el sector del adulto mayor que no tienen mucha llegada tecnológica.

Candy Elizabeth Araneda Azabache Para mí el tiempo, pues entre se envía el mensaje de alerta y el tiempo que se tiene para actuar ante un fraude, es mínimo, ya que el tiempo de calificación es incierto, pues solo te tiene el tiempo máximo.

Jorge Luis Ugaz Robles En particular podría opinar que mucha gente por desconocimiento de manejo de internet o dispositivos con los cuales se cuenta para acceder a este servicio gratuito. Muchos usuarios encargan a sus propios familiares la afiliación. Sin embargo no existe suficiente diligencia de aviso anticipado a los propietarios de los bienes. Además de ello en nuestro país existe un descuido en estos temas, ya que se ven muchos casos que con el solo hecho de tener un contrato o escritura pública ya ingresada a registros y posteriormente inscrita, no se toman las medidas de prevención, aquella que te proporciona alerta registral, pues este desinterés posterior no permite estar al tanto de

lo que sucede en un continuo tráfico jurídico de bienes.

Paul Martín Callan Isasi

Solo puede dar aviso al usuario del ingreso al sistema de un título o la solicitud de una publicidad, pero este se ve limitado de accionar algo directamente ante el registro ya que para esto tendría que seguir lo establecido por la 30313.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé

Uno de los límites es que no existe una base de datos donde se pueda ver cuántas personas se afiliaron con la misma partida, eso conlleva a que muchos usuarios puedan afiliarse a la misma partida con diferentes cuentas y no hay un control, la alerta registral debería ser solo para el titular o para aquel que tenga legitimidad para actuar.

¿Cuáles han sido las modificaciones que ha venido teniendo el sistema de alerta registral para contrarrestar los crecientes casos de fraude inmobiliario?

Abraham Roberto Navarro Centeno

Antes el usuario tenía que contar con un correo electrónico para suscribirse, ahora ya no, también lo puede hacer colocando su teléfono móvil puesto que la mayoría de los usuarios cuenta con un celular que un correo electrónico.

Candy Elizabeth Araneda Azabache Probablemente, se ha venido actualizando para brindar un mejor servicio y mayor rapidez para informar al usuario de los título o publicidad que se solicite.

Jorge Luis Ugaz Robles Dentro de las últimas modificaciones ha sido la implementación de notificar la publicidad que se puede estar dando con respecto al bien a través de Alerta de publicidad sumado al ya anterior alerta de inscripción. A ello adicionalmente la duración perenne del servicio, de ser gratuito, tener facultad para poder oponerse a un procedimiento registral y no tener límite a la suscripción de partidas registrales.

Paul Martin Callan Isasi La alerta registral comenzó comunicando al suscriptor de este servicio el ingreso de un título en su partida señalada, para luego ampliarse al servicio de publicidad esto quiere decir que ahora abarca tanto al ingreso de títulos como a la solicitud de publicidad.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé Bueno al inicio solo se afilian con correo electrónico, luego se agregó el número telefónico, aparte no solo se pueden afiliar bienes, también se afilian poderes, y así estar al

tanto de si el poder ha sido modificado o revocado.

Basado en su experiencia ¿Cree que el sistema de Alerta Registral ha tenido llegada a todos los sectores de la población?

Abrahan Roberto Navarro Centeno Es una meta a largo plazo, pero sería lo ideal. Todavía falta mucho para concientizar a la gente sobre cultura registral, pero, al menos, la Sunarp está promoviendo programas sociales donde vaya a los distritos y provincias más alejadas.

Candy Elizabeth Araneda Azabache Lo más probable es que sectores alejados no tomen conocimiento de algunos beneficios que brinda SUNARP, sin embargo, SUNARP siempre realiza campañas, a fin de que la población tome conocimiento. De la misma forma, hay que tener en cuenta que porcentaje de la población, no ha regularizado la titularidad de su predio, pues no lo cree necesario o desconoce del mismo o tiene miedo.

Jorge Luis Ugaz Robles En el Perú aún existen muchas brechas de desigualdad y el sistema registral no es ajeno a ello. Por lo tanto, los diversos estratos sociales se ven cada vez más diferenciados y más por la categorización de accesibilidad y manejo de

tecnología, las cuales no están al alcance de los sectores de mayor pobreza. Es una labor ardua de Sunarp poder llegar a ellos e incluso con la habilitación de la suscripción de oficio, ésta no es tomada aún con tanta masividad por parte de un gran sector de la población, o cual es una tarea dentro de los próximos años.

Paul Martín Callan Isasi

A pesar del gran esfuerzo realizado por Sunarp en diferentes campañas de difundir sobre este sistema, muchas personas no cuentan con este servicio ya que en sus respectivas provincias no se cuenta con la cobertura de internet, pero esto es un problema que compete al gobierno y escapa de Sunarp.

Pamela Estefanía Chumbes Macharé

Sí, puesto que tenemos programas de inclusión registral donde se llega a todas las ciudades y pueblos donde no hay una oficina de sunarp para que puedan acercarse los usuarios y estos programas los ayudan para que puedan afiliarse a la alerta registral y así sentirse protegidos si algo pasa en su bien.

¿Cómo influye el sistema de alerta registral como prevención en la afectación al fraude inmobiliario?

Omar David Macedo Ibérico

Consideramos que el sistema en sus dos modalidades de alerta de inscripción y alerta de publicidad si funciona como medida preventiva del fraude inmobiliario y viene a ser una primera medida para el cumplimiento de la seguridad jurídica como fin de la Sunarp. sin embargo, para su mayor eficacia debería ser difundido a nivel nacional a fin de fomentar en la población nacional una cultura de prevención.

Ricardo Fernandini Barreda

Yo creo que es una buena herramienta pero que podría ser mejorada, y considero que es una buena herramienta por que ponen aviso, en alerta como su nombre lo dice a los titulares derechos registrales sobre actos que pudieran estar afectando los bienes de su propiedad mediante un aviso que les llega a correo electrónico , aqui hay un problema, a veces la alerta llega tarde, es decir cuando ya se materializo el acto que supuestamente podría ser un acto fraudulento u acto ilícito, esto se atenúa bastante cuando por ejemplo se recurre

a la figura del bloqueo registral , porque al momento que se presente el bloqueo cuando el acto todavía no ha sido consumado, llamémoslo de un manera el titular registral tiene más tiempo para acudir a la notaria u autoridad o quien fuera que este pretendiendo inscribir este acto supuestamente fraudulento o ilícito y tratar de detenerlo tomando las medidas del caso para que no se vea perjudicado, lamentablemente el bloqueo no se utiliza en todas las operaciones, una alternativa pero que habría que evaluarla es por ejemplo en toda trasferencia de propiedad podría establecerse que el bloqueo sea obligatorio y dar un plazo en el cual no se pueda formalizar el contrato definitivo desde la inscripción del bloqueo o por lo menos desde la presentación para que pueda permitir si hubiera un afectado pueda acudir a ver qué está pasando con su derecho de propiedad, pero, esto podría originar que algunas personas con cierta razón digan que esto podría frenar un poco el mercado inmobiliario, si en todas las operaciones tenemos que hacer bloqueo, sobre todo si los bloqueo demoran como está sucediendo ahora podrían decir las personas “no no , yo necesito

cerrar la operación hoy, vendedor y comprador estamos de acuerdo tenemos confianza, sabemos hemos hecho nuestra investigación y no dudamos de la titularidad ni de la identificación de la persona que está vendiendo” pero es algo para poner en la balanza, yo creo que es algo que haría más eficiente la herramienta.

Sería creo de repente realizar algún tipo de campaña y explicar bien las ventajas del boqueo, explicar por ejemplo esto podría ser que si estuviera ante una situación de acto irregular podría eso levantar la señal ya de alarma para que las partes sobre todo la parte compradora esté enterada de lo que pueda estar pasando y eso digamos volverlo como una sana costumbre , no una obligación legal sino una sana política que es cómo actúan los bancos, el banco sin bloqueo no te hace desembolso de la operación, entonces es por seguridad, en el caso de propio banco y del comprador y si esto se generaliza en todas operaciones, y por convencimiento de que se está haciendo algo beneficioso de repente puede ser una buena idea.

¿Cuáles considera son los límites del sistema de alerta registral para que pueda garantizar la prevención del fraude?

Omar David Macedo Ibérico

En primer lugar la falta de difusión a nivel nacional. sunarp debe tener como tarea difundir las bondades del sistema y de su fácil acceso. En segundo lugar, la conectividad a internet a nivel nacional no es óptima, lo que puede evitar el acceso al sistema de muchos ciudadanos.

Ricardo Fernandini Barreda

Bueno un poco amarrado a lo que he mencionado antes, también como toda herramienta puede ser mal utilizada y lamentablemente a veces lo es así como un martillo se usa para clavar las paredes y colgar cuadros y ese es el uso de la herramienta y ese es el uso apropiado, también el martillo se puede utilizar para hacer daño, en la alerta registral ocurre algo parecido, por ejemplo, con la alerta registral se puede inscribir se puede inscribir cualquiera ósea no solamente el titular registral sino cualquier tercero que pasa si por ejemplo hay una persona que por alguna razón quiere impedir que el titular registral pueda transferir su derecho de

propiedad o hipotecar su bien por conflictos o por relaciones que hay entre ellos sin que este tercero tenga necesariamente un derecho de propiedad sobre el bien , por ejemplo un caso podría ser un ocupante precario , un ocupante precario que no quiere que el titular transfiera el bien porque se siente más seguro teniendo que siga como propietario quien está allí y no quiere exponerse a que un nuevo propietario pueda tomárselo con más seriedad o más impulso o de repente con recursos que el otro no tiene para tomar las medidas legales para hacer que desocupe el inmueble , entonces se inscribe la alerta registral y ante cualquier acto de transferencia de dominio que pueda presentarse inmediatamente, se dirige al notario o al comprador que podría no estar enterado de la situación y las circunstancias que rodean, que podría estar enterado de que esta ocupado pero nada más y a veces estas personas también inclusive fabrican documentos en los cuales supuestamente hay cierto derecho de propiedad o una promesa de venta y con eso paralizar la operación que sería una operación lícita por que el titular registral es la persona tiene su derecho

, no hay ninguna medida cautelar , no hay ninguna demanda inscrita nada , pero el comprador podría asustarse y también el notario decir no me quiero ver involucrado en una denuncia penal o un juicio o una queja la colegio de notarios ante este reclamo , hay casos en los que por ejemplo en la que la alerta registral es mal utilizada y eso también habría, que no se me ocurre ahorita en que forma pero habría que ver como regular ese mal uso también.

¿Cuáles considera son las limitaciones del registrador al momento de calificar una compraventa?

Omar David Macedo Ibérico

Actualmente existen normas que dan seguridad jurídica a la emisión y presentación, por lo que las limitaciones se ha reducido. desde mi punto de vista tienen las herramientas legales necesarias para calificar una compraventa.

Ricardo Fernandini Barreda

Bueno las limitaciones que tiene están en reglamento y son las normas de ley de notariado código civil , las normas tributarias , etcétera y eso es lo que tiene que calificar de acuerdo a los antecedentes registrales, de acuerdo al título

mismo y de acuerdo a las normas que son de orden público, por ejemplo allí también sucede que enterado este tercero digamos que no tiene un derecho claro o que considera que tiene un derecho cuando hay un título en plena calificación a veces se dirigen directamente al registrador a través de que el trámite registral no es contencioso pero vía mesa de partes ingresa documentación con la que pretenden no sé si la palabra es impugnar, pero, al menos manchar el acto que se pretende inscribir y de alguna manera el registrador se ve en la disyuntiva de que si lo inscribió de repente me voy a exponer a una denuncia una queja y todas esas cosas que están un poco en el aire no, porque creo que tanto a nivel de notarios de registradores no hay ninguna legislación que nos ampare a que si este pedido de un tercero que no está acreditado ni fundamentado ni basado en documentos firmes ni en resoluciones judiciales ni nada esta exposición a la denuncias, quejas no está regulado entonces es muy subjetivo cuando me abstengo y cuando no me abstengo, ósea lo prudente dirían algunos es mejor me abstengo de todas maneras para no meterme en

problemas, pero, eso también genera un problema en el tráfico inmobiliario, entonces eso es algo que yo creo que debería regularse en qué casos debería abstenerse el registrador o en este caso el notario y en qué casos no y esos casos simplemente que simplemente no exista ninguna responsabilidad, es difícil porque la casuística es variada pero creo que se podría trabajar en el tema.

En su experiencia, ¿Considera que el sistema de alerta registral desde su inicio ha tenido resultados positivos como prevención al fraude?

Omar David Macedo Ibérico

Considero que sí ha tenido resultados positivos, por mi experiencia laboral puedo decir que las denuncias penales y demandas civiles por fraude inmobiliario con intervención de notarias ha disminuido considerablemente.

Ricardo Fernandini Barreda

Yo creo que sí, con las ventajas y desventajas que hemos conversado pero sí yo creo que es una herramienta útil definitivamente yo creo que se puede mejorar sí pero sí creo que es una herramienta útil.

¿Cree usted que se ha implementado eficazmente la tecnología en los servicios brindados por Sunarp?

Omar David Macedo Ibérico

Si, pues se han simplificado trámites y ahorrado tiempo. la tecnología avanza y la actualización de los sistemas informáticos de rpp deben ir a la par con este avance. De la misma forma, es primordial masificar el acceso de los usuarios al servicio registral digital.

Ricardo Fernandini Barreda

Mi respuesta sería si, pero, como todo se puede mejorar, no hay nada perfecto pero si creo que ha sido un paso importante hacia adelante, creo que el avance último se lo debemos a pandemia, sino hubiera habido creo que estaríamos bastante más atrás, en ese sentido ha ayudado porque se ha apresurado estos cambios que ya se venían, pero, que la necesidad han hecho que avance rápido y si yo creo presidir del mapeo de todo el trámite registral ha sido un avance importantísimo, ya no hay ninguna necesidad que vaya en papel que los pagos se tengan que hacer por la ventanilla y que las observaciones se tengan que recoger también en la ventanilla y así todo ese trámite que era bastante engorroso yo creo que ahora con la tecnología

ha mejorado muchísimo , hay que ver también que los sistemas se vayan actualizando al nuevo flujo para que haya una mayor velocidad también y que se vaya mejorando el sistema creo que en esencia.

¿Considera usted que existe una óptima comunicación entre notaría y registradores? ¿De qué forma podría mejorarse esa comunicación de ser el caso?

Omar David Macedo Ibérico

Si existe comunicación pero la mayoría es por cuestiones administrativas, creo que se debe realizar reuniones que tienda a uniformizar la aplicación de las normas jurídicas en situaciones legales análogas.

Ricardo Fernandini Barreda

Yo creo que debería ser mas ágil , creo que debería haber mas comunicación permanente de repente más informal , la comunicación formal siempre está en los escritos en las quejas en los oficios que manda el registro pero creo que es un poco rígida, yo creo que independientemente de mantener los casos en los que sea necesario la formalidad y todos los procedimientos, creo que ayudaría mucho una comunicación más directa más informal, en algunos cosas donde alguien pueda tener una duda sea el notario o el registrador sobre algo

que está viendo, podría tener una comunicación más rápida, no he tenido muchos casos pero algunos en los que registradores de alguna manera se comunican conmigo me llaman me mandan un WhatsApp o un correo, que no es la vía formal tradicional pero yo inmediatamente les contesto porque sé que si lo están haciendo es porque tiene una necesidad de información o porque les va a demorar mucho, porque mientras ellos preparan el oficio, el oficio sale y llega acá a la notaria mientras yo respondo no solo que pueda pasar unos días y esos días pueden ser importantes para la calificación positiva o negativa del título entonces yo sí creo que debería haber un canal más ágil para que haya ok el notario me dice que esa no es su firma , el notario me dice que eso no es su escritura ok paraliza todo y allí mando el oficio a la inversa el notario me dice si que todo está en orden y ya esta se pueda enviar por WhatsApp por correo electrónico o una copia de la escritura de mi matriz para que la confronten con el parte que ha presentado y todo y eso creo que también ayudaría a la prevención de fraudes, yo tuve un caso una vez

me llamo un registrador a preguntarme por un poder que se habia presentado y entonces yo revise le devolvi la llamada y le dije mire doctor ese poder no es de acá y me dijo ya, un colega mio tiene el mismo poder , se ha presentado varios titulos para ver a cual se le pasaba y yo inmediatamente me fui al registro y me reuni con esta persona el registrador y a la larga habian seis titulos presentados, ósea seis falsificaciones del mismo poder en diferentes secciones, como es aleatorio para que le toque a diferentes registradores a ver a quien se le pasaba felizmente el primero fue muy minucioso y miro el número de escritura y bueno en mi caso tengo bastantes escrituras digamos saco pidió una que le pasaran "tráeme a ver un titulo de Fernandini" que no sé qué y no no si el número de instrumento hace 15 días fue este, hoy dia el número de instrumento no puede ser uno anterior , no puede ser un número anterior tiene que se posterior y eso fue su primera señal de alerta y de allí parece que consulto con un colega y justamente también tenia ese titulo y ya entraron a ver y efectivamente se habian presentado seis , seis

titulos para ver a quien se le pasaba , buenos mal no se le paso a ninguno pero esta comunicacion informal permitio que tener un a reaccion inmediata y ademad que no se quedara solamente en ese registrador con la duda sino que inmediatamente consulto y cuando vio que ya habian dos ya se pudo detectar todos los titulos falsificados y con eso paralizarlos y ya luego pedir la tacharlo o en fin ya seguir los tramites legales , denuncia no y todo lo que hubo pero por ejemplo ese fue un casi que recuerdo que la comunicacion informal fue muy beneficosa para todos porque tambien el registrador cuando inscribi un titulo falso tambien se va a meter en problemas ,el notario tambien , bueno el notario puede decir eso no es mio yo no se , pero el registrador tambien puede tener problemas.

ENCUESTAS

1.- ¿Sabía usted de la existencia del sistema de Alerta Registral?

SI NO

2.- ¿Sabe usted si su predio se encuentra registrado en Registros Públicos?

SI NO

3.- ¿Sabía usted que es necesario inscribir la propiedad en SUNARP luego de habersele entregado el parte notarial de compra venta?

SI NO

4.- ¿Cree usted que Sunarp tiene mecanismos óptimos para la protección de su casa?

SI NO

5.- ¿Es usted o conoce a alguien que haya heredado una casa por Sucesión Intestada?

SI NO

6.- ¿Confía o confiaría usted en el sistema de Alerta Registral?

SI NO