

# FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**“LA ALERTA REGISTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA QUE  
BRINDA LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL REGISTRO  
DE PROPIEDAD INMUEBLE, HUARAL - 2021”**

Tesis para optar al título profesional de:

**Abogado**

**AUTOR:**

Renzo Fabbian Melgarje Gaslac

**Asesor:**

Dr. Michael Lincold Trujillo Pajuelo

<https://orcid.org/0000-0002-0757-2349>

Lima - Perú

**JURADO EVALUADOR**

Jurado 1 Presidente(a)	Emilio Balarezo Reyes	40343109
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Manuel Ibarra Trujillo	07883181
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	Harold Velazco Marmolejo	42390174
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## **DEDICATORIA**

A mis padres y a mis hermanos por cada momento que me ayudaron a construir mi profesión.

## **AGRADECIMIENTO**

A mis profesores de la facultad de Derecho por sus incansables enseñanzas.

**TABLA DE CONTENIDO**

PORTADA	1
JURADO CALIFICADOR	2
DEDICATORIA	3
AGRADECIMIENTO	4
TABLA DE CONTENIDO	5
ÍNDICE DE TABLAS	6
RESUMEN	7
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	9
1.1.Realidad problemática	9
1.2.Formulación del problema	26
1.3.Objetivos	27
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	28
CAPÍTULO III: RESULTADOS	36
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	52
REFERENCIAS	60
ANEXOS	64

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: SUJETOS A INVESTIGAR	30
TABLA 2: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN	31
TABLA 3: GUÍA DE ENTREVISTA	33

## RESUMEN

La presente investigación surge a raíz de la inseguridad de derecho de propiedad y como el aplicativo de alerta registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos comunica a los propietarios del Distrito de Huaral - 2021, para así tener la seguridad jurídica sobre sus propiedades de bien inmueble. La presente investigación se desarrolló mediante el enfoque cualitativo ya que se determinará como los Registros Públicos guarda seguridad jurídica mediante el aplicativo “Alerta Registral”, el tipo de investigación que se utilizó fue tipo no experimental, dado que se condicionó el tema a la Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en las propiedades inmuebles de Huaral durante el año 2021, finalmente el diseño que se utilizó es Teoría Fundamentada, el objetivo de la presente investigación se determinó de qué manera los Registros Públicos brindó protección jurídica en las propiedades inmuebles del distrito de Huaral durante el año 2021, y así se llegó a obtener resultados positivos determinando la existente relación que tiene la alerta registral como seguridad jurídica que brindó los registros públicos al distrito de Huaral durante el año 2021.

**PALABRAS CLAVES:** Seguridad Jurídica, Registros Públicos, Propiedad Inmueble.

## ABSTRAC

The present investigation arises as a result of the insecurity of property rights and as the application of the registry alert of the National Superintendence of Public Registries, communicates to the owners of the district of Huaral - 2021, in order to have legal certainty over their real estate properties. The research presented was developed through the qualitative approach since it will be determined how Public Registries maintain legal security through the application “Registry Alert”, the type of research that was used was a non-experimental type, since the subject was conditioned to Legal Security of the Public Registries in Huaral real estate during 2021, finally the design that was used is Grounded Theory, the objective of the present investigation will determine how the Public Registries provide legal protection in the Huaral district real estate during the year 2021, and thus positive results were obtained by determining the existing relationship that the registry alert has as legal security that provided public records to the district of Huaral during the year 2021.

**KEYWORDS:** Legal security, Public Registries, Real estate



## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1. Realidad problemática

En nuestro País el ente público competente de los registros de bienes inmuebles es la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos), teniendo como fin, brindar seguridad jurídica, salvaguardando la titularidad de los dueños.

A medida que la sociedad avanza, las propiedades inmuebles se han visto inseguras debido a la existencia de fraudes inmobiliarios que se dan en todo el territorio nacional y este problema también afecta al distrito de Huaral, y se verá como la Publicidad mediante la alerta registral brindo protección jurídica y seguridad a los propietarios de cada inmueble que se encontraron debidamente registrada en el Distrito de Huaral, ya que esto evito la usurpación y fraude, ya que son estos los principales problemas en nuestra sociedad respecto a las propiedades

El nuestro país existe el Derecho Registral el cual brinda seguridad jurídica a las propiedades de bienes muebles e inmuebles, asimismo el sistema registral al pasar de los años ha tenido varios espacios legales como todo el sistema jurídico en general, tal es así que la entidad competente de nuestro marco nacional que es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, decide implementar durante el año 2013 un aplicativo virtual que se denominó Alerta Registral, para poder alertar a los propietarios si terceras personas de mala fe inscriben algún acto de fraude u otro tipos de actos de mala fe en la propiedad.

Al describir una parte de la historia referencial al tema presentado en el Perú el autor, Hernández y Ramos (2018), refieren que, “El sistema registral inmobiliario se da la problemática del fraude inmobiliario al Notario o a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, ya que se comenta de fraude notarial o registral. Sin darnos cuenta que el

sistema inmobiliario que corresponde a las Propiedades (casas, terrenos u otra índole de la misma naturaleza), es el que presenta vulnerabilidades” (p.2).

El autor citado hace una anotación importante respecto al tema presentado en la presente investigación ya que en nuestra sociedad jurídica de propiedad inmueble existe mucho fraude inmobiliario generando inseguridad jurídica en los propietarios del distrito de Huaral durante el año 2018, y como el aplicativo brindo protección jurídica y alerto a los propietarios de la zona puesta en estudio mediante el aplicativo “Alerta Registral”.

Por otro lado, el Autor Monar (2018), indica respecto a la propiedad, (...) con el pasar de los años se ha vuelto un bien indispensable en la sociedad, siendo un presupuesto básico para la creación de nuevos sistemas jurídicos que busquen tutelar su protección. Para lo cual se delegó esta responsabilidad a la Superintendencia de los Registros Públicos, cuya finalidad es garantizar la seguridad. (p.14).

El objeto de estudio de la presente tesis a presentar en la Alerta Registral, sistema virtual el cual implemento los registros públicos durante el año 2013, el cual funciona mediante mensaje de texto, el cual es emitido por los registros públicos a todas los propietarios que están debidamente registrados en el registro de propiedad inmueble y a la vez en el programa de Alerta Registral que es un aplicativo gratuito el cual se puede hacer desde domicilio la afiliación y así proteger su propiedad, ya que este sistema está diseñado e implementado para alertar al propietario si alguna tercera peruana está inscribiendo algún acto ya sea de mala fe o buena fe, sobre su propiedad, por otro lado este aplicativo también ofrece el servicio de brindar información sobre la publicidad registral del registro de propiedad inmueble u otros tipos de registro.

Asimismo, es importante realizar estudios previos referentes a la materia investigada ya que, En este punto se hace necesario profundizar revisando estudios, investigaciones y trabajos que se hayan desarrollado con anterioridad, ya que el mismo nos evitara realizar una

investigación sobre un determinado tema que haya sido objeto de estudio (Sampieri, Fernández, Baptista, 2006).

En ese sentido, Cotrina (2018), en su tesis titulada “*La alerta registral y la Seguridad jurídica de los Registros Públicos*” enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo Determinar si la alerta registral ayuda a brinda seguridad jurídica en los registros públicos en Lima 2017 – 2018, asimismo Analiza cuáles son las formas en la que la alerta registral brinda seguridad jurídica de los Registros Públicos en Lima 2017 – 2018 y determinar si la alerta registral cumple con la finalidad de los registros públicos en Lima 2017 - 2018. Llegando a la conclusión de que la alerta registral nos brinda dos básicos servicios el de alerta de inscripción y la alerta de publicidad; el primero nos informa de alguna transferencia de propiedad o derechos que pueda hacerse respecto a una partida registral; mientras que el segundo nos informan sobre todo tipo de publicidad que solicite con relación a alguna partida registral.

El autor citado aporta en su investigación la eficacia de la denominada alerta registral, para brindar mayor seguridad jurídica, y la describe como aquella herramienta, mecanismo o sistema que brinda información de los tramites que inician ante la superintendencia nacional de los registros públicos, dándonos a conocer de manera oportuna no solo de las posibles transferencias de propiedades o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos, mediante un mensaje al correo electrónico o mensaje de texto al celular, que deja ver la eficacia del mismo y el aporte a la seguridad jurídica.

Castañeda (2019), en su tesis titulada “*Propuesta de un sistema de catastro único y la efectividad en la inscripción registral en el Perú*” tesis para obtener el título maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar la eficacia, que genero la creación de un Sistema de Catastro Único respecto de la inscripción registral en el Perú, asimismo determinar las medidas que generan para la recolección de información que sean un complemento de los registros públicos.

El presente autor señala las ventajas del Sistema de Catastro Único dentro de los registros públicos, en aras de la eficacia de la inscripción registral, asimismo, determina dentro de su estudio que la seguridad jurídica, se ve en riesgo, en el proceso de transferencia de bienes inmuebles, cuando no se realiza el registro adecuado, por lo mismo que esta no es

obligatoria, por lo mismo que el autor recomienda otorgarle más publicidad a registro de los bienes inmuebles.

Becerra (2018) en su tesis titulada *“el control difuso registral como garantía del derecho de propiedad”*, tesis para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar el control difuso, dentro de la aplicación en la calificación registral, por parte de los funcionarios, los cuales son los registradores públicos, con la finalidad de que constituya un límite a las afectaciones contra el derecho de propiedad, a través de la aplicación del principio de legalidad.

El autor explica que la seguridad jurídica es desvanecida por los fraudes inmobiliarios, asimismo concluyo que la sociedad peruana y su informalidad, genera que estos fraudes sean más comunes, que en otros países de Latinoamérica, por lo que recomienda que el estado, cree políticas públicas de prevención contra estos delitos, finalmente recomienda que el Perú adopte el sistema constitutivo que permitirá que brinde la presunción de certeza respecto a los bienes inscritos.

Rojas (2018) en su tesis titulada *“medidas de protección a la propiedad inmobiliaria desde el registro”* tesis para obtener el título profesional de Maestría, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar las deficiencias el sistema registral peruano, debido a la existencia de contratos privados, lo que conlleva, que no se realicen registros en la entidad determinada, asimismo que las personas que pretendan obtener información no puedan obtenerla de forma eficaz y correcta.

El presente autor concluye que los contratos privados no inscritos en registro públicos, por la no obligación del administrado a realizarlo, puede devenir en delitos por partes de personas inescrupulosas, que saben sacar provecho de la situación, debido a que no se podrá conocer a los propietarios reales, ya que la información no se cambió a la realidad, lo que puede traer consecuencias tanto al propietario como al tercero que pueda adquirir la propiedad, es por ello que el autor recomienda que los contratos privados y toda compra y venta de terreno o inmueble sea registrado como requisito indispensable para culminar el proceso.

Gálvez (2019) en su tesis titulada *“La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en registros públicos frente a terceros y la seguridad jurídica”* investigación para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar la eficacia del sistema de transferencia en el

Perúreferente a la propiedad de bien inmueble , basando los estudios en el análisis del artículo 949° del código civil de 1984, asimismo explica que es un sistema consensual, esto quiere decir que solo se necesita la voluntad de las partes para realizar la transferencia de un bien inmueble.

En otras palabras, el autor concluyo que el mencionado sistema registral para garantizar la seguridad jurídica, se debe pretender de que sea obligatorio y no facultativo, debía a que no permitiría conocer la realidad de la propiedad, que permite que personas vinculadas al delito puedan sacar provecho de estas situaciones por ejemplo los que realizan la compra propiedades a varias personas a la vez.

Dextre (2022), en su tesis titulada “*duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N° IX sede lima, año 2019*” estudio para obtener el título profesional de Abogado, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar cómo influye la duplicidad de partidas, como una vulneración de la seguridad jurídica de los distintos actos que puedan celebrar los propietarios en la zona N° IX en el departamento de Lima, Asimismo, constituye finalidad del presente trabajo presentar recomendaciones para determinar pautas de mejoras para la celeridad en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

En presente autor en otras palabras que determino que la duplicidad de partidas, genera un problema social grave, en cuanto a las propiedades inmuebles puesto que ello, genera que haya información distorsionada, y de ello pueda generar ventaja para las personas inescrupulosas, que viven del engaño, y permite a sus ves que se puedan realizar acciones delictiva.

Por otro lado Hernández y Ramos (2018), en su investigación titulada “*El Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos*”, de enfoque cuantitativo, el cual tiene como objetivo, determinar la problemática del fraude inmobiliario en los Registros públicos, llegan a la conclusión de: que en los Registros públicos se deberá hacer una evaluación detallada y minuciosa para la verificación de que el documento se encuentren como lo requiere las normas registrales, siendo que los inmuebles no tienen de forma automática su registro, es decir que las inscripciones no son de oficio; si no todo lo contrario dicho registros son a petición de parte. Además, en nuestro país suele suceder que nos cuesta asimilar muchas veces que tenemos una mafia que día a día crece más y con lleva a que diariamente estemos

frente a un nuevo fraude inmobiliario, esta mafia suele organizarse muy bien y así aprovechar el descuido de las personas (...).

El investigador aporta de que existe realmente muchos casos de fraude inmobiliarios y esto es una preocupación jurídica para los propietarios del Distrito de Huaral ya que existen organizaciones (mafias), que realizan la venta de bienes inmuebles fraudulentas, apoyándose en documentaciones falsas, firmas falsas, por lo que en la actualidad Sunarp brinda proteger poniendo en alerta al propietario para que pueda ver qué tipo de acto es y evitar futuros problemas.

Sacachipana (2017), en su tesis titulada “Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral” con un enfoque cuantitativo, teniendo como objetivo estudiar y determinar si el sistema registral del registro de propiedad inmueble brinda seguridad jurídica, llegando a la siguiente conclusión: para que en el Perú se pueda brindar seguridad jurídica, se debería cambiar el sistema declarativo por el sistema constitutivo, ya que el sistema que tenemos no facilita la inscripción de las propiedades al registro, por lo que se debe tener un sistema 13 constitutivo con el cual se tendrá la seguridad de que la publicidad que nos brinde los registros públicos será una verdad absoluta y no una verdad aparente, la cual esta última ayuda a generarse dobles ventas de un mismo inmueble, ya que como indica nuestro ordenamiento jurídico, el que compra una propiedad de una persona que tiene su titularidad inscrita y no la registra, corren el riesgo de que dicha persona vuelva a vender a una tercera persona la misma propiedad.

Esta investigación hace un importante aporte para mi tesis ya que se busca la protección y seguridad jurídica en las propiedades de bienes inmuebles ya que el sistema que brindaría mayor protección sería el constitutivo, y así lograr una mayor protección; porque en la actualidad en nuestro sistema corremos el riesgo de que la persona que aparece en el registro de propiedad puede vender de mala fe la propiedad a más personas, involucrando esto a futuras controversias legales para determinar la titularidad de la propiedad, es por ello que la Sunarp implemento la alerta registral que durante el año 2021 alerto a los propietarios del distrito de Huaral sobre las posibles transferencias de sus propiedades, yo considero que la entidad tiene que implementar grupos de orientadores para que visiten de forma diaria o crear fechas para orientar a los propietarios que aún no tienen

conocimiento del servicio en el distrito de Huaral, el cual nuestra investigación va a dar a conocer en los resultados.

Por otro lado, Cueva (2021) en su tesis titulada “El sistema de alerta registral como prevención en la afectación al fraude inmobiliario en los olivos. 2015 - 2021”. De enfoque cualitativo y un diseño de teoría fundamentada. Teniendo como objetivo determinar la utilidad del sistema de prevención que propone el sistema de alerta registral, llegando a la conclusión que el sistema de alerta registral 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.

El presente autor, sostiene que el implementar el sistema de alerta registral protege el derecho a la propiedad de las personas y busca prevenir que se afecte el derecho determinado a través de los denominados fraudes inmobiliarios puesto que en la realidad estos fraudes se dan día a día y el objetivo es que se genere una clara disminución del mismo, como preocupación a la vez del sistema registral peruano.

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

Con este estudio el investigador busca aportar la seguridad jurídica a las relaciones contractuales el cual es legalizado en las Notarías las cuales también a diario registran diversas compras y ventas en la Sunarp, es por ello que también por esta parte se busca la seguridad jurídica en las propiedades de bienes inmuebles, asimismo cabe indicar que el 40% aproximadamente de propiedades no están registradas en los registros públicos y esto causa problemas negativos ya que al no estar debidamente inscritos no pueden hacer uso de la plataforma Alerta Registral y no se podría saber si terceras personas con mala fe están realizando lo que es el fraude inmobiliario en este distrito.

Por otro lado también se tomaron en cuenta para el presente estudio distintas investigaciones de estudios internacionales siendo estos:

Nervárez (2018), en su tesis titulada *“La autonomía administrativa de los registros de la propiedad en el Ecuador a partir de la constitución del 2008 y la ley orgánica de la SINARDAP del 2010”* estudio para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar cómo afecta la autonomía que se otorgó a los registros de propiedad, de la cual las funciones serán responsabilidad de la Institución DINARDAP, los mismos que tendrán apoyo de los municipios y distritos del país.

Así de lo expuesto el autor concluye que la mejor forma de llevar el aspecto de los registros públicos sean realizados por una entidad con sus propias normas y sin tener intervención del estado, puesto que así el servicio otorgado sería más eficaz, y con la fiscalización estatal, solo como un ente que propone límite al poder autónomo que se pretende.

Barros (2019) en su tesis titulada *“Los límites a la función calificadora en el sistema registral chileno”* investigación para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo determinar la eficacia de las realizaciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y si estas son realizadas de manera óptima o no, asimismo pretende determinar los límites que se pueden imponer a la función calificadora como una fiscalización.

El presente autor concluyo que la función calificadora por la importancia de las labores debe tener fiscalización permanentemente, para determinar si los funcionarios cumplen eficaz o ineficazmente sus funciones.

Cortez (2019) en su tesis titulada *“defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”* para obtener el título profesional de maestro, enfoque



cualitativo, el cual tiene como objetivo es analizar la eficacia de del sistema registral, a través del seguro de títulos inmobiliario, asimismo como determinar cuáles son sus desventajas y beneficios y asociados a la adquisición de un inmueble

Así el presente autor, concluyo que su sistema registral inmobiliario es eficaz en cuanto al registro de propiedades inmuebles. Pese a ello, las operaciones inmobiliarias deberían tener mayor celeridad en beneficios de los administrados, debido a que la inscripción debería ser beneficios para el estado, y es por ello que debe ser más rápido el trámite.

Álvarez (2019) en su tesis titulada *“defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”* para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo analizar las mejoras en cuanto a los actos catastrales, que tienen como responsable al estado y sus órganos encargadas, en la generación de información y de conocimiento de la ocupación del territorio.

Así el presente autor, concluyo que el avance o mejoras en el desarrollo del catastro predial del territorio chileno ha tenido diferentes alcances a lo largo del tiempo lo cual le ha permitido que pueda alcanzar una estructura aceptable catastral y del impuesto territorial dónde es el estado a través de sus instituciones públicas cumple las labores de identificar las características del país, así como también los predios que éste puede tener y sobre ellos incorporar el cobro de un gravamen.

Santaella (2019), en su tesis titulada *“Análisis teórico de las condiciones de acreditación de la propiedad inmobiliaria en Colombia”* para obtener el título profesional de maestro, enfoque cualitativo, el cual tiene como objetivo es analizar lo planteado por la sala de consulta y servicio civil del Consejo de Estado el cual realiza observaciones sobre la propiedad colectiva y los límites que los distinguen de un predio de propiedad privada

Así el presente autor, concluyo que para la protección de los predios en el país debe existir un marco legal que no sólo proteja predios rurales y privados sino también los predios realizados o protegidos por comunidades que se entregan a títulos colectivos como un avance para la rama del derecho registral y para un avance en el futuro del país.

Para Jesús (2019), en su tesis titulada *“Protección de la Propiedad Inmueble en Costa Rica: implementación de Sistemas Virtuales que Coadyuvan a la Protección Registral de la Propiedad”* de enfoque cualitativo y bibliográfico, teniendo como objetivo desarrollar es analizar la naturaleza y pertinencia del seguro de títulos en nuestro sistema registral

inmobiliario, sus virtudes, defectos y el alcance del seguro sobre los riesgos jurídicos asociados a la adquisición de un inmueble. Llegando a la conclusión que, la mejor protección jurídica que se puede brindar a los propietarios es el monitoreo a las propiedades por parte de la entidad competente que es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. De que el sistema registral inmobiliario ha logrado gran solidez y coherencia, entregando una base bastante sólida a las operaciones inmobiliarias, sin perjuicio de sus defectos, según lo señalado en el presente trabajo, la mayoría de las operaciones llegan a buen término, y gozan de los beneficios de nuestra inscripción de “propiedad”.

Suárez (2017) en su tesis que se titula *“Sistematización del Servicio Público Registral Inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia”* con enfoque cualitativo teniendo como objetivo analizar los cambios que han tenido las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con la sistematización del servicio público registral inmobiliario. Así como Identificar los servicios y trámites que se han sistematizado en materia de servicio público registral inmobiliario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia; llegando a la siguiente conclusión: la labor de la Superintendencia de Notariado y Registro ha estado encaminada a mejorar constantemente la calidad de los servicios que ofrece. Debido a la necesidad de llegar a más lugares dentro del territorio nacional, desde la creación de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se crearon círculos registrales, los cuales permitieron que las personas tuvieran más cerca el acceso al trámite de registro de instrumentos públicos.

El investigador apunta en su trabajo de investigación que los Registros públicos ofrezcan a las personas una mayor seguridad a base de la tecnología ya que los propietarios tendrán un mayor acceso a la información, y en el caso de la alerta registral la importancia es para prevenir que se inscriban actos fraudulentos y así proteger el derecho de la propiedad del titular.

Zelaya (2017), en su tesis titulada *“La protección del derecho del consumidor al adquirente de inmuebles en propiedad horizontal”*, enfoque cualitativo, tenido como objetivo determinar la eficacia del sistema registral, y concluyo que el 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.

Respecto de ello el autor sostiene 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.

Finalmente, Atehortua (2017), en su tesis titulada “El derecho de propiedad privada y sus limitaciones en el ordenamiento jurídico Colombiano”, enfoque cualitativo, tiene como objetivo explicar el concepto de propiedad privada sobre los bienes y las limitaciones que se han impuesto al mismo por la legislación constitucional legal y jurisprudencial, nuestro análisis queda restringido a la evolución Histórica del concepto con salvedad al derecho de propiedad privada bajo la visión de que este es un derecho inherente al ser humano que consiste en el poder subjetivo reconocido por el ordenamiento jurídico a cada individuo para disponer plenamente de sus bienes, sin que el ejercicio de este derecho por parte del dueño del bien vulnere en ningún caso los principios y fines constitucionales. Llegando a la conclusión que la propiedad privada en sus inicios, específicamente en Roma, era entendida como un derecho absoluto donde no cabía contemplación alguna sobre algún menos cabo o quebranto en contra de éste, ni menos podía concebirse que se impusieran limitaciones a éste derecho.

Siempre debe efectuarse el pago de la indemnización para cumplir a cabalidad el proceso de Expropiación ya sea administrativa o judicial, pero vemos que la carta de 1991 en su artículo 59 consagra que podrá haber expropiación en caso de guerra, pero dicha expropiación será por el tiempo que dure la guerra y no habrá indemnización previa. Por lo que en éste trabajo se ha venido mostrando el origen del término ``expropiación`` y las características, 68 funciones y requisitos que se le han dado desde su origen hasta el día de hoy, donde se evidencia que ha sido y es requisito para que se de Expropiación que haya indemnización y dicho artículo no lo contempla por lo deberíamos replantearnos si dicho artículo cumple con todos los requisitos para la Expropiación.

Asimismo, es importante realizar definiciones de las categorías y sub categorías materia de investigación de la presente tesis, ya que es importante conocer desde distintas perspectivas su significado.

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el sistema. La visión de Sunarp, se centra en el Perú se respetan los derechos humanos en un contexto de cultura de la legalidad y convivencia social, armónica, con bajas tasas de criminalidad y discriminación, donde toda persona goza de seguridad jurídica y tiene acceso a una justicia inclusiva y confiable, gracias a un Estado moderno y transparente que protege efectivamente los intereses del país y de sus ciudadanos, y su misión Inscribir y publicitar actos, contratos, derechos y titularidades de los ciudadanos mediante un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible.

El sistema Alerta Registral, Para Monar (2018) es un servicio gratuito que se encuentra a disposición de cualquier ciudadano a través de la página web de la SUNARP, que permite comunicar respecto de la presentación de un título o títulos para su inscripción sobre la partida o partidas registrales previamente seleccionadas por el usuario del servicio. A través de un sistema de búsqueda automatizada se detectará el título o los títulos presentados para su inscripción en la partida o partidas registrales seleccionadas, enviándose un mensaje a la dirección de correo electrónico consignado por el usuario en el formulario de suscripción. (p.4).

Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 27-2018-SUNARP-SN, de fecha 19-02-2018, con esta Resolución la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, resuelve lo siguiente:

Artículo 1°. - Aprobación del servicio Alerta de Publicidad Aprobar el nuevo servicio gratuito denominado "Alerta de Publicidad", regulado en la Directiva a que se refiere el artículo segundo de la presente resolución.

Artículo 2°. - Aprobación de la Directiva y Entrada en vigencia Aprobar la Directiva N° 02 -2018-SUNARP/SN, que regula los servicios de Alerta Registral, que entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano", salvo lo referido al servicio de "Alerta de Publicidad" que empezará a regir a los treinta (30) días hábiles de la referida publicación.

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

En ese sentido, Canchalla (2017) sostiene, (...) la alerta es un sistema electrónico diseñado para buscar de forma automática los títulos que estén presentados y que tengan relación con una partida de interés particular del usuario, enviando un mensaje al correo electrónico indicado por el usuario interesado. (p. 49)

El autor refiere que el servicio de alerta registral es una implementación tecnológica que previene y avisa a los propietarios del registro de propiedad inmueble cuando se están inscribiendo todo tipo de actos en la propiedad.

Sin embargo, la finalidad de alerta según, Monar (2018) nos dice que, La Alerta Registral tiene por finalidad que las personas, entiéndase a esta como: titulares o simplemente tengan interés en alguna partida en especial, puedan tener conocimientos sobre alguna modificación de la situación jurídica, ya sea para nuestro caso en concreto de bienes, y otros actos inscritos; se les notificara y/o avisare mediante comunicación al correo electrónico o número telefónico. (p.96).

El autor suscrito indica en la presente cita textual que el servicio que brinda alerta registral es que es el servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y/o mensaje de texto, sobre el estado de las partidas registrales y la información que respecto de ellas se brinda a través de los servicios denominados "Alerta de Inscripción" y "Alerta de Publicidad". Es por ello que este sistema es un aplicativo tecnológico que brinda información de los trámites que inician en Sunarp, dándonos a conocer no solo de las posibles transferencias de propiedades, o derechos, sino también de la publicidad que se solicita de los mismos

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

Hernández P. y Ramos M. (2018) indica que, uno de los fines del derecho son el bien común y la justicia, así como también a la seguridad jurídica, Sin embargo, es necesario la

interacción entre los individuos para poder cumplir con dichos fines, ya que la finalidad del derecho es otorgar y mantener un orden social, proporcionando ciertos parámetros de comportamiento que satisfagan los fines del derecho anteriormente indicados. (p.90)

De la misma forma Ortega (2017), dice que en cualquier ordenamiento jurídico es un factor indispensable la seguridad jurídica, ya que este tiene con el derecho una relación garantista y legitimadora, ya que los demás principios que tiene el derecho se materializan mediante la seguridad jurídica, pues actúa como garante, obteniendo así una armonía con los demás sistemas legales.

Finalmente, el autor Gutiérrez (2018), indica que, es importante señalar que al general una relación entre las transferencias de propiedades y la seguridad jurídica, esta misma se interpreta como una garantía que posee la persona de que los bienes que se adquieren como también los derechos que se obtienen por medio de las transferencias indicadas, la seguridad de que no será materia de perturbaciones, situándose así la certeza institucional, que brinda a la persona el uso y disfrute de la titularidad de su derecho de propiedad, generando riqueza. (p.6).

El autor indica que la seguridad jurídica es una garantía que se da a los propietarios sobre sus propiedades inmuebles inscritos en los Registros Públicos.

En ese sentido, las Propiedades Inmuebles, hoy en día se han vuelto en el derecho civil de carácter patrimonial más importante en la sociedad, está estipulado en el código civil como aquel poder jurídico que permite al propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siendo ejercido en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley (Chanduvi, 2017, p.35).

Disfrutar, es adquirir todos los frutos económicos que la propiedad le da al propietario, como por ejemplo las rentas, utilidades. Hay frutos industriales que lo realiza la mano del hombre, así como los frutos que se originan a través de una relación jurídica, el contrato. Definiendo de igual forma, contrato como aquel acto jurídico donde se interviene la manifestación de voluntades de las personas que intervienen. El contrato no tiene una formalidad establecida, siendo esta que puede ser de manera verbal o escrita, ambas son jurídicamente legales. Si no se llega a establecer la manifestación de una de las voluntades, se estaría infringiendo a la ley, es en este último supuesto donde nuestro proyecto de

investigación está siendo formulada, dado que se están presentando documentación falsa, con tal de demostrar la “manifestación de voluntad de un agente interviniente en el contrato”.

Uno de los temas primordiales a tocar es el tema del derecho registral, entendido a este como una rama del derecho civil, donde se funda un conjunto de principios y normas para la inscripción de un acto, derecho o titularidad perteneciente a una persona ya sea esta natural o jurídica, en los Registros Públicos.

En palabras del doctor Gonzales (2018) nos indica que la transcendencia del derecho registral se resume en un instrumento de publicidad, que protege a terceros fundamentalmente en la conservación de su derecho, entiéndase a este, el derecho a una propiedad. A diferencia de otros derechos, el derecho registral está vinculado con la seguridad jurídica que es una sola, el cual se logra con la inscripción y la publicidad de los actos y/o derechos. Esta seguridad jurídica, permite añadir el valor justicia al tráfico de bienes inmuebles.

El fin del derecho registral, es brindar seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro, y otorga seguridad jurídica estática al titular registral (Siguas, 2018, p.41). Asimismo, el derecho registral, cumple dos funciones importantes, el cual se dividen en función al ser del registro y la función de la razón del ser del registro.

El primero de ellos, nos habla que el ser del registro se engloba a la publicidad que es lo que lo tipifica y lo individualiza de otros derechos. Y la razón de ser del registro, viene a ser específicamente la protección que este tiene a terceros con su publicidad de inscripciones.

El tribunal registral (2009) ha dado una opinión sobre este derecho importante sobre todo para las propiedades inmuebles, “La seguridad jurídica se logra a través de la denominada publicidad – efecto, que viene a ser la información oficial por medio de la cual crece el grado de seguridad de los terceros en las relaciones jurídicas en general, en cuanto evita que negocios y actos queden ocultos. De ello, se puede inferir que los hechos, actos o documentos publicitados están dotados de una presunción de exactitud. Es por ello que la

publicidad registral solo atribuye a las situaciones jurídicas inscritas, si no, además, atribución de veracidad o de verdad oficial de los actos y contratos que publicita” (Citado por Rimascca, p.19).

Por otro lado El título es el documento que contiene el acto a inscribirse, este documento fundamenta de forma inmediata y directamente el derecho o acto inscribible. Está a la vez está dividido en título formal o título material, el primero de ellos es de suma importante en donde se encuentra el documento en el cual consta la causa del contrato que se desea inscribir. Y el segundo de ello, en palabras de Roca, es la materia inscribible en sentido amplio (citado por Rimascca, 2015, p.41)

Hoy en día existe muchos Fraudes Inmobiliarios es por ello para poder analizar el fraude inmobiliario, primero debemos analizar el término *fraude*, El Diccionario de la Real Academia Española define el fraude como “*Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, o de algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos*”.

Mejorada (2015), señala que, producto de los delitos inmobiliarios mediáticos, se aprecia cierta esquizofrenia en el legislador al momento de tratar el tema. En realidad, la modificación de la fe pública registral, haciéndola más clara y complicada, no resolverá en lo absoluto los fraudes en el sector (Mejorada, 2015, párr.13).

El fraude inmobiliario tiene por sentido evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad.

La seguridad jurídica que brinda los registros públicos es básicamente una garantía que tiene toda persona, al existir algún derecho inscrito, con el cual se tendrá la plena confianza que dicho derecho, no será perturbado, para que pueda con toda tranquilidad disponer de él. Aliaga (2012) dice que el objetivo principal del registro de propiedad inmueble, el motivo de existencia de dicho registro es la publicidad de los actos o derechos registrados, brindando seguridad jurídica. La reacción inmediata de la publicidad generada es el conocimiento de las personas en general de los, bienes o derechos inscritos de los que se requiera contratar, con lo cual se ayuda también a prevenir futuras transferencias; dicha



prevención se entiende como seguridad y dicha seguridad se basa en que los actos son jurídicos y por ende consecuencias jurídicas.

Para Gonzales (2015), La entidad de registros no tiene base constitucional, pero se encuentra dentro del principio implícito de seguridad jurídica. Además se debe entender que la importancia social como herramienta de fomento y desarrollo de riqueza, no es motivo para dirigirlo como un medio o herramienta para otros fines, así como lo ha indicado el Tribunal Constitucional: en el objeto del desarrollo de manera plena del derecho a la propiedad, según lo indica la constitución política del Perú, no es suficiente saber que somos titulares de una propiedad tan solo con tener una firme convicción de serlo, sino que también es necesario poder oponer dicha titularidad del derecho en cuestión a terceras personas, y así poder generar como consecuencia de la seguridad jurídica la oponibilidad otorgada, dicho en otras palabras es necesario que el estado otorgue garantías que permita individualizar el derecho.

Siendo así que el hecho de inscribir nuestra propiedad al registro de propiedad, es el medio con el cual el derecho pasa de su estado como tal, convirtiéndose en una garantía institucional el fomento de riqueza y comercio, como fin del desarrollo económico de las sociedades, así como en forma individual como en forma grupal (Exp. N° 0016- 2002-AI/TC, 5° fundamento jurídico).

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

Campos (2013), indica que, La tecnología de la información y la globalización traen consigo un cambio en los servicios públicos. Así tenemos que los servicios registrales han mutado. Por ejemplo, a la fecha se cuenta con varios servicios virtuales, como: la alerta registral, que propiamente no se encuentra en el esquema de línea de negocio del Registro: que es brindar seguridad jurídica mediante la inscripción y publicidad registral; sin embargo, se encuentra en el marco de la misión del registro, que es brindar seguridad jurídica. Y con esta acción de protección a los titulares, mediante la notificación a sus correos electrónicos, de los títulos presentados, que involucren sus titularidades, se cumple con que el servicio de

generar un valor público a los ciudadanos. Pero, podríamos calificar este servicio como innovador, ante la protección que brinda por el alto índice de actos delincuenciales sobre las titularidades de los ciudadanos. (p.90)

Como bien se menciona el servicio de alerta registral fue creado para la ayuda del cumplimiento de brindar seguridad jurídica, en donde se empezó informando, mediante un mensaje al correo electrónico o mensaje de texto a un teléfono móvil, de la existencia de un título que pretendía transferir la propiedad inscrita ante los registros, para que así, en el caso de que se tratase de un fraude inmobiliario se evitara ir después de producido el daño a un proceso judicial.

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

## **1.2. Formulación del problema**

Entiéndase así el problema de investigación, un rol importante en una investigación el cual se describe a través de la formulación de preguntas lo suficientemente precisas. La formulación del problema dependerá de los propósitos generales de la investigación (Ballestreni, 2006, p.54).

### **1.2.1. Problema General**

¿De qué manera los Registros Públicos mediante la alerta registral brinda seguridad jurídica al registro de Propiedad Inmueble en Huaral - 2021?

### **1.2.2. Problemas Específicos**

P.E.1: ¿De qué manera los funcionarios públicos de los registros Públicos brindan seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral - 2021?

P.E.2: ¿De qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos de brindar seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en Huaral 2021?

El trabajo de investigación cuenta con justificación teórica donde su sustento se encuentra en los aportes teóricos de las categorías las cuales son, Alerta Registra y la Seguridad Jurídica, permitiendo así, ampliar conceptos en un contexto, regional, nacional, internacional y global, por otro lado la justificación práctica se basa en los resultados que permitirá determinar y evaluar de forma profunda el fenómeno de estudio el cual permitirá tener una mayor comprensión el cual servirá como informe académico constructivo para las autoridades y/o servidores públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y finalmente cuenta con la justificación metodológica, el cual brindará un instrumento que es la guía de entrevista debidamente validada por expertos, para asegurar su confiabilidad y ejecutarlos a los servidores públicos de Sunarp sede Huaral.

### **1.3. Objetivos**

#### **1.3.1. Objetivo General**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindan seguridad jurídica o no al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos**

O.E.1: Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral - 2021.

O.E.2: Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos de brindar seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en Huaral - 2021.

### **1.4. Supuestos**

#### **1.4.1. Supuesto General**

Los Registros Públicos mediante la alerta registral no brindan en su totalidad la seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en Huaral - 2021.

#### **1.4.2. Supuestos Específicos**

S.E.1: Los funcionarios públicos de los registros Públicos no realizan sus funciones de forma efectiva respecto de brindar seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral - 2021.

S.E.2: La Alerta Registral no logra cumplir con la Finalidad de los Registros Público de brindar seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en Huaral - 2021.

## **CAPÍTULO II: METODOLOGÍA**

### **2.1. Tipo y Diseño de Investigación**

En esta tesis, se utilizó la metodología de enfoque cualitativo, el cual permitió realizar un análisis profundo y reflexivo, en cuanto al dispositivo de alerta registral de los Registros Públicos, esto permitirá que el proceso del desarrollo de la investigación sobre la seguridad jurídica que brinda los registros públicos mediante el registro de propiedad inmueble en el Distrito de Huaral durante el año 2021. Al respecto Quecedo y Castaño sostienen que, En sentido amplio, puede definirse el enfoque cualitativo como la investigación que produce datos descriptivos: las propias palabras de las personas, habladas o escritas, y la conducta observable” (2002, p.7).

Ya que este permite producir conocimiento del tema y formular teorías, es por ello que la presente investigación está orientada hacia el enfoque cualitativo, ya que este comprende un análisis y recolección de datos mediante el instrumento de guía de entrevistas.

La investigación es de tipo básica porque está orientada al estudio, análisis y a la profundización teórica de las categorías gestión municipal y el trabajo remoto sin la rigurosidad de ponerlos en práctica, siendo que, Concytec (2020), refirió que una investigación básica es aquella que de enfoca en conocimientos más complejos y completos, puesto que está orientada a comprender las partes más importantes de los hechos o fenómenos estudiados y de las relaciones que establecen los entes.

Al respecto , se aplicó en el presente trabajo de investigación, el diseño fenomenológico el mismo que permitió se realicen entrevistas como una técnica para determinar una investigación con caracteres cualitativos donde se desarrolla la comunicación intrapersonal Asimismo la cual se hizo más eficaz a través de la recolección de datos que en el presente caso se derivó de una conversación y el empleo y formulación de preguntas en materia de gestión frente a los servicios ante el usuario siendo para ello que se usaron con 5 funcionarios expertos en la materia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sede Huaral.

## **2.2. Población y Muestra**

Para la presente investigación el escenario que se tomó en cuenta La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sede Huaral. A la vez encontraremos a la población que se define como el conjunto de individuos, elementos o fenómenos quienes intervienen en la investigación para ser considerados como una muestra de estudio el cual recopilaremos información valiosa para nuestra investigación.

Para, Arias (2020), indicó que, la población es un conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones así como, sujetos, infraestructuras, equipo, herramienta e incluso material audiovisual. Se debe tener cuidado al seleccionar el tipo de población ya que no puede extender el tiempo de estudio de las personas.

Según el autor Lagares (2001), la población y muestra es una estadística descriptiva, incluyendo la definición de algunas técnicas de muestreo más adecuadas a cada situación”, así como: La opinión sobre la posibilidad de organizar movidas alternativas en tu ciudad, y sobre las propuestas de actividades a realizar en dicha movida y Un sondeo sobre la valoración de los diferentes líderes políticos. (p.2).

Por otro lado los autores, Hernández y Mendoza (2018), sostienen que, la muestra es un subgrupo considerado como una parte representativa de la población, los datos recolectados serán obtenidos de la muestra.

Para fines de la presente tesis, se tomó como **POBLACION** a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sede Huaral; siendo así nuestra muestra solo 5 funcionarios las cuales se seleccionaron a través de la muestra aleatoria simple; asimismo se determinó una Muestra de:

Tabla 1.

*Sujetos a entrevistar*

<b>Entrevistado</b>	<b>Profesión</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Cargo</b>	<b>Experiencia</b>
Alejandro Piter Abrigo Campos	Abogado	Derecho Civil y Registral	Abogado Independiente	5 años
Enrique Obed Chávez Solano	Abogado	Derecho Registral	Registrador Público	10 años
Hellen Adel Chávez Rojas	Abogado	Derecho Registral	Asistente Registral	5 años
Luis Quintana Salazar	Abogado	Derecho Registral	Asistente Registral	5 años
Jesús Almendrades Caqui	Abogado	Derecho Registral	Asistente Registral	5 años

---

## Sub categorías

### 2.3. Categorías y matriz de categorización.

#### Categoría 1: Alerta Registral

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

#### Categoría 2: Seguridad Jurídica

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

Tabla 2.

*Matriz de Categorización*

<b>Categorías</b>			
<b>Código</b>	<b>Nombre</b>	<b>Código</b>	<b>Nombre</b>
<b>C1</b>	Alerta Registral	C1.1	Funcionarios Públicos
		C1.2	Registro de Propiedad Inmueble
<b>C2</b>	Seguridad Jurídica	C2.1	Finalidad Registral
		C2.2	Derecho de Propiedad

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

Para el autor, Carrasco (2007), La recolección de datos son las técnicas e instrumentos para la recolección de datos y son varios tales como: observación, las escalas, la encuesta, entrevista y cuestionario. La recolección de datos es el mecanismo de recolección de los procedimientos que sirve de base para sustentar y definir cada parte de la investigación. Entre las principales técnicas a usar son:

La técnica principal que se utilizó en la presente investigación es la Guía de Entrevista para ello, el autor, Sampieri (2006), indicó que, la guía de entrevista es de importancia, debido que, es aquella reunión en la que el entrevistador y el entrevistado intercambian información, con la finalidad de la construcción de significados respecto al tema estudiado en la presente tesis.

Padilla (2014), refirió que, se considera a los procedimientos o métodos que se van a utilizar para recolectar los datos y sus correspondientes instrumentos, detallar los procedimientos de modo que puedan ser reproducidos por otros investigadores.

Por otro lado, Ñaupas (2014), indicó que, son un mecanismo que es utilizado para que las técnicas donde se recolectará la información que se emplearán en el procedimiento.

Finalmente, La Guía de entrevista nos ayuda a realizar la confrontación interpersonal con las participantes mediante interrogaciones realizadas y validadas por tres expertos en la materia.



## 2.5. Procedimiento de tratamiento

El procedimiento de tratamiento que se ha respetado en la presente investigación tiene como estilo metodológico la investigación cualitativa, el que tiene como características fenomenología y comprensión, la observación naturista, sin control, inductiva y realidad dinámica, se irán aplicar en la investigación la metodología flexible, no estructuradas, muestras y se irán explorar ideas para identificar las variables, siendo beneficioso a mi investigación referente al análisis de datos, la comunicación, la variedad de información no se limita en el instrumento el cual puede ser modificado en el proceso de la investigación.

Asimismo, después de haber planteado, la introducción, justificación, trabajos previos nacionales e internacionales así como las bases teóricas dentro del método a seguir, se procedió a la aplicación de las técnicas de entrevista, se estableció cada paso a seguir de la técnica de la guía de entrevista que fueron ejecutadas a los funcionarios públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sede Huaral, ya que fue la muestra seleccionada para desarrollar el presente trabajo de investigación.

La forma en que se accedió a los funcionarios públicos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sede Huaral, para el desarrollo y ejecución de las entrevistas, es que actualmente trabajo en el área de predios, es por ello que los participantes me facilitaron realizarles las entrevistas; asimismo las preguntas que se realizaron de acuerdo a la guía de entrevista fueron las siguientes:

Tabla 3.

*Guía de Entrevista*

---

### **OBJETIVO GENERAL**

“Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindan seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021”

---

Pregunta 1: ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?

Pregunta 2: ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?

Pregunta 3: ¿Considera usted que los Registros Públicos brinda seguridad jurídica a las Propiedades del Registro de propiedad inmueble?

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

“Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral – 2021”

Pregunta 3: ¿Considera usted que mediante la aplicativa alerta registral se brindó seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?

Pregunta 2: ¿Usted cree que la aplicativa alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral durante el 2021?

Pregunta 1: ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó Registros Públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble durante el año 2021?

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

“Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021”

Pregunta 1: ¿Cuál es el fin de los Registros Públicos respecto al Registro de propiedad inmueble?

Pregunta 2: ¿Mediante el aplicativa alerta registral, Zona Registral sede Huaral cumplió su finalidad durante el año 2021?

Pregunta 3: ¿Cree usted si el sistema de la alerta registral fuera obligatoria cumpliría mejor su finalidad?

Pregunta 4: ¿Qué mejoras se debería aplicar al sistema de alerta registral para cumplir con la finalidad de los Registros Públicos respecto al registro de propiedad inmueble?

---

## **2.6. Análisis de datos**

En el presente trabajo de investigación se utilizó el método analítico ya que, Lopera (2010), manifestó que, es aquel procedimiento que descompone un todo en sus elementos básicos y que por lo tanto va de lo general a lo específico, en ese sentido se realizara la descripción de los resultados de las entrevistas realizadas a expertos.

Seleccionamos este tipo de método ya que nos ayudó a llegar a los resultados de los objetivos planteados a través de la descomposición de los sucesos en sus elementos constitutivos y así se utilizó la descripción de los resultados de los expertos entrevistados.

## **2.7. Aspectos éticos**

Finalmente cabe indicar que durante el desarrollo de la presente investigación se respetó una cadena de criterios éticos, entre los más resaltantes se reflejan en la redacción académica en cuanto al citado y referenciado de la información, respetando en todo momento las Normas APA vigente, también se indica que los reportes informativos fueron todos recopilados a través del conducto regular. Por otro lado, es importante indicar que antes de cada entrevista se solicitó a cada participante que otorguen un expreso consentimiento antes de realizar las entrevistas, siendo estas desarrolladas con el expreso consentimiento de cada uno de los participantes.

## CAPÍTULO III. RESULTADOS

### 3.1. Descripción de Resultados: Técnica de Entrevista

Luego de haber procesado los datos obtenidos, como consecuencia de la recopilación de información de primera fuente, es decir, directamente de los entrevistados, materializados en la guía de entrevista, se prosiguió a ordenarlos, siguiendo la estructura de la mencionada guía. De ese modo, se empezó por el objetivo general y se concluyó con los objetivos específicos, cada uno con sus respectivas preguntas. Asimismo, para efectos didácticos se ha obviado la transcripción literal de dichas preguntas, siendo adecuadas y glosadas de acuerdo con su contenido temático.

**En ese sentido las respuestas de los sujetos entrevistados fueron las siguientes con respecto al objetivo general.**

**Objetivo General:** Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

Ante la pregunta, ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala:

Los registros públicos en Huaral brindan seguridad a la propiedad inmueble, a través de un correo electrónico, a los titulares respecto de sus propiedades, en cuanto si se realiza algún trámite respecto de ellos, para que el titular pueda estar prevenido y tomar las medidas correspondientes.

El presente autor afirma que los registros públicos otorgan seguridad jurídica a las propiedades de los titulares, siempre que estos estén inscritos a los métodos que estos ponen a disposición de los administrados.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que:

Los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la alerta registral mediante una alerta que se registra por correo electrónico en donde se les avisa a los propietarios que se está realizando algún tipo de trámite en virtud de sus propiedades.

El presente autor afirma que si se brinda seguridad jurídica a través de la alerta registral y explica su vez de qué manera estaba prevenir algún tipo de fraude mediante la alerta a través de correo electrónico es decir a través de un medio virtual sobre los trámites o procesos que se están realizando en nombre de la propiedad o en nombre del titular

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que:

Que a través de un correo electrónico se informe a los propietarios, si respecto a las partidas registrales de las que son titulares, se está efectuando algún trámite de inscripción o servicio de publicidad registral, para que el titular del predio realice las acciones correspondientes para cautelar sus como propietarios.

El presente autor informa que, si los administrados se suscriben a la alerta registral, estos contarán con un aviso inmediato, en caso de sus propiedades, sean objeto de algún trámite, para que ellos puedan realizar las acciones necesarias.

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que:

La alerta registral es un método eficiente, en cuanto a su funcionamiento para las personas que están inscritas en él, y brinda protección a sus bienes y derechos, para evitar que estos sean vulnerados.

El presente autor nos dice que el método de la alerta registral es uno de los más efectivos, para proteger a los derechos de propiedad, puesto que genera una alerta a los titulares en tiempo real. Para que puedan estar prevenidos de cualquier tipo de fraude respecto de sus propiedades.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que:

Los Registros públicos han implementado, el mecanismo mediante el cual, los propietarios puedan sentirse seguros respecto de sus propiedades y bienes, así la alerta registral informará a los propietarios de cualquier tipo de trámite relacionado a sus bienes.

Afirma que los propietarios de los bienes inmuebles reciben alerta registral, por parte de los registros públicos, mediante la cual los propietarios inscritos a la alerta registral pueden tener la ventaja de que sean informados en todo momento y sin costo de la prevención de fraudes que promete.

Respecto a la pregunta, ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindo seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala:

En todo el año 2021 los usuarios que se acercan a las oficinas y se le orienta para que pueda afiliarse a la alerta registral con sus datos personales, explicándoles que con ello pueden estar notificados respecto a sus propiedades, sintiéndose así más seguros en cuanto a la información y seguridad que recibirán de manera temporal

El presente autor afirma que, según su experiencia, pero registros públicos en Huaral brindan seguridad jurídica a través de diferentes mecanismos, asimismo los funcionarios orientan para los mismos puedan registrarse.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que:

No, puesto que la alerta registral como tal no está aplicada a todos los propietarios de Huaral como tal sino sólo a la parte que está solicitando ova solicitado este beneficio, por lo que podemos decir que es ineficiente para dar seguridad en general.

El presente autores firma que la alerta registral es ineficaz al no llegar a todos los lugares y a todos los titulares como tal dejando entrever la ineficacia que existe al momento de crear medidas que sean iguales e inclusivas para todos.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que:

No se brinda seguridad jurídica en forma general, puesto que los mecanismos utilizados para brindar la deben ser solicitados, pero no tiene la publicidad necesaria para que todos los usuarios lo sepan y lo apliquen.

El presente autor afirma que de forma general los registros públicos los registros públicos no brindan seguridad no brindan seguridad jurídica, puesto que solo salvaguardan los derechos de las personas que sea afilian a los mecanismos de prevención como lo es la alerta registral.

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que:

Si bien es cierto, diversos usuarios se acercan a las instalaciones a solicitar información sobre cómo proteger sus propiedades, y estos mecanismos existen y gratuitos, muchas veces los administrados los desconoce, lo que genera que su desconocimiento fue a traerle problemas a futuro.

El autor afirma que, si bien es cierto, el el sistema registral brindar seguridad jurídica a través de la alerta registral éste sólo aplicará para las personas que se registraron en este sistema y no para todas las personas que han registrado sus propiedades, lo que hace barra de eficiencia dentro de los registros públicos se mueran para proteger de manera general todas las propiedades registradas.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que:

El sistema registral es efectivo puesto que hay muchos usuarios consultan sobre el día a día en las oficinas, pero hay una gran cantidad de administrados que no tiene idea de los mecanismos que tenemos para proteger sus propiedades, supuesto que al mismo tiempo que vemos personas preguntando sobre la alerta registral también ingresan muchos reclamos sobre fraudes en cuanto a las propiedades.

El presente autor afirma que si bienes ciertos la SUNARP sede Huaral da a conocer a los usuarios sobre los mecanismos que se tiene para brindar protección las propiedades, como lo es la alerta registral, muchas veces la información otorgada y la forma en la que se hace no es suficiente para que él llegue a todos los usuarios Es por ello que se hace ineficaz la manera de dar protección ya que sólo tienen esta protección registrar los que están inscritos a ella.

Respecto a la pregunta, ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?

Al respecto, el autor Almendrades (2022), señala:

No, si bien es cierto la SUNARP sede Huaral cuenta con mecanismos estos no son necesarios para cubrir las ventajas que tienen los propietarios que no tienen el registro de la alerta registral puesto que, sólo protege de manera continua a los que se registraron.

El presente autor deja entrever que la SUNARP, no maneja de manera efectiva la información que debe otorgar a los administrados, la cual debe ser pública para todos, y debe ser externalizada.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que:

Sí, pero de manera ineficaz, puesto que aún siguen habiendo muchos casos de fraude en cuanto a las propiedades y problemas por ejemplo como de duplicidad de títulos o ineficacia en la calificación de los títulos al momento de los registros, cosa que deja ver la ineficiencia de las autoridades como tal y la falta de fiscalización del Estado.

El presente autor deja entrever que el Estado permite que se realicen diversos tipos de funciones ineficaces sin tener ningún tipo de límite por parte de ellos a través de la fiscalización o asesoramiento continuo de sus trabajadores lo que puede llegar a afectar el bienestar de los usuarios.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que:

No, puesto que muchas personas que sufren de algún fraude en cuanto a sus propiedades inmuebles no conocen los mecanismos que usa la SUNARP, para proteger sus propiedades, y se entera el día que se acercan a las oficinas y que ya sufrieran algún fraude.

El presente autor nos dice que, los usuarios que asisten a la sede Huaral muchas veces no tienen conocimiento de la alerta registral como mecanismo de protección, e incluso piensan que su servicio adicional que tiene costo, cuando la realidad es que es totalmente gratuito para los usuarios

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que:



No, debido a que aún persisten muchos casos de fraudes en cuanto a los bienes inmuebles de las personas, las mismas que no cuentan con el conocimiento necesario en cuanto a la labor que cumple la SUNARP, frente a la protección del derecho a la propiedad

La presente autora nos dice que los mecanismos utilizados por el organismo encargado de regular el derecho a la propiedad no son necesarios, para dar protección o seguridad jurídica a los bienes inmuebles, debido a que muchas veces los casos que se presentan en las oficinas de fraudes, los propietarios no tienen conocimiento de cómo protegerlos.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que:

Sí, pero no de manera efectiva puesto que para que te puedan enviar un mensaje a través de nuestra alerta registral tienes que inscribirte y conocer previamente en qué consiste la alerta, lo que muchos usuarios actualmente no saben o no conocen.

Este autor afirma que la Sunarp si brinda protección al derecho a propiedad de los propietarios, pero lo realiza de manera ineficiente, ya que muchos de los usuarios desconocen totalmente el tema de la existencia de la alerta registral como mecanismo para proteger sus derechos de propiedad.

En ese sentido las respuestas de los sujetos entrevistados fueron las siguientes con respecto al objetivo específico 1.

**Objetivo Específico 1:** Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

Ante la pregunta, ¿Considera usted que mediante el aplicativo alerta registral se brinda seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala: si, debido a que las personas o usuarios que lo están utilizando han tenido buenos resultados en cuanto a la protección de

sus propiedades registros entre otros, a diferencia de las personas que nos lo utilizan, puesto que son vulnerables a sufrir cualquier tipo de delito respecto a sus propiedades.

El presente autor afirma que el el aplicativo de alta registrar si brinda seguridad a los propietarios de Huaral y, cabe recalcar que a los que tienen la inscripción de la alerta registral, pero solo a los que están inscritos.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que: si se brinda seguridad jurídica a través de la alerta registral puesto que esa es la función principal de este mecanismo el cual funciona a través de la digitalizada y es una herramienta virtual los cuales pueden utilizar los usuarios sin necesidad de acercarse a una serie de manera presencial y generando carga laboral entre otros.

El autor sostiene que definitivamente sí se genera seguridad jurídica a través de la alerta registral y Asimismo ayuda a la celeridad de los trámites, permite que las personas puedan cuidar sus propiedades desde el lugar donde estén entre otros beneficios.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: el aplicativo de la alerta registral es un mecanismo eficaz para las personas que hacen uso de ella, puesto la alarma funciona en tiempo real que se realiza un trámite.

El presente autor nos dice que la alerta registral si brinda seguridad jurídica, ya que protege el derecho a la propiedad, con las alarmas que envía para informar los trámites que se realicen en torno a ella.

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que: la alerta registral es un servicio eficaz que se encuentra a disposición de todos los administrados siempre y cuando ellos se inscriban a este ya que no lo otorgamos de manera proactiva, y es un instrumento que busca proteger el derecho a la propiedad.

El presente autor afirma que, para las personas que utilizan la alerta registral como medida de protección es un método eficaz puesto que hay un índice menor a que sufran algún tipo de delito en cuanto a sus respectivas propiedades.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: la alerta registral si brinda seguridad a la propiedad, para las personas que están registradas para que les lleguen las alertas.

El presente autor afirma que la propiedad inmueble esta resguardada por diferente mecanismo como uno de ellos es la alerta registral, ya que les llegan las alertas e información sobre los procesos.

Ante la pregunta, ¿Usted cree que el aplicativo alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala: no, puesto que no brinda protección a todos los usuarios, si no solo a los que están registrados para que le lleguen las notificaciones.

El presente autor evidencia que la protección que otorga la SUNARP solo la realiza a pedido del mismo usuario, y no como una función que ellos realizan de forma general a todos.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que: él aplica alerta registra funciona correctamente para las personas que están suscritas a este mecanismo, pero no para todos los propietarios de Huaral en el año 2021, Asimismo no todos tienen la información precisa por eso podemos decir que sí brinda a seguridad registral pero no a todos.

El presente autor afirma que la alerta registral sólo funciona para las personas que puedan tener la suscripción al mismo, pero no es eficaz para todos los propietarios de la zona registral de Huaral puesto que no todos tienen conocimiento de ello lo que puede llegar a generar una afectación a los usuarios.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: si, pero que recomienda que todos los usuarios deben tener automáticamente este servicio, y no tener la necesidad de solicitarlo, ya que muchas personas no conocen de este servicio.

El presente autor da un Consejo, cuando te dice el cual afirma que la alerta registral debe ser obligatoria para todos los usuarios, y no sólo para los aquellos que lo solicitan

puesto que él también dice que muchas personas Elio conocen del tema, por falta de una eficaz publicidad de este.

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que: si bien es cierto la alerta registral cumple su función de otorgar seguridad jurídica a través de generar alertas a los usuarios, pero no funciona correctamente desde la perspectiva, aunque no todos los usuarios conocen de este sistema y a pesar de ser gratuito no tiene la acogida que debería por la falta de información.

El presente autor afirma que Leonardo registrar funciona correctamente pero no es eficaz en su totalidad en la defensa general del usuario ya que para que éste pueda recibir notificaciones sobre su propiedad debe registrarse, y la realidad muchas personas desconocen sobre el tema de la alerta por la falta de información que otorga la SUNARP respecto de ella.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: sí puesto que las personas que lo han utilizado han tenido información inmediata sobre todo admite que se estaban realizando sin consentimiento.

El presente autor afirma que los Datos registrales eficaz porque evita fraudes inmobiliarios, órbita que los usuarios sean víctimas de delitos respecto de sus inmuebles, Así mismo dice que la información inmediata la eficacia es aún mayor

Ante la pregunta, ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala: la principal función de registros públicos es realizar correctamente las inscripciones de las propiedades de los usuarios, con el cuidado respectivo para evitar algún problema como la duplicidad de títulos o errores en la calificación registral, Asimismo debemos informarles a los usuarios de las formas en que ellos puedan proteger sus propiedades como los mecanismos con los que contamos.

El autor afirma que la principal función para brindar seguridad jurídica por parte de los registros públicos es a través de la correcta inscripción de la propiedad mencionando a su vez cuáles son los problemas más cotidianos en los que puedo arreglar una mala inscripción

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que: la principal función de los registros públicos es realizar de manera correcta los registros de las propiedades de los usuarios para evitar así por ejemplo una duplicidad de títulos o una mala calificación de títulos todo ello se conseguirá a través de una fiscalización continua a las labores de estos.

Afirma que la labor de los registros públicos es que puedan realizar un registro eficaz de las propiedades puesto que sin ello no existiría seguridad jurídica para los titulares y al contrario vivirían en la incertidumbre de que otra persona pueda realizar un registro correcto y que sea dueño de su propiedad.

Asimismo, el autor Chávez (2021), refiere que: la manera en que los registros públicos protegen a los usuarios en cuanto a sus propiedades ha realizado de manera eficaz las facultades que el Estado les ha otorgado como la inscripción aplicar medidas de protección, una correcta calificación registral entre otros.

El presente autor nos dice que los registros públicos tienen la facultad de realizar una buena inscripción de los títulos de propiedad verificando todo lo relacionado con la propiedad para evitar que se pueda realizar algún tipo de fraude.

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que: los registros públicos cuentan con asesores los cuales otorgan información importante a los usuarios cómo que a pesar de que la inscripción no es obligatoria es necesaria para poder otorgar seguridad jurídica.

De igual forma este autor afirma que registros públicos tiene la Facultad de otorgar seguridad jurídica a través de la correcta inscripción de propiedades, y dan una óptima información a los usuarios que pretenden realizar cualquier tipo de procedimiento en cuanto a sus bienes inmuebles o muebles.

Del mismo modo, el autor Quintana (2021), refiere que: los registros públicos tienen la función de generar seguridad jurídica a todo aquel usuario que tenga una inscripción con nosotros puesto que somos la mayor garantía que puede tener una persona para saber la realidad de un inmueble.

el presente autor nos dice que los registros públicos tienen la obligación de otorgar información verídica en cuanto a los inmuebles de los cuales una persona tenga curiosidad por querer hacer algún trámite como una compraventa, para el trabajo y los describe como la institución más importante para poder obtener esta información.

En ese sentido las respuestas de los sujetos entrevistados fueron las siguientes con respecto al objetivo específico 2.

**Objetivo Específico 2:** Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.

Ante la pregunta, ¿Cuál es el fin de los registros públicos respecto al Registro de Propiedad Inmueble?

Al respecto, el autor Almendrades (2022), señala: Los registros públicos tienen la finalidad de otorgar seguridad jurídica a los usuarios que registran sus propiedades así es o sea de manera facultativa y cumplir con las funciones delegadas por el estado.

El presente autor afirma que la seguridad jurídica es el principal motivo en el cumplimiento de las funciones hacia los usuarios.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: es otorgar información verídica en cuanto a las propiedades de una persona lo que permitirá que esta pueda realizar cualquier tipo de trámite con la seguridad de que la información recibida es actual y real. }

el presente autor afirma que la principal función que tiene registros públicos para los usuarios ok los protege es otorgar seguridad jurídica en cuanto a la información que puede salir de su institución hacia el exterior puesto que con esta se pueden realizar diversos trámites, la cual sí es incorrecta podría generar diversos tipos de problemas jurídicos.

De igual manera, el autor Chávez Rojas (2022), refiere que: la función de registros públicos es otorgar seguridad jurídica a los usuarios que registran sus propiedades a través de la inscripción de estos de manera eficaz y correcta.

Este autor afirma que registros públicos tiene la función principal de realizar una correcta inscripción de las propiedades de los usuarios, a opinión propia ya que una mala inscripción puede venir en problemas jurídicos, los cuales pueden llegar a vulnerar el derecho a propiedad de las personas.,

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: los registros públicos tienen la facultad y la función de prevenir cualquier tipo de delito que pueda vulnerar el derecho de propiedad, Asimismo dar información correcta en cuánto a los datos de la propiedad como el titular real de la misma.

El el presente autor afirma que la función que tienen registros públicos es generar estrategias que puedan evitar que se realicen cualquier tipo de delito a costa de sus funciones, para salvaguardar el derecho a la propiedad que tienen los usuarios.

Ante la pregunta, ¿Mediante el aplicativo alerta, la zona registral sede Huaral cumplió con su finalidad durante el año 2021?

Al respeto, el autor Almendrades (2022) señala: no puesto que la alerta registral solo cubre a las personas que están inscritas de manera voluntaria y no a todos por igual.

El presente autor afirma que el aplicativo de alerta registral no cumplió con su finalidad de dar seguridad a todos los ciudadanos de Huaral que tienen sus registros de las propiedades.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que: Sí pero de manera ineficaz, puesto que al no ser tan conocido por la población debido a la falta de información que se otorga por los registros públicos, sólo favorece a una parte de los usuarios y no a todos como debería ser.

El presente autor afirma que la única ineficiencia que tiene la alerta registral es la falta de conocimiento que tienen los usuarios de ella.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: sí ya que cumplió con su función de informar a las personas que se encontrarán registradas en este servicio.

Traductor refiere que sí cumplió con su función de informar a las personas sobre la alerta registrada en el cuál es un mecanismo para prevenir diversos tipos de delitos sobre las propiedades

De igual manera, el autor Chávez (2022), refiere que: no porque no funcionó correctamente ya que no todos los usuarios están registrados en las mismas debido a la falta de información que ocasiona las autoridades.

El presente autor afirma que no funcionó de manera correcta la alerta registral ya que solo utilizan las personas que tienen un gran conocimiento de medidas tecnológicas, y más no todos en general.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: no se cumplió con la finalidad puesto que los registradores públicos o los encargados de entregar la información sobre la alerta registral no lo hicieron de manera eficiente ya que la mayoría de registrados en SUNARP aún no cuentan con el conocimiento de la alerta registral como tal.

El Presente toda la firma que no se cumplió con la finalidad de otorgar seguridad jurídica en las propiedades de los administrados puesto que no se distribuyó de manera eficiente la información sobre la alerta registral y sus beneficios.

Ante la pregunta, ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?

Al respeto, el autor Almendrades (2022) señala: Sí, puesto que si fuera de manera obligatoria todas las personas tendrán la oportunidad de proteger sus propiedades de manera eficiente sin correr ningún riesgo ya que funciona en tiempo real esta alerta.

El presente usuario afirma que sería una excelente opción hacer que la alerta registral sea obligatoria con cada proceso que se realice en la SUNARP.

De igual forma, el autor Abrigo (2022), señala que: pienso que si la alerta registral fuera de manera obligatoria cada vez que se viene a hacer un registro de una propiedad se les



aplique también ese tipo de suscripción, sería un gran límite frente a los delitos que buscan cualquier tipo de flacura en la manera de inscripción de los registros públicos para poder aprovecharse.

El presente auto a la firma que sería una gran barrera para futuros delitos sobre las propiedades inmuebles si todas las personas utilizan de manera correcta ese dispositivo se aseguraría casi un 100% la seguridad jurídica

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: Si, Puesto que de esta manera cada vez que un administrador o se acerque a registrar su propiedad selectiva haría automáticamente la alerta registral como medida de protección, la misma que el funcionar de manera online será más eficiente en cuanto a la información inmediata que va a entregar

El presente autor afirma forma inmediata en la que actúa la alerta registral ayudará a todos los administrados a que puedan tener información real y en tiempo directo de lo que se realiza sobre sus propiedades o los trámites a realizar sobre las mismas.

De igual manera, el autor Chávez (2022), refiere que: Si fuera de forma registral tal vez la alerta registral no funcione de manera tan eficiente puesto que al ser el único sistema que se tiene podría ser un poco tardío en avisar sobre los trámites que se realicen en cuanto a la propiedad.

E presente autor afirma que puede existir una especie de saturación en el sistema y que si se va a realizar de manera obligatoria debe mejorarse el aspecto informático, Generándose para cada tipo de propiedad una aplicativo diferente

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: es muy probable que el sistema al ser obligatorio y lo usen todos a la vez puede hacer un poco ineficiente en el momento de registrar todas las propiedades de los contribuyentes que van a usar el aplicativo.

De igual manera el presente autor nos habla sobre la saturación posible del sistema sobre el incremento de personas que lo utilizarían.

Ante la pregunta: ¿Qué mejoras debería aplicar el sistema de alerta registral para cumplir con su finalidad de los Registros Públicos respecto al registro de propiedad inmueble?

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala: la mejora que aplicativo es de tener es que va a ser de manera obligatoria para todos los usuarios, de manera facultativa puesto que muchas veces no lo realizamos de manera voluntaria.

El presente autor nos dice que el aplicativo para que pueda tener mejoras debe realizarse y aplicarse a todos los usuarios de manera obligatoria y ahí sí todos pueden contar con sólo su registro de este servicio.

De igual forma, el autor Abrigo (2022) señala que: las mejores que en aplicarse este dispositivo es que no solamente pueda realizarse de manera general para todas las personas, sino debe haber una diferenciación en cuanto a la inclusión social de personas por ejemplo que tengan alguna discapacidad y que se les haga imposible utilizar este dispositivo, por ello mi sugerencia es que este aplicativo debería ser más inclusivo con todos los ciudadanos.

El presente otorga un punto de vista interesante puesto que afirma que el aplicativo funciona de manera general para las personas que no cuentan con ningún tipo de discapacidad, pero también surge de la incertidumbre qué pasaría para las personas que si tienen alguna discapacidad cómo podrían proteger sus propiedades y cómo podrían utilizar un dispositivo como este.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: el aplicativo se debe mejorar en el aspecto que puede ser un poco más didáctico para las personas que no manejan la tecnología supuesta que no está pensado en ellos.

Este autor deja entrever que el aplicativo es muy bueno el momento de la aplicación, pero hay usuarios que no saben cómo manejarlo y que esto debe ser motivo para que los funcionarios puedan realizar mejores explicaciones y seguimiento a estas personas.

De igual manera, el autor Chavéz Rojas (2022), refiere que: el dispositivo utilizado por nosotros de la alerta registral funciona correctamente, pero al no llegar a todos los usuarios por el simple hecho de estar hoy tener registrada su propiedad no es totalmente efectiva puesto que sólo se aplica para una parte de los usuarios en general.

El presente autor nos dice que los usuarios deben estar informados sobre este mecanismo y que también debe ser adoptado de manera obligatoria solo con el hecho de realizar el registro.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: muchas veces las mismas autoridades que se encuentra en el manejo de los registros públicos no se toman la molestia de generar mejores opciones para difundir la información sobre los mecanismos de protección y es un punto para tratar y a mejorar.

El presente autor habla de la falta de información que puede entender muchas personas al momento de evaluar la manera de proteger sus propiedades y sólo se enteran en el momento de los registros, lo que deja entrever la falta de información en cuanto a los usuarios por parte del organismo especializado.

## **CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **4.1 Discusión de los Resultados**

Para Bernal, La discusión de los resultados de la investigación está vinculada al análisis, interpretación y discusión de los posibles resultados del procesamiento de la información. Este es el aspecto más relevante tomado en consideración en todos los estudios. Los revisores del informe final presentado por los investigadores deben señalar esto. Cabe señalar que las implicaciones obtenidas permitirán profundizar las teorías y futuras investigaciones. (2010, p. 222).

Para la presente tesis la discusión de los resultados presentados se basa en los objetivos desplegados en el momento, recogidos, verificados y verificados a través de los distintos profesionales consultados. Al igual que con cualquier encuesta, en este caso deberá discutir y comparar según la ubicación del entrevistado, quienes son los profesionales de la Sunarp sede Huaral. Por esta razón, discutiremos los resultados.

Para la presente tesis se planteó como objetivo general. Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

Para el presente objetivo se pone en debate y discusión lo que manifestó el autor Almendrades(2022), quien manifiesta, que, los registros públicos no genera seguridad jurídica de manera eficaz ni protección al derecho de propiedad en el distrito de Huaral, puesto que la información sobre los mecanismos de cómo los titulares pueden proteger sus derechos registrales no se hace de manera efectiva, y muchas veces esta información es desconocida para los usuarios, lo que genera inseguridad jurídica e ineficacia en el cumplimiento de las labores que tiene los registros públicos para los administrados. Asimismo, esto conlleva a que esos usuarios que no conocen la manera de proteger sus derechos de propiedad sufran algún tipo de vulneración de este, Es por ello por lo que se dice que nos ha brindado seguridad jurídica mediante la alerta registral porque estás solo ayuda a los usuarios que se inscriben a la misma y no a todos de manera igualitaria.

De igual forma, el autor Abrigo (2022), manifestó que los registros públicos no brindaron seguridad jurídica de manera eficaz en sede de Huaral, puesto que se puede

evidenciar que existen diversos tipos de casos relacionados con incompetencia al momento de realizar los registros de las propiedades, Asimismo las medidas que toma los registros públicos como la creación de la alerta registral sólo polariza un cierto grupo de la población en general los cuales tienen diversos tipos de privilegios como conocimientos de tecnología, no son analfabetos entre otros y no se preocupa por todos en general sino solamente por una parte Es por ello que tampoco es eficaz puesto que no es un método inclusivo, por ende el presente autor afirma que siguen es cierto los registros públicos se preocupan por implementar medidas modernas estas no suelen resolver los problemas que se puede causar por un mal registro de propiedad y eso se debe a la falta de fiscalización por parte del Estado a las funciones res arrolladas por los funcionarios de registros públicos.

Por otro lado, Chávez (2022), manifestó que los registros públicos no brindaron seguridad jurídica de manera eficiente a los administrados de la sede de Huaral, debido a que no se concientizó a la población ni se generaron charlas para que esas personas puedan aprender a utilizar las herramientas que los registros públicos ponen a su disposición para salvaguardar sus derechos de propiedad, ellas ahí donde radica el problema más importante que tiene registros públicos para que las personas puedan identificar estos mecanismos, la falta de publicidad en cuanto a la información. Así en cuanto a la seguridad jurídica que brinda el alta registrada y podemos decir que también es ineficiente supuesto que la mayoría de los administrados en la sede Huaral no conoce y no utiliza este tipo de mecanismos.

De igual manera, el autor Chavéz Rojas (2022), refiere que los registros públicos sí brindan seguridad jurídica a los administrados, así lo único que se debería mejorar es la parte de la información que se le otorga a los contribuyentes sí la manera en cómo se les hacía puesto que esa información es de manera interna, pero buscamos que se pueda hacer publicar a través de redes sociales programas de televisión entre otros. Con todo ello se busca que esta información puede llegar a todos los alrededores y sedes de los registros públicos brindando así una información certera que pueda brindar ayuda a los administrados, Asimismo generar medidas para las personas que no saben del manejo de estas herramientas o no pueden acceder a ellas por la lejanía de sus lugares de residencia o porque no manejan la tecnología, entonces para ello se debe mejorar y buscar otras medidas para que así los registros públicos puedan ser inclusivos con todos los administrados y no sólo una parte de ellos.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que los registros públicos sí brindaron seguridad jurídica a los administrados puesto que se plantearon diversos tipos de medidas que puedan ayudar a los administradores a proteger sus propiedades inmuebles, con la finalidad de evitar delitos relacionados con las propiedades, Asimismo una de estas medidas es la registral la cual con solamente un paso simple de manera totalmente gratuita se pueden registrar las personas para que puedan acceder a una alerta que les informará sobre los trámites que se realicen en cuanto a sus propiedades, Ahora bien en ese punto del autor Quintana hace un énfasis diciendo que si la alerta registral fuera de manera obligatoria es muy probable que sufra un colapso en cuanto a la información otorgada por lo mismo que se volvería una herramienta ineficiente y lo que recomienda es que se puedan realizar diversos tipos de mecanismos para diversos tipos de registros públicos y a su vez para cada sede de los registros.

Respecto al objetivo específico 1 que se planteó, “Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.”

Para el presente objetivo se pone en debate y discusión lo que manifestó el autor

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala que los funcionarios públicos por experiencia propia siempre que una administrado llega con diversas dudas se le atiende de manera eficiente a resolviendo cada una de las dudas y ayudándole en caso no sepa manejar el sistema a poder aprender a hacerlo no sólo desde la comodidad de su casa sino también en el momento que desee llegar a las sedes, en otras palabras cuentan los administrados con un seguimiento continuo por parte de los funcionarios que trabajan dentro de cada área de los registros públicos para que pueda ser eficiente y se pueden resolver cualquier tipo de dudas o consultas.

De igual forma, el autor Abrigo (2022), afirma que los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la correcta realización del proceso de registrar las propiedades de los usuarios, Asimismo brinda seguridad jurídica a través de la creación de políticas internas o de mecanismos internos que le permitan a la población tener una protección extra que aparte de los registros en sumar, también pueden tener un mecanismo que les permita estar al pendiente de sus propiedades sin la necesidad de generar mayor carga laboral para

los funcionarios sino medidas que sean eficaces si lo pueden realizar desde cualquier tipo del lugar ya sean nacionales o internacionales.

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que los funcionarios públicos en los registros públicos, brindan asesoría a todos los administrados de diversas maneras ya sea de manera presencial con las acercan a una de nuestras sedes o de manera virtual a través de los correos o mesa de partes, cumpliendo siempre con los parámetros que se nos indica como el cumplimiento de los plazos entre otros, Asimismo dentro del nuestras sedes siempre existen diversos tipos de fiscalizaciones para determinar si el funcionamiento que se realiza es óptimo o no a través de seguimientos a través de fiscalizaciones que se puedan realizar por parte del Estado, el mismo que es el encargado de velar por el cumplimiento de nuestras funciones para el beneficio y bienestar de los administrados como tal.

De igual manera, el autor Chavéz Rojas (2022), refiere que los funcionarios públicos muchas veces por el hecho de las cargas laborales en cuanto a diversos tipos de procesos o trámites dejan de lado el trato personalizado que le deben dar a los contribuyentes sin embargo gracias a que existe un seguimiento por parte del Estado peruano en cuanto a las mociones que realizamos se deben seguir diversos parámetros en cuanto a la atención, pero si el autor acota que se debe enfatizar el tema de la información que se otorga de los registros públicos hacia los administrados ya que muchas personas en su mayoría de personas adultas, analfabetas entre otras no conocen el funcionamiento ni las medidas de protección que los registros públicos les ofrecen por el hecho de registrar sus propiedades cosa que debería mejorar puesto que todos los administrados tenemos derechos y deben ser respetados como tal por el hecho de ser ciudadanos peruanos,

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: los funcionarios públicos generalmente no brindan una e eficaz en forma de atención a los ciudadanos cuando vemos que aún existen muchas personas que no conocen sobre la alerta registral, eso quiere decir que los funcionarios no se toman el tiempo de generar esta información a los administradores que se acercan a nuestras sedes o hacen consultas a través de la mesa de partes o los medios que tenemos de comunicación con los usuarios, sino que al contrario resuelven de manera muy básica muchas veces las observaciones de los usuarios y no existe

una empatía con él para poder brindar la información adicional que puede marcar una diferencia entre una protección o desprotección de las propiedades

Respecto al objetivo específico 2 que se planteó, “Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.”

Al respecto, el autor Almendrades (2022) señala: los registros públicos a través del alerta registral busca tener una manera eficiente, rápida y moderna por la cual sus administrados puedan realizar cualquier tipo de consulta y sus trámites sin tener que acercarse de manera presencial a nuestras sedes, generando carga laboral, y retrasos en otros trámites que pueden resolverse de manera presencial y no en la virtualidad, mediante registrar en otras palabras busca dar celeridad a los procesos que desea hacer una administrado en cuanto y referente a la seguridad jurídica de sus derechos de propiedad, obteniendo información sobre cualquier tipo de trámite que pueda ser realizado por un x en cuanto a sus propiedades.

De igual forma, el autor Abrigo (2022), la alerta registral brinda seguridad jurídica a través de proporcionar información de los trámites que se realizan respecto de las propiedades públicas, a través de mensajes de correo electrónico al titular para que éste pueda estar informado de lo que se realiza con sus propiedades ya sean trámites procesos otra inscripción, cambio de titularidad entre otros, que de no ser así puede generar aún más problemas para la sociedad. Asimismo, la alerta registral busca prevenir a los titulares de que sufran cualquier tipo de fraude inmobiliario por parte de personas inescrupulosas que se aprovechan muchas veces de estos vacíos dentro de las funciones de los funcionarios públicos de registros para poder realizar sus fraudes, como por ejemplo reventa de propiedades gracias

Asimismo, el autor Chávez (2022), refiere que: la alerta registral es una manera fresca y moderna por el cual los administrados van a obtener información de manera inmediata sobre sus propiedades registradas, pero con cierto tipo de espera busquemos el último ventaja entre unos usuarios y otros, puesto que no todos nuestros usuarios de manera general vamos a ver el manejo que puede tener una aplicación como esta y es aquí donde la eficiencia y la libertad registrarse desploma puesto que un primer.es que no llega a todos los



usuarios de manera general, segundo punto helio conlleva una información pública que todo el mundo tenga acceso a ella y tercero que no todas las personas tienen las herramientas tecnológicas necesarias para poder utilizar este tipo de herramientas, por lo que el Estado debe plantearse nuevas formas en cuanto a la seguridad jurídica de las propiedades que no sólo sea de manera tecnológica sino diferentes tipos de mecanismos como llamadas de teléfono o correos de manera física entre otros.

De igual manera, el autor Chavéz Rojas (2022), refiere que: registrar como tal de manera independiente sin ver un panorama general si cumple con las funciones de alertar a los usuarios en cuanto a algún trámite que se esté realizando de manera secreta ellos sobre las propiedades, lo que les puede ahorrar a los usuarios procesos judiciales interminables o incluso las pérdidas de las propiedades por no detener trámites fraudulentos a tiempo y denunciarlos, pero si vemos a la alerta registral y sus finalidades de manera global junto con las finalidades que tiene registros públicos no genera seguridad jurídica puesto que no existe en su totalidad un registro de todos las personas que han registrado sus propiedades en la alerta registral, y esto tiene como causa principal la falta de conocimiento de nuestros usuarios y la falta de eficiencia en la labor de nuestros funcionarios públicos de informar a los usuarios sobre los mecanismos y ayudarlos a entender y manejar los.

Del mismo modo, el autor Quintana (2022), refiere que: la alerta registral si bien es cierto tiene un funcionamiento eficaz ya que al ser una herramienta virtual genera en menos de segundos una respuesta a diferencia de que si la persona tendría que acercarse a una sede hacer un trámite engorroso esperar la respuesta que tal vez demore de uno a 15 días entre otros motivos, pero su deficiencia ataca directamente a la falta de información que tienen los usuarios sobre este mecanismo tan eficiente,

## CONCLUSIONES

1. Respecto al objetivo principal; se determinó que los registros públicos no brindaron de forma eficaz seguridad jurídica mediante el uso de la alerta registra, al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021, debido a la falta de información sobre el sistema por parte de los usuarios, de las medidas a las cuales pueden acceder para salvaguardar el derecho a la propiedad que tienen como titulares de los bienes.
2. Respecto del objetivo específico 1; se determinó los funcionarios públicos de los registros Públicos no brindaron de forma eficaz, seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021, debido a que no exteriorizaron la información de las medidas implementadas para proteger el derecho de propiedad, lo que genera el desconocimiento y desconfianza de los usuarios de la sede Huaral.
3. Respecto del Objetivo específico 2; se determinó que la alerta registral, no logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021, dado que, no brinda seguridad jurídica a todos los usuarios de sede Huaral por la falta de conocimiento de estos, y su uso no es de forma obligatoria, requiriendo un conocimiento previo para poder solicitarlo.

## RECOMENDACIONES

1. Los registros públicos deben realizar de forma pública y eficaz la difusión de su información respecto de las medidas a las que pueden acceder para proteger su derecho a la propiedad, asimismo deben utilizar medios conocidos por la población como las redes sociales o los mensajes de texto.
2. Los funcionarios de los Registros Públicos deben informar de forma obligatoria las medidas, con las que cuentan para que los usuarios puedan proteger sus propiedades, así esta información la debe adquirir cada usuario al apersonarse a la sede Huaral y no al contrario que los usuarios soliciten la información.
3. La alerta registral debe ser inclusiva con todos los tipos de personas, no sólo con las que pueden tener la facilidad de acceder a un aplicativo o la capacidad para entender y manejarlo. El Registro Público debe hacer énfasis en las personas que no pueden realizarlo, por ejemplo analfabetos, personas que viven fuera de las zonas donde no hay señal y personas con discapacidad, entre otros.

## REFERENCIAS

- Gonzales, B. G. (2015). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Legales.
- Hernández, L. M. y Ramos, M.A. (2018) *El fraude inmobiliario en los Registros Públicos* (tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú). Recuperado de: <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/46>
- Mamani, C. L. (2016) *Sistema Registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: Estudio comparado para establecer Superintendencia en el Sistema Registral Peruano* (Tesis de pregrado, Universidad Andina del Perú), Recuperado de: <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/475>
- Jiménez, C.M. y Hugh, M. M. (2011) *Protección de la propiedad inmueble en Costa Rica: Implementación de sistemas que coadyuvan a la protección registral de la propiedad* (Tesis de pregrado, Universidad de Costa Rica), Recuperado de: <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Proteccion-de-la-propiedad-inmueble-en-Costa-Rica-implementacion-de-sistemas-virtuales-que-coadyuvan-a-la-proteccion-registral-de-la-propiedad.pdf>
- Moreno, L.R. (2015) *Las actividades notariales y el uso de las tecnologías de la información ante el principio de celeridad y la seguridad jurídica*. (Tesis de pregrado, Universidad de los Andes). Recuperado de: <http://dspace.uniandes.edu.ec/handle/123456789/3495>
- Mejorada, M. (8 de setiembre de 2014). Defensa ante la usurpación registral. *Diario Gestión*. Recuperado de: <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/09/defensa-ante-la-usurpacion-registral.html>
- Ortega, O.A. (2017) *La función notarial y la seguridad jurídica en los contratos de compraventa inmobiliaria, en el distrito de Ventanilla, 2016*, (Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo). Recuperado de:

<http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/15256>

Ortiz, J. (2010). *Calificación registral de documentos administrativos: “¿quién ve por ella? ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos? Derecho Administrativo y Propiedad* (Tesis de Pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú). Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/viewFile/13443/14071>

Rimascca, H. A. (2015). *El derecho Registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Perú: Editorial El Búho.

Sacachipana, A.E. (2017) *Análisis del Sistema de Transferencia de la Propiedad Inmueble y la Seguridad Jurídica a Través de la Inscripción Registral*. (Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas) Recuperado de: <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/4274>

Suárez, C.G. (2017) *Sistematización del servicio público registral inmobiliario en las oficinas de registro de instrumentos públicos en Colombia* (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Abierta y a distancia). Recuperado de: <https://stadium.unad.edu.co/preview/UNAD.php?url=/bitstream/10596/13526/1/60289812.pdf>

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

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>

Monar, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos.* (Tesis de pregrado, Universidad de Wiener). Recuperado de:

<http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/1752>

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

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/16568>

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

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/15256>

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

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/461>

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, Universidad Cesar Vallejo). Recuperado de

[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14238/Gutierrez\\_LJA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/14238/Gutierrez_LJA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Chanduví, 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>

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>

Siguas 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>

### **Fuentes Metodológicas**

Ballestreri, A. M. (2006). *Cómo se elabora el proyecto de investigación*. Lima, Perú: Consultores Asociados.

Carrasco, D. (2007). *Metodología de la investigación científica*. Lima Perú. Editorial San Marcos E.I.R.L.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6ta ed.). México: Mc Graw Hill.

Quecedo, L. R y Castaño, G. C (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa*. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>

Quecedo, L. R y Castaño, G. C (2002). *Introducción a la metodología de investigación cualitativa*. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>

Arias Gonzáles, J. (2020). *Proyecto de Tesis Guía para la elaboración*. Recuperado de: <http://bit.ly/36Tduaj>

Hernández Sampieri, R. & Mendoza Torres, C. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. (Primera Edición). México: Ciudad de México. Recuperado de: <https://bit.ly/39yBYXL>

ANEXOS

**ANEXO 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<p>TITULO DE LA TESIS</p>	<p><b>ALERTA REGISTRAL Y LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE BRINDA LOS REGISTROS PÚBLICOS EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE, HUARAL 2021.</b></p>
<p>PROBLEMA</p>	<p><b>General</b></p> <p>¿De qué manera los Registros Públicos mediante la alerta registral brinda seguridad jurídica al registro de Propiedad Inmueble en Huaral - 2021?</p> <p><b>Problema Especifico 1.</b></p> <p>¿De qué manera los funcionarios públicos de los registros Públicos brindan seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral - 2021?</p> <p><b>Problema Especifico 2.</b></p> <p>¿De qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registro Públicos de brindar seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en Huaral 2021?</p>
<p>OBJETIVOS</p>	<p><b>General</b></p> <p>Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindan seguridad jurídica o no al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.</p> <p><b>Objetivo Especifico 1.</b></p> <p>Determinar de qué formalos funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.</p> <p><b>Objetivo Especifico 2.</b></p>



	<p>Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos de brindar seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.</p>
<p>SUPUESTOS</p>	<p style="text-align: center;"><b>Supuesto General</b></p> <p>Los Registros Públicos mediante la alerta registral no brindan en su totalidad la seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.</p> <p style="text-align: center;"><b>Supuesto Específico 1</b></p> <p>Los funcionarios públicos de los registros Públicos no realizan sus funciones de forma efectiva respecto de brindar seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.</p> <p style="text-align: center;"><b>Supuesto Específico 2</b></p> <p>La Alerta Registral no logra cumplir con la Finalidad de los Registros Público de brindar seguridad jurídica en el registro de propiedad inmueble en Huaral - 2021.</p>

## ANEXO2: GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “Alerta Registral y Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021”

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

- 1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?**
- 2. ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?**
- 3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?**

### **OBJETIVO ESPECIFICO N° 01**

Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

- 5. ¿Usted cree que el aplicativo alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?**
- 6. ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?**

### **OBJETIVO ESPECIFICO N° 02**

Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.

7. ¿. Considera excesivo el número de trámites para el proceso de
  
- 7 ¿Cuál es el fin de los registros públicos respecto al Registro de Propiedad Inmueble?**
  
- 8 ¿Mediante el aplicativo alerta, la zona registral sede Huaral cumplió con su finalidad durante el año 2021?**
  
- 9 ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?**

## ANEXO 3: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I.- DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Michael Lincoln Trujillo Pajuelo

1.2. Cargo e institución donde labora: Docente metodólogo / UPN

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autoras del Instrumento: MELGARJE GASLAC RENZO FABBIAN

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde a una metodología y													X

	diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.																		
<b>10. PERTINENCIA</b>	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.																		X

**III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

<b>X</b>

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95
----

Lima, 09 de junio del 2022



\_\_\_\_\_  
**Firma del experto**

## I.- DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Mg. Richard Artidoro Vega Vargas

1.2. Cargo e institución donde labora: Estudio Jurídico GMR & Asociados

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autoras del Instrumento: MELGARJE GASLAC RENZO FABBIAN

## II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Está adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y													X

	diseño aplicados para verificar los supuestos. lograr los																		
<b>10. PERTINENCIA</b>	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.																		X

**III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

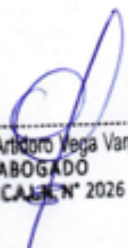
- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

<b>X</b>

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95
----

Lima, 09 de junio del 2022

  
Richard Aridoro Vega Vargas  
ABOGADO  
Reg. CALN N° 2026

**Firma del experto**

## I.- DATOS GENERALES

**1.1. Apellidos y Nombres:** Mg. Gustavo Carlos Córdova Morillo

**1.2. Cargo e institución donde labora:** Estudio Jurídico GMR & Asociados

**1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de Entrevista

**1.4. Autor del Instrumento:** MELGARJE GASLAC RENZO FABBIAN

## II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
<b>1. CLARIDAD</b>	Está formulado con lenguaje comprensible.													X
<b>2. OBJETIVIDAD</b>	Está adecuado a las leyes y principios científicos.													X
<b>3. ACTUALIDAD</b>	Está adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
<b>4. ORGANIZACIÓN</b>	Existe una organización lógica.													X
<b>5. SUFICIENCIA</b>	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
<b>6. INTENCIONALIDAD</b>	Está adecuado para valorar las categorías.													X
<b>7. CONSISTENCIA</b>	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
<b>8. COHERENCIA</b>	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
<b>9. METODOLOGÍA</b>	La estrategia responde una metodología y													X



	diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.																		
<b>10. PERTINENCIA</b>	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.																		X

**III.- OPINIÓN DE APLICABILIDAD**


- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

<b>X</b>

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95
----

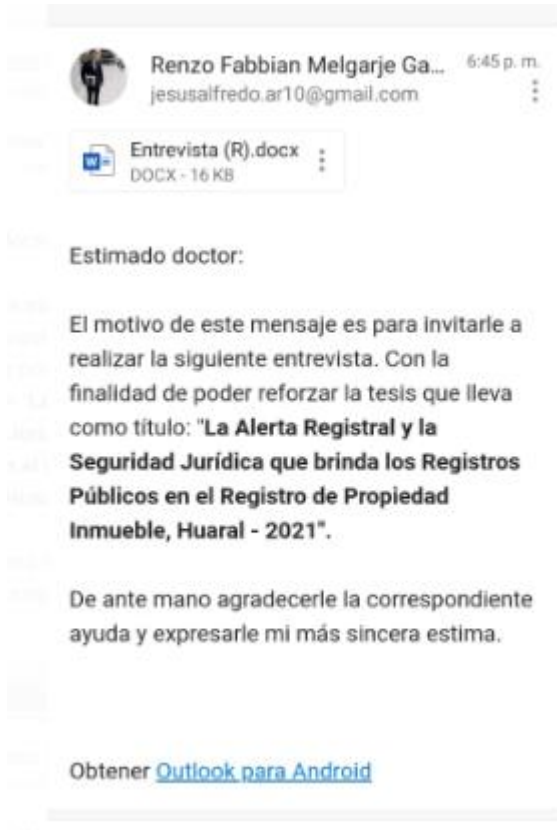
Lima, 06 de junio del 2022



Gustavo Carlos Cordova Morille  
ABOGADO  
Reg. CAL N° 72818

**Firma del experto**

## ANEXOS 4: CORREOS ELECTRÓNICOS ENVIADOS



## ANEXO 5: ENTREVISTAS REALIZADAS

### GUÍA DE ENTREVISTA

Título: "Alerta Registral y Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021"

Entrevistado/a: Chávez Solano Enrique Obed  
Cargo/profesión/grado académico: Abogado  
Independiente/Abogado/Estudiante de Postgrado  
Institución: Estudio Jurídico Abrigo & Asociados

#### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

#### **1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?**

Que a través de un correo electrónico se informe a los propietarios, si respecto a las partidas registrales de las que son titulares, se está efectuando algún trámite de inscripción o servicio de publicidad registral, para que el titular del predio realice las acciones correspondientes para cautelar sus como propietarios.

#### **2. ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?**

No se brinda seguridad jurídica en forma general, puesto que los mecanismos utilizados para brindar la deben ser solicitados, pero no tiene la publicidad necesaria para que todos los usuarios lo sepan y lo apliquen.

#### **3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?**

No, puesto que muchas personas que sufren de algún fraude en cuanto a sus propiedades inmuebles no conocen los mecanismos que usa la SUNARP, para proteger sus propiedades, y se entera el día que se acercan a las oficinas y que ya sufrieran algún fraude.

#### **OBJETIVO ESPECIFICO N° 01**

Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

**4. ¿considera usted que mediante el aplicativo alerta registral se brinda seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?**

el aplicativo de la alerta registral es un mecanismo eficaz para las personas que hacen uso de ella, puesto la alarma funciona en tiempo real que se realiza un trámite.

**5. ¿Usted cree que la aplicativa alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?**

sí, pero que recomienda que todos los usuarios deben tener automáticamente este servicio, y no tener la necesidad de solicitarlo, ya que muchas personas no conocen de este servicio.

**6. ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?**

la manera en que los registros públicos protegen a los usuarios en cuanto a sus propiedades has realizado de manera eficaz las facultades que el Estado les ha otorgado como la inscripción aplicar medidas de protección, una correcta calificación registral entre otras

**10. ¿Qué mejoras debería aplicar el sistema de alerta registral para cumplir con la finalidad de los Registros Públicos respecto al registro de propiedad inmueble?**

el aplicativo se debe mejorar en el aspecto que puede ser un poco más didáctico para las personas que no manejan la tecnología supuesta que no está pensado en ellos.

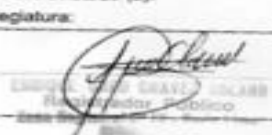
alidad de los  
il 2021.

**Registro de**

la persona lo  
la seguridad

**cumplió con**

**inas que se**

SELLO del entrevistado (a):	FIRMA del entrevistado (a): N° de Colegiatura:
	 CAC 4961

encontrarán registradas en este servicio.

**9 ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?**

Si, Puesto que de esta manera cada vez que un administrador o se acerque a registrar su propiedad selectiva haría automáticamente la alerta registral como medida de protección, la misma que el funcionar de manera online será más eficiente en cuanto a la información inmediata que va a entregar

### **GUÍA DE ENTREVISTA**

Título: “Alerta Registral y Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021”

Entrevistado/a: Quintana Campos, Luis Guillermo  
Cargo/profesión/grado académico: Abogado /Abogado/titulado  
Institución: SUNARP

#### **OBJETIVO GENERAL**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

#### **1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?**

Los Registros públicos han implementado, el mecanismo mediante el cual, los propietarios puedan sentirse seguros respecto de sus propiedades y bienes, así la alerta registral informara a los propietarios de cualquier tipo de trámite relacionado a sus bienes.

#### **2. ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?**

El sistema registral es efectivo puesto que hay muchos usuarios consultan sobre el día a día en las oficinas, pero hay una gran cantidad de administrados que no tiene idea de los mecanismos que tenemos para proteger sus propiedades, supuesto que al mismo tiempo que vemos personas preguntando sobre la alerta registral también ingresan muchos reclamos sobre fraudes en cuanto a las propiedades.

**3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?**

Sí, pero no de manera efectiva puesto que para que te puedan enviar un mensaje a través de nuestra alerta registral tienes que inscribirte y conocer previamente en qué consiste la alerta, lo que muchos usuarios actualmente no saben o no conocen.

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 01**

Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

**4. ¿considera usted que mediante la applicativa alerta registral se brinda seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?**

la alerta registral si brinda seguridad a la propiedad, para las personas que esta registradas para que le lleguen las alertas.

**5. ¿Usted cree que la applicativa alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?**

sí puesto que las personas que lo han utilizado han tenido información inmediata sobre todo admite que se estaban realizando sin consentimiento.

**6. ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?**

los registros públicos tienen la función de generar seguridad jurídica a todo aquel usuario que tenga una inscripción con nosotros puesto que somos la mayor garantía que puede tener una persona para saber la realidad de un inmueble.

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 02**

Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.

**7. ¿Cuál es el fin de los registros públicos respecto al Registro de Propiedad Inmueble?**

los registros públicos tienen la facultad y la función de prevenir cualquier tipo de delito que pueda vulnerar el derecho de propiedad, Asimismo dar información correcta en cuánto a los datos de la propiedad como el titular real de la misma.

**8. ¿Mediante el aplicativo alerta, la zona registral sede Huaral cumplió con su finalidad durante el año 2021?**



no se cumplió con la finalidad puesto que los registradores públicos o los encargados de entregar la información sobre la alerta registral no lo hicieron de manera eficiente ya que la mayoría de registrados en SUNARP aún no cuentan con el conocimiento de la alerta registral como tal.

**9 ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?**

es muy probable que el sistema al ser obligatorio y lo usen todos a la vez puede hacer un poco ineficiente en el momento de registrar todas las propiedades de los contribuyentes que van a usar el aplicativo.

**10. ¿Qué mejoras debería aplicar el sistema de alerta registral para cumplir con la finalidad de los Registros Públicos respecto al registro de propiedad inmueble?**

muchas veces las mismas autoridades que se encuentra en el manejo de los registros públicos no se toman la molestia de generar mejores opciones para difundir la información sobre los mecanismos de protección y es un punto para tratar y a mejorar.

SELO del entrevistado (a): 	FIRMA del entrevistado (a): N° de Colegiatura:  CAL: 72259
LUIS GUILLERMO QUINTANA SALAZAR Abogado Certificador Zona Registral N.º IX - Sede Lima	

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título: "Alerta Registral y Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021"

Entrevistado/a: Abrigo Campos, Alejandro Piter  
Cargo/profesión/grado académico: Abogado Independiente/Abogado/Estudiante de Postgrado  
Institución: Estudio Jurídico Abrigo & Asociados

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

**1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?**

Los registros públicos brindan seguridad jurídica a través de la alerta registral mediante una alerta que se registra por correo electrónico en donde se les avisa a los propietarios que se está realizando algún tipo de trámite en virtud de sus propiedades.

**2. ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?**

No, puesto que la alerta registral como tal no está aplicada a todos los propietarios de Huaral como tal sino sólo a la parte que está solicitando ova solicitado este beneficio, por lo que podemos decir que es ineficiente para dar seguridad en general.

**3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?**

Sí, pero de manera ineficaz, puesto que aún siguen habiendo muchos casos de fraude en cuanto a las propiedades y problemas por ejemplo como de duplicidad de títulos o ineficacia en la calificación de los títulos al momento de los registros, cosa que deja ver la ineficiencia de las autoridades como tal y la falta de fiscalización del Estado.

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 01**

Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

**4. ¿considera usted que mediante la applicativa alerta registral se brinda seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?**

si se brinda seguridad jurídica a través de la alerta registral puesto que esa es la función principal de este mecanismo el cual funciona a través de la digitalizada y es una herramienta virtual los cuales pueden utilizar los usuarios sin necesidad de acercarse a una serie de manera presencial y generando carga laboral entre otros.

**5. ¿Usted cree que la applicativa alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?**

alerta registra funciona correctamente para las personas que están suscritas a este mecanismo, pero no para todos los propietarios de Huaral en el año 2021, Asimismo no todos tienen la información precisa por eso podemos decir que sí brinda a seguridad regis

**6. ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?**

la principal función de los registros públicos es realizar de manera correcta los registros de las propiedades de los usuarios para evitar así por ejemplo una duplicidad de títulos o una mala calificación de títulos todo ello se conseguirá a través de una fiscalización continua a las labores de estos.

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 02**

Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.

**7. ¿Cuál es el fin de los registros públicos respecto al Registro de Propiedad Inmueble?**

otorgar información verídica en cuanto a las propiedades de una persona lo que permitirá que está pueda realizar cualquier tipo de trámite con la seguridad de que la información recibida es actual y real.

**8. ¿Mediante el aplicativo alerta, la zona registral sede Huaral cumplió con su finalidad durante el año 2021?**

Sí, pero de manera ineficaz, puesto que al no ser tan conocido por la población debido a la falta de información que se otorga por los registros públicos, sólo favorece a una parte de los usuarios y no a todos como debería ser.




**9 ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?**

pienso que si la alerta registral fuera de manera obligatoria cada vez que se viene a hacer un registro de una propiedad se les aplique también ese tipo de suscripción, sería un gran límite frente a los delitos que buscan cualquier tipo de flacura en la manera de inscripción de los registros públicos para poder aprovecharse.

**10. ¿Qué mejoras debería aplicar el sistema de alerta registral para cumplir con la finalidad de los Registros Públicos respecto al registro de propiedad inmueble?**

las mejores que en aplicarse este dispositivo es que no solamente pueda realizarse de manera general para todas las personas, sino debe haber una diferenciación en cuanto a la inclusión social de personas por ejemplo que tengan alguna discapacidad y que se les haga imposible utilizar este dispositivo, por ello mi sugerencia es que este aplicativo debería ser más inclusivo con todos los ciudadanos.



Alejandro P. Longo Campos  
ABOGADO  
C.A.L. N° 78220

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título: "Alerta Registral y Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021"

Entrevistado/a: Almendrades Caqui Jesús Alfredo

Cargo/profesión/grado académico: Abogado certificador/Abogado/titulado

Institución: SUNARP

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

**1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?**

Los registros públicos en Huaral brindan seguridad a la propiedad inmueble, a través de un correo electrónico, a los titulares respecto de sus propiedades, en cuanto si se realiza algún trámite respecto de ellos, para que el titular pueda estar prevenido y tomar las medidas correspondientes.

**2. ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?**

En todo el año 2021 los usuarios que se acercan a las oficinas y se le orienta para que pueda afiliarse a la alerta registral con sus datos personales, explicándoles que con ello pueden estar notificados respecto a sus propiedades, sintiéndose así más seguros en cuanto a la información y seguridad que recibirán de manera temporal

**3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?**

No, si bien es cierto la SUNARP sede Huaral cuenta con mecanismos estos no son necesarios para cubrir las ventajas que tienen los propietarios que no tienen el registro de la alerta registral puesto que, sólo protege de manera continua a los que se registraron..

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 01**

Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

**4. ¿considera usted que mediante la applicativa alerta registral se brinda seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?**

si se brinda seguridad jurídica a través de la alerta registral puesto que esa es la función principal de este mecanismo el cual funciona a través de la digitalizada y es una herramienta virtual los cuales pueden utilizar los usuarios sin necesidad de acercarse a una serie de manera presencial y generando carga laboral entre otros.

**5. ¿Usted cree que la applicativa alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?**

no, puesto que no brinda protección a todos los usuarios, si no solo a los que están registrados para que le lleguen las notificaciones.

**6. ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?**

la principal función de registros públicos es realizar correctamente las inscripciones de las propiedades de los usuarios, con el cuidado respectivo para evitar algún problema como la duplicidad de títulos o errores en la calificación registral, Asimismo debemos informarles a los usuarios de las formas en que ellos puedan proteger sus propiedades como los mecanismos con los que contamos.

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 02**

Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.

**7. ¿Cuál es el fin de los registros públicos respecto al Registro de Propiedad Inmueble?**

Los registros públicos tienen la finalidad de otorgar seguridad jurídica a los usuarios que registran sus propiedades así es o sea de manera facultativa y cumplir con las funciones delegadas por el estado.

**8. ¿Mediante el aplicativo alerta, la zona registral sede Huaral cumplió con su finalidad durante el año 2021?**

no puesto que la alerta registral solo cubre a las personas que están inscritas de manera voluntaria y no a todos por igual.

**9 ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?**

no puesto que la alerta registral solo cubre a las personas que están inscritas de manera voluntaria y no a todos por igual.

**10. ¿Qué mejoras debería aplicar el sistema de alerta registral para cumplir con la finalidad de los Registros Públicos respecto al registro de propiedad inmueble?**

la mejora que aplicativo es de tener es que va a ser de manera obligatoria para todos los usuarios, de manera facultativa puesto que muchas veces no lo realizamos de manera voluntaria.

SELO del entrevistado (a):	FIRMA del entrevistado (a): N° de Colegiatura:
 ..... JESUS ALFREDO ALMENDRADES CAQUI ABOGADO CERTIFICADOR Zona Registral N° IX - Sede Lima	

**GUÍA DE ENTREVISTA**

Título: "Alerta Registral y Seguridad Jurídica de los Registros Públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021"

Entrevistado/a: Chávez Rojas, Adel Hellen  
Cargo/profesión/grado académico: Abogado /Abogado/Titulada  
Institución: SUNARP

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar si los registros públicos mediante la alerta registral brindaron seguridad jurídica al registro de propiedad inmueble en el distrito de Huaral durante el año 2021.

**1. ¿Qué tipo de seguridad jurídica brindó la alerta registral en Huaral durante el año 2021?**

La alerta registral es un método eficiente, en cuanto a su funcionamiento para las personas que están inscritas en él, y brinda protección a sus bienes y derechos, para evitar que estos serán vulnerados.

**2. ¿Considera usted a base de su experiencia en la sede Huaral, si los Registros Públicos brindó seguridad jurídica mediante la alerta registral a los propietarios de Huaral?**

Si bien es cierto, diversos usuarios se acercan a las instalaciones a solicitar información sobre cómo proteger sus propiedades, y estos mecanismos existen y gratuitos, muchas veces los administrados los desconoce, lo que genera que su desconocimiento fue a traerle problemas a futuro.

**3. ¿Considera usted que los registros públicos brindaron seguridad jurídica a las propiedades del registro de propiedad inmueble?**

No, debido a que aún persisten muchos casos de fraudes en cuanto a los bienes inmuebles de las personas, las mismas que no cuentan con el

conocimiento necesario en cuanto a la labor que cumple la SUNARP, frente a la protección del derecho a la propiedad

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 01**

Determinar de qué forma los funcionarios públicos de los registros Públicos brinda seguridad jurídica al registro propiedad inmueble en Huaral 2021.

**4. ¿Considera usted que mediante la applicativa alerta registral se brinda seguridad jurídica a los propietarios de Huaral? ¿Por qué?**

la alerta registral es un servicio eficaz que se encuentra a disposición de todos los administrados siempre y cuando ellos se inscriban a este ya que no lo otorgamos de manera proactiva, y es un instrumento que busca proteger el derecho a la propiedad.

**5. ¿Usted cree que la applicativa alerta registral funciona correctamente y brindó seguridad a los propietarios de Huaral en el 2021?**

si bien es cierto la alerta registral cumple su función de otorgar seguridad jurídica a través de generar alertas a los usuarios, pero no funciona correctamente desde la perspectiva, aunque no todos los usuarios conocen de este sistema y a pesar de ser gratuito no tiene la acogida que debería por la falta de información.

**6. ¿Cuál cree usted que fue la principal seguridad jurídica que brindó registros públicos en Huaral, en el registro de propiedad inmueble en el año 2021?**

los registros públicos cuentan con asesores los cuales otorgan información importante a los usuarios cómo que a pesar de que la inscripción no es obligatoria es necesaria para poder otorgar seguridad jurídica.

**OBJETIVO ESPECIFICO N° 02**

Determinar de qué manera la alerta registral logra cumplir con la finalidad de los Registros Públicos del registro de propiedad inmueble en Huaral 2021.

**7. ¿Cuál es el fin de los registros públicos respecto al Registro de Propiedad Inmueble?**

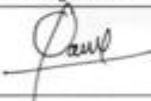
la función de registros públicos es otorgar seguridad jurídica a los usuarios que registran sus propiedades a través de la inscripción de estos de manera eficaz y correcta.

**8. ¿Mediante el aplicativo alerta, la zona registral sede Huaral cumplió con su finalidad durante el año 2021?**

Si fuera de forma registral tal vez la alerta registral no funcione de manera tan eficiente puesto que al ser el único sistema que se tiene podría ser un poco tardío en avisar sobre los trámites que se realicen en cuanto a la propiedad.

**9. ¿Cree usted si el sistema alerta registral fuera obligatorio cumpliría mejor su finalidad?**

el dispositivo utilizado por nosotros de la alerta registral funciona correctamente, pero al no llegar a todos los usuarios por el simple hecho de estar hoy tener registrada su propiedad no es totalmente efectiva puesto que sólo se aplica para una parte de los usuarios en general.

SELLO del entrevistado (a):	FIRMA del entrevistado (a): N° de Colegiatura:
	 ABOGADA REG. CAL N° 87019