

**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

**La herramienta Alerta Registral y su incidencia en la  
Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima  
Metropolitana, 2020.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**LUZ MARINA TITO LOPEZ**  
ORCID: 0000-0001-8677-7176

**ASESOR:**

**Mg. CARLOS ALBERTO SIALER NIQUEN**  
ORCID: 0000-0003-2965-3497

**LINEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ**

**ENERO, 2022**

## Resumen

La investigación tuvo por propósito de estudio determinar la incidencia de la Herramienta Alerta Registral en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020. El enfoque de la investigación fue cuantitativo de tipo básico con diseño no experimental transeccional de tipo descriptivo y correlacional, el método general empleado fue el deductivo y el método específico fue hipotético-deductivo. La población estuvo conformada por 800 usuarios de la Herramienta Alerta Registral de Lima Metropolitana y la muestra fue seleccionada a través del muestreo probabilístico de tipo aleatorio simple con la que se seleccionó como muestra a 300 usuarios de la Herramienta Alerta Registral de Lima Metropolitana. La técnica de acopio de datos fue la encuesta y el instrumento fue el cuestionario. Se obtuvo por resultados respecto a la incidencia negativa de la variable Herramienta Alerta Registral sobre la Seguridad Registral de los Predios Urbanos, el 4% manifestaron estar totalmente en desacuerdo, el 3% indicaron desacuerdo, el 8,7% manifestaron estar parcialmente de acuerdo, el 6% indicaron estar de acuerdo y el 78,3% manifestaron estar totalmente de acuerdo. Además de la prueba de hipótesis se obtuvo una correlación positiva alta entre la variable Herramienta Alerta registral y la variable Seguridad Registral de los Predios Urbanos,  $Rho=0,998$  (99,8%) y una significancia equivalente a  $p=0,000$ . Concluyendo que la herramienta de Alerta Registral incide negativamente en Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020.

**Palabras claves:** Alerta Registral, Seguridad Registral, Predios Urbanos, Alerta de Publicidad, Alerta de Publicidad.

### **Abstract**

The research had as general research objective: To determine the incidence of the Registry Alert Tool on the Registry Security of Urban Premises in Metropolitan Lima, 2020. The research focus was quantitative of a basic type with a non-experimental, descriptive and transectional design. correlational, the general method used was deductive and the specific method was hypothetical-deductive. The population consisted of 800 users of the Metropolitan Lima Registry Alert Tool and the sample was selected through simple random probability sampling with which 300 users of the Metropolitan Lima Registry Alert Tool were selected as a sample. The data collection technique was the survey and the instrument was the questionnaire. It was obtained by results regarding the negative incidence of the Registry Alert Tool variable on the Registry Security of Urban Premises, 4% stated they totally disagree, 3% indicated disagreement, 8.7% said they partially agree, 6% indicated they agree and 78.3% stated they totally agree. In addition to the hypothesis test, a high positive correlation was obtained between the Registry Alert Tool variable and the Registry Security variable of Urban Premises,  $Rho = 0.998$  (99.8%) and a significance equivalent to  $p = 0.000$ . Concluding that the Registry Alert tool negatively affects the Registry Security of Urban Premises in Metropolitan Lima, 2020.

**Keywords:** Registry Alert, Registry Security, Urban Premises, Advertising Alert, Advertising Alert.

## Tabla de contenidos

<b>Resumen</b> .....	<b>2</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>3</b>
<b>Tabla de contenidos</b> .....	<b>4</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>5</b>
<b>Antecedentes</b> .....	<b>6</b>
➤ A nivel nacional .....	6
➤ A nivel internacional.....	7
<b>Bases teóricas</b> .....	<b>9</b>
➤ Doctrina.....	9
➤ Legislación .....	15
➤ Jurisprudencia .....	16
<b>Conclusiones</b> .....	<b>16</b>
<b>Aporte de la investigación</b> .....	<b>19</b>
<b>Recomendaciones</b> .....	<b>20</b>
<b>Referencias bibliográficas</b> .....	<b>21</b>

## **Introducción**

En nuestra sociedad actual, la meta de todo ciudadano es adquirir un predio urbano, y consecuentemente buscar la seguridad jurídica a través de la inscripción ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), cuyo fin es proteger y dar seguridad jurídica a la propiedad frente al tráfico inmobiliario. A fines del año 2000, se registró el primer boom inmobiliario en nuestro país, por otro lado, puso los ojos de la criminalidad organizada, sobre los predios.

Un caso emblemático, que remeció el país fue “El Clan Orellana”, conforme al Exp. N° 00164-2014, esta organización criminal operó desde el año 2002, continuamente incluso de alcance internacional y nacional, hasta aproximadamente junio de 2015, el fin de este clan era despojar de sus bienes inmuebles a sus propietarios por medio de los delitos fraude procesal, delitos contra la fe pública, corrupción, lobbies, tráfico de influencias, clientelismo, etc., empleando en todos sus actos la intimidación y coacción contra los que investigaban, contra las autoridades y contra los afectados del despojo violento de sus propiedades por medio de empresas fachadas, abogados y medios de comunicación creados con tal fin. Esta organización estuvo liderada por los hermanos Rodolfo y Ludith Orellana Rengifo, además de ello estuvo conformado por 76 personas naturales dentro de ellos el ex jefe de la SUNARP Álvaro Delgado Scheelje y el encargado de informática Wilfredo Núñez Peña, además de ello 17 personas jurídicas, logrando apropiarse de al menos 148 propiedades a nivel nacional, siendo la mayoría de los casos en Lima Metropolitana. (Exp. N° 00164-2014, 2018).

En el mes de febrero, del año 2020, fueron condenados los integrantes del “Clan Orellana”, a penas que oscilan entre los tres y diez años de pena privativa de la libertad y al pago de dos millones de soles de manera solidaria al Estado Peruano.

En merito a lo indicado, por medio de la presente investigación se pretendió investigar sobre la incidencia de la herramienta Alerta Registral en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos en el ámbito de Lima Metropolitana, 2020.

### **Antecedentes**

#### **➤ A nivel nacional**

Cotrina (2018), en su tesis titulada “*La alerta registral y la seguridad Jurídica de los registros públicos, Lima 2017-2018*”, para optar el Título de Abogado, por la Universidad Autónoma del Perú. El objetivo general fue determinar si la alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica en los registros públicos en Lima 2017 - 2018. El tipo de investigación fue descriptivo correlacional. La población estuvo compuesta por 550 operadores registrales de las oficinas de los Registros Públicos Sede-Rebagliati y la muestra estuvo compuesta por 55 personas con conocimientos en derecho. Las técnicas utilizadas fueron la encuesta y la observación de campo; y los instrumentos fueron el cuestionario y la guía de observación de campo. La conclusión fue que se debe comprender como alerta registral aquella herramienta o sistema que brinda información de los tramites que inician ante la superintendencia nacional de los registros públicos, dándonos a conocer oportunamente 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.

Chávez (2016), en su tesis titulada *“La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima”*, para optar el grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral, por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Tuvo por objetivo general determinar la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, respecto al alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima. El tipo de investigación fue. La población estuvo compuesta por operadores intervinientes en las medidas cautelares de predios en la zona registral IX de Lima y la muestra estuvo compuesta por 150 profesionales que intervinieron en las medidas cautelares. La técnica utilizada fue la encuesta y el instrumento fue el cuestionario. La conclusión fue que se debe enfatizar el tema del conocimiento para los jueces civiles sobre los antecedentes registrales antes de emitir mandatos judiciales, para así evitar las incompatibilidades que se generen en el registro, y proponer una modificación al segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil para especificar los alcances de la calificación respecto a los documentos judiciales, para así proteger la seguridad jurídica en beneficio de la sociedad.

➤ **A nivel internacional**

Cortés (2019), en su tesis titulada *“Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”*, para optar el Título en Ciencias Jurídicas, por la Universidad de Chile.

Ubicado en Santiago de Chile. El objetivo general fue 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. El tipo de investigación fue descriptivo. La técnica utilizada fue la observación y el instrumento observación de fichas y documentos. La conclusión fue que en general, las operaciones inmobiliarias son lentas a los ojos de la vida comercial, que exige la mayor celeridad en sus negocios, principalmente en las operaciones de mutuo hipotecario. Pero el seguro de títulos es sumamente útil para cubrir los riesgos derivados de la brecha o intervalo registral y permitirá asumir los riesgos emanados de títulos en los cuales existan vicios de nulidad u obligaciones pendientes, según lo que se pueda llegar a pactar en las condiciones especiales. Asimismo, son escasas las operaciones inmobiliarias que se rechazan por la existencia de estos vicios o por obligaciones pendientes de cumplimiento.

Guzmán (2017), en su tesis titulada “*Seguridad jurídica preventiva*”, para optar el grado de Doctor en Derecho, por la Universidad de San Carlos de Guatemala. Tuvo por objetivo general analizar el concepto seguridad jurídica, sus implicaciones y beneficios, ubicándose como apartado del concepto de justicia, por proveer orden a la sociedad. El tipo de investigación fue de corte dogmático. La técnica utilizada fue la observación y los instrumentos fueron la observación de fichas y documentos. La conclusión fue que la seguridad jurídica requiere herramientas eficaces y una estructura idónea para dar estabilidad y certeza, tanto a las relaciones jurídicas como a los derechos en general.

## **Bases teóricas**

### **➤ Doctrina**

La Herramienta Alerta Registral: viene a ser un “servicio que permite informar al usuario suscrito respecto del título o títulos que se presenten para inscripción en relación a la partida, partidas o personas naturales que sean de su interés y que consigne en el contrato de adhesión” (Sunarp, 2020).

Conforme sostiene Llajaruna (2013), la Herramienta de Alerta Registral:

Busca hacer de conocimiento a la persona natural o representante de la persona jurídica, sobre los títulos en trámite respecto de las partidas registrales sobre las que se solicitó el servicio de alerta registral: remitiendo la información mediante un mensaje al correo electrónico proporcionado por el usuario suscrito a dicho servicio.

Vale resaltar que no se requiere ser titular registral para solicitar este servicio, lo puede realizar cualquier persona. La alerta registral es exclusivamente informativa, y es muy útil porque nos ofrece la actualización constante sobre títulos en trámites de las partidas registrales donde se encuentra inscritos nuestros inmuebles, empresas, asociaciones, poderes y vehículos. Por ejemplo, podemos saber sobre las anotaciones preventivas de prescripción adquisitiva, embargos, transferencias, revocatoria de poderes, etc. (p. 154)

Asimismo, la Herramienta de Alerta Registral, conforme a la definición establecida por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva que regula el servicio gratuito denominado “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 informar sobre 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 o correo electrónico consignado por el usuario en el formulario de suscripción. (Sunarp, 2016, pp. 321-322)

Alerta de Inscripción: conforme establece la Sunarp (2018), a través de su Directiva que regula la Herramienta de Alerta Registral, sostiene que la Alerta de Inscripción es un:

Servicio gratuito por el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la presentación de un título al registro, vinculado a la partida o partidas registrales previamente afiliadas; con la finalidad de que el afiliado conozca de alguna posible modificación en la situación jurídica registral de los bienes, derechos o actos inscritos. (p. 55)

Afiliación al servicio; la suscripción al servicio de “alerta de inscripción” puede realizarse de dos modos:

1. A través del acceso a la página web institucional o a la aplicación móvil (APP) de la Sunarp. Para tal efecto, el usuario deberá aceptar las condiciones de uso del servicio, designar el correo electrónico y número de teléfono móvil en los que recibirá las comunicaciones, indicar una contraseña de seguridad y completar el formulario virtual; así como asociar las partidas registrales sobre las que desee mantenerse informado, precisando la oficina registral y el tipo de registro al que pertenecen (predios, jurídicas, vehicular, mandatos y poderes).
2. Mediante la Alerta de Inscripción de Oficio, con la inscripción de un título de transferencia en el registro de predios o en el registro de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción o en una hoja adicional se indique, cuando menos, un correo electrónico o un número de teléfono móvil (...). (Sunarp, 2018, p. 56)

Alcance de la información que se brinda; según Sunarp (2018), la información que brinda “El servicio de alerta de inscripción es: Número de título, número de partida y oficina registral. En el caso de un título sobre otorgamiento de poder, se indica el nombre del poderdante en lugar de la partida registral” (p. 56).

Alerta de publicidad; conforme establece la Sunarp (2018), a través de su Directiva que regula la Herramienta de Alerta Registral, sostiene que la Alerta de Publicidad es un “Servicio gratuito por

el que se comunica, mediante correo electrónico o mensaje de texto, de la expedición de un servicio de publicidad registral sobre una o más partidas del registro de predios previamente afiliadas” (p. 55).

Procedimiento para la afiliación al servicio; conforme sostiene la Sunarp (2018), a través de su Directiva que regula la Herramienta de Alerta Registral:

La afiliación al servicio de alerta de publicidad se realiza mediante el acceso al portal web institucional de la Sunarp. Para tal efecto, el usuario deberá aceptar las condiciones de uso del servicio, designar el correo electrónico y número de teléfono móvil en los que recibirá las comunicaciones, indicar una contraseña de seguridad y completar el formulario virtual. Asimismo, deberá asociar las partidas registrales del registro de predios sobre las que desee mantenerse informado, precisando la oficina registral a la que corresponden. (p. 56)

Seguridad Registral de los Predios Urbanos: conforme sostiene la Sunarp (2013), referido al Registro de Predios “Es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales” (p. 243).

La seguridad conforme a De Ángel Yáguez (citado en Gonzales, 1997), sostiene que:

la seguridad constituye uno de los fines generales del derecho, hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde

el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como una conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidas de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido solo podría acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales. (p. 111)

En la misma línea Ehrenberg (citado en Gonzales, 1997), sostiene que:

La seguridad de los derechos exige que no se pueda producir una modificación desfavorable de las relaciones patrimoniales de una persona sin su voluntad. La seguridad del tráfico, por su parte, exige que una modificación favorable en las relaciones patrimoniales de una persona, no puede quedar sin efecto para ella por circunstancias que ignora. (...) Seguridad jurídica y seguridad del tráfico, son, por consiguiente, hasta un cierto grado, conceptos contrapuestos, de modo que cada uno de ellos solo puede ser alcanzado a costa del otro, y cada caso en el que entran en colisión supone para el legislador un grave problema. (p. 112)

Contenido del asiento de inscripción: según la Sunarp (2013), sostiene que, el asiento de inscripción registral de los predios deberá contener lo siguiente:

a) La naturaleza y la extensión o alcances del acto o derecho que se inscribe;

b) La existencia de condición, plazo, limitación, cláusula resolutoria expresa, así como los demás datos relevantes para el conocimiento de terceros, cuando consten en el título y siempre que por sí mismos no den lugar a asientos independientes;

c) El precio o la valorización, cuando corresponda;

d) La designación de la persona a cuyo favor se extiende la inscripción y la de aquella de quien procede el bien o derecho, cuando corresponda. En los casos en los que se transfiera cuotas ideales deberá precisarse dicha circunstancia, así como hacerse mención expresa del transferente. Cuando se trate de persona natural se indicará los nombres y apellidos, nacionalidad en caso de no ser peruana, el estado civil y el número de documento de identidad o la circunstancia de ser menor de edad. Si el adquirente es casado, la indicación de haber adquirido el predio en calidad de propio, de ser el caso. En los casos en que la adquirente es la sociedad conyugal se indicará dicha circunstancia, así como los datos de cada cónyuge conforme al párrafo anterior. Tratándose de personas jurídicas, se indicará su denominación o razón social y la partida registral del registro de personas jurídicas donde corre inscrita, de ser el caso

e) La indicación precisa del documento en el que consta el acto o derecho materia de inscripción;

f) El nombre del juez, funcionario público o notario que autorice el título en mérito del cual se efectúa la inscripción y, cuando corresponda, el del verificador. (p. 346)

## ➤ **Legislación**

En aras de proteger y prevenir el cuidado de los predios registrados ante la SUNARP, frente a la criminalidad individual y organizada, con fecha 27 de junio del año 2008, a través de la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 185-2008-SUNARP-SN, se aprueba la Directiva N° 003-2008-SUNARP/SN, Directiva con la que se crea y regula el servicio gratuito de “Alerta Registral sobre Predios” (Sunarp, 2008).

La misma, que fue dejada sin efecto por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 06-2013-SUNARP/SN, con fecha 18 de julio del 2013, la principal novedad, cambia la denominación de “Alerta Registral sobre Predios” a “Alerta registral”.

Por otro lado, la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP, fue dejado sin efecto por la Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 027-2018-SUNARP/SN, que aprueba la Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN, que regula los servicios de Alerta Registral y asimismo aprueba nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad”, con fecha 21 de febrero del año 2018, la cual se encuentra vigente a la fecha.

Además, de lo estipulado, existe la modalidad de suscripción al servicio de Alerta Registral denominada “de oficio”, regulada en el Art. 12° del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, que permite a la Sunarp afiliar a las personas que tengan la condición de adquirientes, producida la inscripción de un acto de transferencia en el registro de

predios o de propiedad vehicular, siempre que en la solicitud de inscripción se indique un correo o número de teléfono móvil. (Poder Ejecutivo, 2016)

### ➤ **Jurisprudencia**

Recaída en la jurisprudencia de la Segunda Sala del Tribunal Constitucional de fecha 29 de octubre del 2013 sobre el Recurso de agravio constitucional contra la Sunarp por parte de la demandante Blanca Alicia Veliz vera de Martínez, donde los magistrados declararon fundado la demanda porque se ha probado que se ha violado el derecho de defensa (TC, 2013).

### **Conclusiones**

**Primera:** Referido a la incidencia negativa de la variable Herramienta Alerta Registral sobre la Seguridad Registral de los Predios Urbanos, el 4% manifestaron estar totalmente en desacuerdo, el 3% indicaron desacuerdo, el 8,7% manifestaron estar parcialmente de acuerdo, el 6% indicaron estar de acuerdo y el 78,3% manifestaron estar totalmente de acuerdo. Además de la prueba de hipótesis se obtuvo una correlación positiva alta entre la variable Herramienta Alerta registral y la variable Seguridad Registral de los Predios Urbanos,  $Rho=0,998$  (99,8%) y una significancia equivalente a  $p=0,000$ . Por lo que se concluye que la herramienta de Alerta Registral incide negativamente en Seguridad Registral de los Predios Urbanos en Lima Metropolitana, 2020.

**Segunda:** Respecto a la incidencia negativa de la dimensión condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos, el 4%

manifestaron estar totalmente en desacuerdo, el 3% indicaron desacuerdo, el 8,7% manifestaron estar parcialmente de acuerdo, el 6% indicaron estar de acuerdo y el 78,3% manifestaron estar totalmente de acuerdo. Además de la prueba de hipótesis se obtuvo una correlación positiva alta entre la dimensión condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral y la variable Seguridad Registral de los Predios Urbanos,  $Rho=0,925$  (92,5%) y una significancia equivalente a  $p=0,000$ . Por lo que se concluyó que las condiciones generales de acceso a los servicios de alerta registral inciden negativamente en la seguridad registral de los predios urbanos en Lima Metropolitana, 2020.

**Tercera:** Relacionado a la incidencia negativa de la dimensión efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos, el 4% manifestaron estar totalmente en desacuerdo, el 3% indicaron desacuerdo, el 13,3% manifestaron estar parcialmente de acuerdo, el 6% indicaron estar de acuerdo y el 73,7% manifestaron estar totalmente de acuerdo. Además de la prueba de hipótesis se obtuvo una correlación positiva alta entre la dimensión Efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral y la variable Seguridad Registral de los Predios Urbanos,  $Rho=0,925$  (92,5%) y una significancia equivalente a  $p=0,000$ . Por lo que se concluyó que los efectos de la comunicación a través de los servicios de alerta registral inciden negativamente en la seguridad registral de los predios urbanos en Lima Metropolitana, 2020.

**Cuarta:** Relacionado a la incidencia negativa de la dimensión alerta de Inscripción en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos, el 4% manifestaron estar totalmente en desacuerdo, el 3,7% indicaron desacuerdo, el 13,3% manifestaron estar parcialmente de acuerdo, el 6% indicaron estar de acuerdo y el 73% manifestaron estar totalmente de acuerdo. Además de la prueba de hipótesis se obtuvo una correlación positiva alta entre la dimensión Alerta de Inscripción y la variable Seguridad Registral de los Predios Urbanos,  $Rho=0,925$  (92,5%) y una significancia equivalente a  $p=0,000$ . Por lo que se concluyó que la alerta de inscripción incide negativamente en la seguridad registral de los predios urbanos en Lima Metropolitana, 2020.

**Quinta:** Por ultimo respecto a la incidencia negativa de la dimensión alerta de publicidad en la Seguridad Registral de los Predios Urbanos, el 1,7% manifestaron estar totalmente en desacuerdo, el 10,3% indicaron desacuerdo, el 10,3% manifestaron estar parcialmente de acuerdo, el 13,3% indicaron estar de acuerdo y el 64,3% manifestaron estar totalmente de acuerdo. Además de la prueba de hipótesis se obtuvo una correlación positiva alta entre la dimensión Alerta de publicidad y la variable Seguridad Registral de los Predios Urbanos,  $Rho=0,981$  (98,1%) y una significancia equivalente a  $p=0,000$ . Por lo que se concluyó que la alerta de publicidad incide negativamente en la seguridad registral de los predios urbanos en Lima Metropolitana, 2020.

### **Aporte de la investigación**

El presente estudio, aporta con datos relevantes y actualizados sobre la herramienta Alerta Registral, si esto es oportuno, frente a los actos ilícitos de las cuales se puede valer un tercero para perjudicar al propietario del predio urbano. además, por medio del presente estudio se pretende plasmar nuevos conocimientos respecto a la incidencia de la herramienta alerta registral frente a la seguridad registral de los predios urbanos, este estudio será de mucha importancia para los propietarios de predios urbanos de Lima Metropolitana, también será de utilidad para los funcionarios de la Sunarp y servirá de antecedente de estudio a la sociedad estudiantil que realice investigaciones en el futuro.

Por esta razón la Alerta Registral es un tema útil para el Derecho, y para la rama del Derecho Registral, ya que se busca garantizar que todos los propietarios o los que tengan derechos reales asociados a una casilla electrónica puedan monitorearlos a través del Servicio Informático de Registros Públicos que utilizará tecnología artificial que con el simple ingreso de un documento puedan informar en forma oportuna y al instante a la casilla, celular y correo electrónico, y que esté en responsabilidad del usuario la revisión de dicha casilla electrónica la cual tendría mejor garantía.

El tema es necesario para hacer efectiva la prevención del fraude inmobiliario desde los procedimientos registrales, porque ocupa la atención de la delincuencia y por eso debemos reconocer que en principio una falsificación no debería acceder al registro. La presente investigación se da en la necesidad de que se implementen y desarrollen estas medidas, puedan ser

monitoreadas por el Estado, la situación de sus bienes y la información llegue a ellos mismos mediante la casilla electrónica. Brindará garantías de seguridad y fe pública registral.

En un mundo como el de hoy, es posible recurrir a la tecnología para dar soluciones prácticas y eficaces a grandes problemas jurídicos, y que esto sea político de Estado como de la sociedad.

El presente estudio tiene importancia en vista que se va a estudiado una herramienta muy importante como la herramienta Alerta Registral y de qué manera viene incendio sobre la seguridad registral de los predios urbanos en Lima Metropolitana, ya que desde su implementación, no existen estudios relacionados a ella, además de que no se realizó diagnostico alguno sobre su eficiencia, pese haberse suscitado en el año 2015, el caso emblemático de la “Red Orellana”, donde estuvieron involucrados parte de los directivos de la Sunarp. Asimismo, el presente problema de estudio involucra a toda la sociedad, siendo esto de interés público.

### **Recomendaciones**

**Primera:** A partir de los resultados se recomienda al Jefe de la Sunarp de la Zona registral N° IX de Lima, para un óptimo uso de la Herramienta Alerta Registral, maximizar la difusión a través de los medios de comunicación de alcance masivo, indicando los beneficios y bondades de dicha herramienta para los usuarios.

**Segunda:** A partir de los resultados se recomienda al Jefe de la Sunarp de la Zona registral N° IX de Lima, simplificar las condiciones generales de acceso a los servicios de Alerta

Registral tomando en consideración la seguridad y salvaguarda de los datos de los usuarios ante amenazas cibernéticas.

**Tercera:** Se recomienda al Jefe de la Sunarp de la Zona registral N° IX de Lima, capacitar a los trabajadores a fin de remitir la información completa y simplificada a los usuarios y en la misma indicar los efectos de dicha comunicación.

**Cuarta:** Se recomienda a los usuarios de la Alerta de Inscripción, realizar las suscripciones correspondientes en las oficinas autorizadas por la Sunarp a fin de salvaguardar sus datos y protección de su bien inscrito.

**Quinta:** Se recomienda a los usuarios al momento de la suscripción a la Herramienta Alerta Registral proporcionar datos reales y si se trata de generar contraseñas a través de las páginas web consignar contraseñas de acceso fácil y rápido para los usuarios a fin de tener acceso inmediato en caso de alertas.

### **Referencias bibliográficas**

Chavez Bojorquez, W. (2016). *La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima*. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de [http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T\\_M.DERE.NOT.REG](http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/592/T_M.DERE.NOT.REG)

IS\_43383066\_CHAVEZ\_BOJORQUEZ\_WILLIAM%20CLODOMIRO.pdf?sequence=1  
&isAllowed=y

Cortés, G. A. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos*. Universidad de Chile, Santiago, Chile. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/173239/Defectos-y-riesgos-del-sistema-registral-inmobiliario-chileno-y-el-seguro.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Cotrina Oliva, J. D. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017-2018*. Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/612/1/JOSE%20DAVID%20COTRINA%20OLIVA.pdf>

Exp. N° 00164-2014-291-5001-JR-PE-01, Desacumulación de Imputaciones Conexas (Exp. N° 00150-2015-0-5001-JR-PE-03 acumulado al Exp. N° 00164-2014-291-5001-JR-PE-01) (Primera Sala Penal de Apelaciones Nacional 17 de julio de 2018). Recuperado el 19 de junio de 2020, de [https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/45de158046958c3094aedf5d3cd1c288/Exp-164-2017-291\\_Caso-ORELLANA\\_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=45de158046958c3094aedf5d3cd1c288](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/45de158046958c3094aedf5d3cd1c288/Exp-164-2017-291_Caso-ORELLANA_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=45de158046958c3094aedf5d3cd1c288)

Gonzales Loli, J. L. (1997). Seguridad Jurídica y registros inmobiliarios: un enfoque desde el análisis económico del derecho. *Revistas del Colegio de Notarios de Lima*, VII(7), 110-124. Recuperado el 28 de junio de 2020, de [https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso\\_anual/registral\\_inmobiliario\\_urbanistico/JORGE%20GONZALES%20LOLI/LECTURAS/SEGURIDAD\\_JURIDICA\\_Y\\_REGISTROS\\_INMOBILIARIOS.pdf](https://derecho.usmp.edu.pe/posgrado/curso_anual/registral_inmobiliario_urbanistico/JORGE%20GONZALES%20LOLI/LECTURAS/SEGURIDAD_JURIDICA_Y_REGISTROS_INMOBILIARIOS.pdf)

Guzmán Escobar, P. F. (2017). *Seguridad jurídica preventiva*. Universidad San Carlos de Guatemala, Quetzaltenango. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6ta. ed. ed.). México D.F., Mexico: MCGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. Recuperado el 21 de abril de 2020, de <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>

Hidalgo Gonzales, I. I., Portocarrero Linares, R. E., & Quiroz Tolentino, V. Y. (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*. Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://181.176.160.68/handle/UNU/4082>

Llajaruna Aguado, M. (julio de 2013). Últimas implementaciones de la SUNARP para ofrecer servicios registrales a través de internet. *Revista Jurídica del Perú*(154), 153-154. Recuperado el 27 de junio de 2020, de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/biblioteca/Biblio\\_con.nsf/999a45849237d86c052577920082c0c3/B645B92CF87180770525817D00531B59/\\$FILE/REVISTAJURIDICA149.PDF](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/biblioteca/Biblio_con.nsf/999a45849237d86c052577920082c0c3/B645B92CF87180770525817D00531B59/$FILE/REVISTAJURIDICA149.PDF)

LLanos Montes, G. (2019). *La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la zona registral N° IX-Sede Lima*. Universidad San Ignacio de Loyola, Lima, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de [http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019\\_Llanos-Montes.pdf](http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019_Llanos-Montes.pdf)

Mayer Lux, L., & Vera Vega, J. (2015). Historia del objeto material del delito de falsedad documental punible. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, XXXVI, 325-346. Recuperado el 28 de junio de 2020, de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/rehj/n37/a12.pdf>

Muñoz Choez, M. (2020). *La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada cantón*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador. Recuperado el 08 de Junio de 2020, de <http://192.188.52.94/bitstream/3317/14101/1/T-UCSG-POS-DDNR-14.pdf>

Peña Gregorio, S. (2018). *Calificación registral de títulos por el juez y su incidencia negativa en la seguridad jurídica registral, análisis del Artículo 2011 del Código Civil peruano*.

Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo, Huaraz, Perú. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033\\_42242594\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2248/T033_42242594_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Peñañiel Poveda, N. I. (2019). *La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio*. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://192.188.52.94/bitstream/3317/13816/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-MD-261.pdf>

Poder Ejecutivo. (23 de julio de 2016). Reglamento de la Ley N° 30313, Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículos 2013 y 2014 del C.C. *Decreto Supremo N° 010-2016-JUS*. Lima, Perú. Recuperado el 24 de junio de 2020, de <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-el-reglamento-de-la-ley-n-30313-ley-de-oposicion-decreto-supremo-n-010-2016-jus-1408433-11>

Regato Erazo, M. A. (2017). *Proyecto de reforma al artículo 53 de la ley de registro que faculte al registrador(a) de la propiedad actuar de oficio, y a su vez establecer las formas de cancelación de inscripción*. Universidad Regional Autónoma de los Andes Uniandes,

Santo Domingo, Ecuador. Recuperado el 07 de Junio de 2020, de <http://45.238.216.28/bitstream/123456789/7873/1/PIUSDAB020-2018.pdf>

Sánchez Carlessi, H., Reyes Romero, C., & Mejía Sáenz, K. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnológica y humanística* (Primera ed.). Bussiness Support Aneth S.R.L. Recuperado el 1 de abril de 2021, de <https://www.urp.edu.pe/pdf/id/13350/n/libro-manual-de-terminos-en-investigacion.pdf>

Suárez Blázquez, G. (abril de 2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium – Nexus. *Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica*, 8(1), 142-192. doi:10.15175/1984-2503-20168108

Suárez Blázquez1, G. (abril de 2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium – Nexus. *Revista Internacional de História Política e Cultura Jurídica*, 8(1), 142-192. doi:10.15175/1984-2503-20168108

Sunarp. (27 de Junio de 2008). Directiva que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral sobre Predios”. *Resolucion de la Superintendente Nacional de los Registros Publicos N° 185-2008-SUNARP-SN*. Lima, Perú: Sunarp. Recuperado el 24 de junio de 2020, de <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/archivos/Directivas%20Registrales/N%BA%20185-2008-SUNARP-SN.pdf>

Sunarp. (18 de Julio de 2013). Directiva que regula el servicio gratuito denominado “Alerta Registral”. *Resolucion del Superintendente Nacional de los Registros Publicos N° 170-2013-SUNARP/SN*. Lima, Perú: Sunarp. Recuperado el 24 de junio de 2020, de <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-directiva-que-regula-el-servicio-gratuito-denominad-resolucion-n-170-2013-sunarpsn-964798-1>

Sunarp. (3 de mayo de 2013). Reglamento de Inscripciones, Resolucion del Superintendente Nacional de los Registros Publicos N° 097-2013-SUNARP-SN. En *Compendio de Reglamentos de Carácter Registral* (3ra. edición ed., págs. 341-384). Lima, Perú: Sunarp. Recuperado el 28 de junio de 2020, de [https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2015/compendio\\_21junio.pdf](https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2015/compendio_21junio.pdf)

Sunarp. (2016). Compendio de Reglamentos y de Directivas de carácter registral 2001-2016. En *Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 170-2013-SUNARP/SN* (págs. 316-324). Lima, Perú: Gráfica Publi-Industria E.I.R.L. Recuperado el 27 de junio de 2020, de <https://www.sunarp.gob.pe/SCR/DOCS/COMPENDIOS/2016/compendio-2016.pdf>

Sunarp. (19 de febrero de 2018). Directiva que regula los servicios de Alerta Registral y aprueban nuevo servicio gratuito denominado “Alerta de Publicidad”. *Resolución de la Superintendente Nacional de los Registros Publicos N° 027-2018-SUNARP/SN*. Lima, Perú. Recuperado el 27 de junio de 2020, de

<https://busquedas.elperuano.pe/download/url/aprueban-directiva-que-regula-los-servicios-de-alerta-regist-resolucion-no-027-2018-sunarpsn-1618471-1>

Sunarp. (27 de junio de 2020). *Alerta Registral*. Obtenido de Guía Rápida:

[https://www.sunarp.gob.pe/AlertaRegistral/Files/Guia\\_AlertaRegistral-v2.pdf](https://www.sunarp.gob.pe/AlertaRegistral/Files/Guia_AlertaRegistral-v2.pdf)