

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS:

**INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS COMO
MECANISMO DE SEGURIDAD JURIDICO REGISTRAL EN EL
REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE
HUACHO 2017**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADO

PRESENTADO POR:

BACH: CAROLINA BRENDA CARREÑO MINAYA

ASESOR:

Mg. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO

HUACHO – PERÚ

2020

**INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS COMO MECANISMO DE SEGURIDAD
JURIDICO REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE
HUACHO 2017**

ELABORADO POR:

Bach: Carreño Minaya Carolina Brenda

Tesista

Mg. Aldo Remigio La Rosa Regalado

Asesor

Presentada a la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional José
Faustino Sánchez Carrión para optar el Título Profesional de: ABOGADO.

Aprobado por:

Mtro. Nicanor D. Aranda Bazalar

PRESIDENTE

Dr. Carlos Humberto Conde Salinas

SECRETARIO

Mg. Bartolomé E. Milan Matta

VOCAL

DEDICATORIA

A mis padres y a toda mi familia por seguir
motivándome a ser una mejor persona cada día y
un profesional en todos sus aspectos.

AGRADECIMIENTO

A todos mis profesores, que a lo largo de estos seis años de carrera me brindaron sus enseñanzas y conocimientos los cuales fueron importantes en mi formación profesional.

INDICE

PORTADA	I
ASESOR	II
MIEMBROS DEL JURADO	III
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO	V
INDICE	VI
RESUMEN	XI
ABSTRACT	XII
INTRODUCCIÓN	XIII
Capítulo I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1.1. Descripción de la realidad problemática	14
1.2. Formulación del problema	16
1.2.1. Problema General	
1.2.2. Problemas Específicos	
1.3. Objetivos de la Investigación	17
1.3.1. Objetivo General	
1.3.2. Objetivo Especifico	
1.4 Justificación de la Investigación	

1.5 Delimitaciones del estudio	
1.6 Viabilidad del estudio	18
Capítulo II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes de la investigación	19
2.1.1. Investigaciones internacionales	
2.1.2. Investigaciones Nacionales	
2.2. Bases Teóricas	26
2.2.1. La Seguridad Jurídico Registral	
2.2.2. Registros Públicos en el Perú	
2.2.2.1 Antecedentes históricos	
2.2.2.2 Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) y La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)	
2.2.2.3 El Procedimiento Registral	
2.2.3. Inmovilización Temporal De Partidas De Predios	
2.2.3.1 Procedimiento Para Inmovilizar Una Partida Del Registro De Predios	
2.2.4 Base Legal	
2.2.4.1 Legislación nacional	
2.2.4.1.1 Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N° 314-2013-Sunarp/Sn	
2.2.4.2 Legislación Comparada	

2.2.4.2.1	Decreto Número 62-97 Congreso De La Republica De Guatemala	
2.3	Bases Filosóficas	36
2.4	Definiciones de términos básicos	38
2.4.1	Inmovilización de predios	
2.4.2	Partida Registral	
2.4.3	Seguridad Jurídica	
2.4.4	Seguridad Jurídico Registral	
2.4.5	Escritura Publica	
2.5	Hipótesis de Investigación	40
2.5.1.	Hipótesis General	
2.5.2.	Hipótesis Específicas	
2.6	Operacionalización de variables	41
Capítulo III: METODOLOGÍA		
3.1.	Diseño metodológico	42
3.1.1.	Tipo de investigación	
3.1.2.	Nivel de investigación	
3.1.3.	Enfoque de investigación	
3.2.	Población y muestra	43
3.2.1.	Población	

3.2.2. Muestra	
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	44
3.3.1. Técnicas a emplear	
3.3.2. Descripción de los Instrumentos	
3.4. Técnicas para el procesamiento de la información	45
Capítulo IV: RESULTADOS	
4.1 Análisis de resultados	46
4.2 Contrastación de hipótesis	49
Capítulo V: DISCUSIÓN	
5.1 Discusión de resultados	62
Capítulo VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
6.1 Conclusiones	64
6.2 Recomendaciones	67
Capítulo VII: REFERENCIAS	
7.1. Fuentes Documentales	68
7.2. Fuentes Bibliográficas	
7.3. Fuentes Hemográficas	
7.4. Fuentes Electrónicas	
ANEXOS	
01 Matriz de consistencia	72

02 Solicitud de información pública	73
03 Respuesta a solicitud de información pública	74
04 Legislación Nacional y Legislación Comparada	76
05 Evidencias de trabajo de campo	88
06 Encuesta	89

INDICE DE FIGURAS

Figura 1	46
Figura 2	47
Figura 3	48
Figura 4	49
Figura 5	50
Figura 6	51
Figura 7	52
Figura 8	53
Figura 9	54
Figura 10	55
Figura 11	56
Figura 12	57
Figura 13	58

**INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS COMO MECANISMO DE SEGURIDAD
JURIDICO REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE
HUACHO 2017**

RESUMEN

Objetivo: Determinar si la inmovilización temporal de partidas de predios cumple con dar seguridad jurídica registral al registro de predios en la oficina registral de Huacho desde que entró en vigor en el año 2013 hasta el año 2017. **Método:** El modelo de la Investigación descriptiva, dado que la presente investigación busca dar a conocer, en que consiste el mecanismo creado por SUNARP y determinar si ha cumplido con su finalidad, es decir si su aplicación ha sido efectiva, para esto se debe conocer cuál es el significado formal y material de dicho mecanismo, apoyados en la doctrina. La muestra está formada por los usuarios de SUNARP que acuden a la oficina registral de Huacho. **Resultados:** el 95% de los usuarios de la oficina registral SUNARP Huacho, no conocen que es la inmovilización temporal de partida de predios, siendo esta una de las razones más sólidas del porque esta figura no cumple con su finalidad como mecanismo de seguridad jurídico registral en la oficina registral SUNARP Huacho en el año 2017; aunado a ello, el 96% de los usuarios señalaron que no debería pagarse para acceder a este mecanismo sino que debería ser gratuito. **Conclusiones:** La inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo de seguridad jurídico registral en la oficina registral SUNARP Huacho, por la falta de desconocimiento de la existencia de este mecanismo por parte de los usuarios y por ser oneroso.

PALABRAS CLAVES: inmovilización temporal de partidas de predios, mecanismo de seguridad jurídico registral.

ABSTRACT

Objective: Determine if the temporary immobilization of land consignments complies with giving legal certainty to the registry of properties in the Huacho registry office since it entered into force in 2013 until 2017. **Method:** The model of the descriptive Investigation, given that the present investigation seeks to make known, in what consists the mechanism created by SUNARP and determine if it has fulfilled its purpose, that is to say if its application has been effective, for this it is necessary to know what is the formal and material meaning of said mechanism, supported by the doctrine. The sample consists of SUNARP users who come to the Huacho registry office. **Results:** 95% of the users of the SUNARP Huacho registry office, do not know what is the temporary immobilization of land starting, this being one of the strongest reasons why this figure does not fulfill its purpose as a mechanism of legal legal security at the SUNARP Huacho registry office in 2017; In addition, 96% of users indicated that it should not be paid to access this mechanism but should be free. **Conclusions:** The temporary immobilization of land items does not fulfill its purpose as a mechanism of legal registration in the registry office SUNARP Huacho, due to the lack of ignorance of the existence of this mechanism by users and because it is burdensome.

KEY WORDS: temporary immobilization of land items, registry legal security mechanism.

INTRODUCCIÓN

SUNARP es un ente autónomo que mediante resolución N° 109-2011-SUNARP-SA señala que, su cometido es otorgar seguridad jurídica y ofrecer certeza respecto a la titularidad de derechos que se registran. Partiendo de esa premisa SUNARP, mediante Resolución N° 314-2013-SUNARP-S/N, a cual fue publicada el 26/11/2013, donde se aprueba la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, la cual reglamenta el mecanismo de seguridad denominado inmovilización temporal de partidas de predios. En la presente investigación, determinará si la inmovilización temporal de partidas de predios realiza su propósito de brindar seguridad jurídica registral en la oficina registral de Huacho 2017, aunado a ello, se determinará cuál sería el factor o los factores que evitarían que la inmovilización Temporal de partidas de predio cumpla con el propósito con la que fue creada desde el año 2013, en la oficina registral de Huacho. En ese sentido la problemática de la presente investigación es ¿Está cumpliendo con su finalidad la Inmovilización Temporal de Partidas de predios de brindar la seguridad jurídica registral en la oficina registral de Huacho 2017? Frente a lo expuesto, la tesis está sistematizada en seis apartados. El apartado I abarca la realidad problemática, formulación del problema y objetivos de la investigación. El apartado II comprende los antecedentes, bases teóricas e hipótesis. El apartado III incluye el diseño metodológico, población, la muestra, operacionalización de variables, técnicas de recolección de datos y finalmente técnicas de procesamiento. El apartado IV engloba los resultados expresados en representaciones gráficas. El apartado V incluye la discusión, conclusiones y las recomendaciones y finalmente el apartado VI el cual abarca fuentes bibliográficas, los artículos, fuentes electrónicas y documentales.

Capítulo I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es el organismo encargado de otorgar seguridad jurídica a los predios con derecho inscrito en el registro, además darle publicidad a los mismos. La inscripción de predios ha ido creciendo de a pocos con el paso de los años, pese a esto, aún existen predios que no han sido inscritos en los registros públicos. Cabe precisar que hasta la actualidad existen mafias o grupos organizados integrados por falsificadores, suplantadores que valiéndose de una serie de mecanismos o vacíos legales en algunos casos, logran sorprender y burlar a SUNARP, logrando despojar a los propietarios de sus predios pese a encontrarse inscritos estos últimos, en el registro de manera oportuna.

Ahora bien, una de las dificultades cruciales del registro han sido las falsificaciones y suplantaciones realizadas por personas que desean apropiarse de predios de forma ilegal, a través de supuestas compra – ventas, transferencias, etc. Pese a los esfuerzos que ha realizado el registro, grupos delincuenciales se las han ingeniado para burlar al registro y de esta manera apropiarse de manera inescrupulosa de los predios que están debidamente inscritos en el registro.

Entonces, se infiere que, el registro aparentemente no tiene las disposiciones de protección necesarias, para eludir el accionar de estas personas, pues no se cuenta con personal especializado para la revisión de la autenticidad de la documentación, que al registro se entregan , tampoco se da una adecuada verificación de firmas o impresiones dactilares que se plasman en estos documentos e ingresan sin mayor problema en el registro, aparentemente las verificaciones que se hacen el registro no son muy rigurosas o simplemente son artesanales y evidentemente no pueden competir con los falsificadores.

Como respuesta a esta situación SUNARP, crea la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, con la que quiere evitar las falsificaciones y suplantaciones y con esto evitar el despojo de los predios a los propietarios; la propuesta de esta directiva es que mediante un mecanismo denominado como inmovilización temporal de partidas de predios; se inmovilizaran por un tiempo los predios, este no superior a 10 años, tiempo durante el cual no se podrá hacer transferencias, cargas o gravámenes en el predio inmovilizado, hasta su posterior comprobación mediante un procedimiento especial de verificación de autenticidad el cual consiste en cursa comunicación con la autoridad administrativa, arbitro o notario, para corroborar la legitimidad de la documentación que se ha exhibido, y de ser caso se procede a cancelar la anotación de exhibición. La particularidad de esta propuesta es que para acceder al mecanismo, en específico a esa verificación especial, el propietario del inmueble de realizar un pago, es decir no es gratuito, además de esto tiene que adjuntar una serie de requisitos, como la escritura pública, requisito no solo engorroso sino también costoso.

La oficina registral SUNARP Huacho, puso en aplicación la directiva desde el 2013, año de su entrada en vigencia, con el objetivo de intentar detener la falsificación de documentos y las suplantaciones en el registro y con esto evitar el despojo de predios a sus verdaderos dueños.

La presente investigación intentara determinar si la inmovilización temporal de partidas de predios está cumpliendo el propósito con la que esta fue creada, es decir como mecanismo jurídico registral, a partir la entrada en vigor de la directiva en el año 2013 hasta 2017 en la oficina registral de Huacho.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema General

¿Está cumpliendo con su finalidad la Inmovilización Temporal de Partidas de predios de brindar seguridad jurídica registral a la oficina registral de Huacho 2017?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Cuáles serían los factores que evitarían que la inmovilización Temporal de partidas de predio cumpla con la finalidad con la que fue creada desde el año 2013 de brindar la seguridad jurídica registral en la oficina registral de Huacho 2017?

1.3. Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

Describir en que consiste la inmovilización temporal de partidas de predios y cuál es el diagnóstico de este, como mecanismo jurídico registral creado por SUNARP, desde que entró en vigor en el año 2013 hasta el año 2017 en la oficina registral de Huacho.

1.3.2. Objetivo Específico

1. Determinar si la inmovilización temporal de partidas de predios cumple con dar seguridad jurídica registral al registro de predios en la oficina registral de Huacho desde que entró en vigor en el año 2013 hasta el año 2017

1.4 Justificación de la Investigación

El estudio es importante, porque se analiza si la inmovilización temporal da certeza jurídica registral, es decir si cumple el propósito de su creación, en la oficina registral SUNARP Huacho 2017.

El estudio favorece a todos los propietarios que cuentan con inmuebles inscritos en los registros públicos, que estén considerando inmovilizar sus predios, a quienes ya hayan inmovilizado o quienes no conozcan de la existencia del mecanismo. Sumado a esto se coopera con la doctrina y a todo aquel que desee estudiar, la materia en investigación.

1.5 Delimitaciones del Estudio

1.5.1 Delimitación Espacial

El estudio se efectuó en la provincia de Huaura, en particular en el distrito de Huacho, el radio de alcance del estudio es local, en concreto en la oficina registral SUNARP Huacho.

1.5.2 Delimitación Temporal

El estudio abarca el año 2017, la información fue otorgada por la Oficina registral SUNARP Huacho, así como doctrina sobre la materia en estudio.

1.5.3 Delimitación Social

El estudio versa en propietarios (hombres y mujeres) con predios registrados en SUNARP, específicamente en la oficina registral SUNARP Huacho.

1.6 Viabilidad del estudio

El estudio es viable, pues no fue difícil u onerosa la recolección de información y documentación, si bien no existe mucha información adicional por parte de la doctrina, debido a lo poco conocida que es la materia de investigación, se ha recolectado información de la propia institución (SUNARP). Con respecto a los gastos, estos han sido cubiertos sin problema por mi propio peculio (copias, impresiones y movilidad).

Capítulo II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Investigaciones Internacionales

2.1.1.1 Tesis

Wendell Z.Q (2010) La reforma al artículo cuatro de la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados, para que los herederos, si hubiese fallecido el propietario, puedan cancelar la anotación (Tesis para lograr el grado de Abogado y Notario) Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala

Objetivo general: promover la reforma del decreto de ley, en cuanto a su sección cuatro.

Metodología: empírico –analítico.

Conclusiones del autor:

La ley solo da autoridad a los propietarios para cancelar la inmovilización, pero no señala en ningún apartado, que sucede en caso falleciera el titular del predio, quien estaría facultado para cancelar la inmovilización, generando perjuicio a los herederos, quienes tendrán que esperar que se cumpla el plazo de inmovilización, que señalo el titular o el plazo máximo de 3 años que señala la ley de inmovilización, para poder decidir sobre el bien.

Ingrid S.P (2014) La cancelación de la anotación de inmovilización voluntaria de bienes registrados. (Tesis para alcanzar el grado de licenciado en Ciencias jurídicas y sociales) Universidad Rafael Landívar. Quetzaltenango. Guatemala.

Objetivo general: Fomentar la reforma del artículo cuarto de la ley.

Metodología: Analítica

Conclusiones del autor:

Gestionar la cancelación de la inmovilización del predio por parte de los propietarios del bien resulta costoso pues, se exige presentar un documento de corrobore la legitimidad de la huella dactilar del propietario, huella que se colocara en las declaraciones juradas que se adjuntan a la solicitud. De esta forma impiden que se ejerza el derecho de propiedad de los propietarios del bien inmovilizado al no poder decidir sobre ellos, pues la ley no les otorga herramientas más sencilla y menos costosas para hacer dicho trámite.

David D.D (2015) La incertidumbre jurídica que provoca la inexistencia del sistema biométrico en la ley de inmovilización voluntaria de bienes registrados. (Tesis para alcanzar el grado de Abogado y Notario) Universidad Mariano Gálvez. Guatemala.

Objetivo general: Demostrar que carece de certidumbre la inmovilización voluntaria de bienes por no contar con elementos electrónicos para confirmar la identidad de los propietarios del bien que va ser inmovilizado.

Metodología: Descriptivo

Conclusiones del autor:

La ley de inmovilización no cuenta desde la inscripción de la inmovilización con sistema biométrico para verificar si en realidad es el propietario del bien, quien ingresa la solicitud, para evitar posibles usurpaciones o suplantaciones.

2.1.2. Investigaciones Nacionales

2.1.2.1 Tesis

Hugo E.R. (2016). La inmovilización temporal de partidas de predios fortaleza o debilidad del sistema registral peruano (Tesis para obtener el grado de maestro en derecho civil y comercial). Universidad privada San Martín de Porres, Lima, Perú.

Objetivo general: definir si en la inmovilización temporal de partidas de predios incide positiva o negativamente en la seguridad jurídica del registro desde el estudio comparado del sistema guatemalteco.

Metodología: el tipo de investigación; se siguió el método exegético, mediante la recopilación y estudio de normas del derecho nacional y comparado.

Conclusiones del autor:

1. No existe en el país una regulación parecida o que se asemeje al mecanismo de la inmovilización temporal de partidas. Latinoamérica, Guatemala tiene una regulación registral muy similar al del Perú; este por su fondo sería para la norma peruana su antecedente inmediato.

2. Se considera a la inmovilización temporal de partidas como el ejercicio de la facultad de disposición del dueño del predio, en tanto, el tribunal ha decantado por considerarlo como el ejercicio de la facultad de administración de aquel. Pese a ello, la inmovilización de partidas es solo una actuación procedimental, que no equivale a la inscripción de una manifestación de voluntad de no transferir o no afectar con cargas o gravámenes un inmueble inscrito, y las posiciones interpretativas obedecen a la imprecisión de la directiva que lo regula, en cuanto a la definición de su real naturaleza.

3. El objetivo de la inmovilización temporal, es evitar el ingreso de actos de disposición, actos de gravamen y escrituras públicas falsas, al registro. Esta figura o mecanismo trae consigo dos efectos: el primero es la revisión de la legitimidad del título, esto antes de que sea calificado, segundo evitar que se inscriban títulos falsos o que se presume que lo sean, a través de la tacha. Sin embargo, son actuaciones procedimentales que ya forman parte del procedimiento registral, y pueden ser aplicadas en cualquier título cuando se sospeche o presuma la falsedad del mismo, si se aprecia en los artículos 32° y 36° del RGRP.

4. Inmovilización temporal de partidas es innecesaria ya que no se imposibilita la anotación de actos de disposición del titular registral y si bien lo hiciera o al menos obstaculiza el ingreso de falsas escrituras públicas al registro, lo hace en la misma medida que la calificación registral. Considerando que la actividad de verificación que desencadena consiste en consultar al notario, mediante oficio, la autenticidad de la escritura pública presentada no impedirá el acceso al registro de títulos falsificados mediante suplantación de identidad, e incluso tratándose de falsedad de la misma escritura pública, puede darse el caso que se falsifique las respuestas a las consultas que remita el registro. Por otro lado, la inmovilización de partidas está referida únicamente a actos que constan por escritura pública, no a otro tipo de títulos que sustentan inscripciones. Es decir, la inmovilización de partidas no ataca el fondo del problema sino que además, tiene un ámbito de protección limitado

5. La hipótesis ha quedado confirmada, el incremento de la seguridad jurídica que se invoca con la inmovilización es solo aparente, la etapa de verificación, ya formaba parte del procedimiento registral, su actual regulación crea costos innecesario y afecta la confianza en el registro, lo que convierte a este mecanismo en una debilidad del sistema registral. Del mismo modo, no tienen justificación que se imponga a los titulares registrales el realizar gastos adicionales a los estrictamente imprescindibles para la anotación de su titularidad y de sus actos inscribibles en el registro, puesto que ya se sabe que con la sola inscripción se obtiene la protección de los efectos de la publicidad, sino porque la seguridad proporcionada por la inmovilización de partidas es solo aparente y en todo caso, es parte de las herramientas o actuaciones de seguridad que tiene que implementar la misma entidad que administra el registro para cumplir adecuadamente sus funciones y no un nuevo servicio registral.

Es decir según lo señalado por el tesista, se quiere mostrar una figura aparentemente nueva para brindar seguridad , pero esta figura ya se encuentra como procedimiento de verificación razón por la cual genera un gasto innecesario a los propietarios con título inscrito, por otro lado SUNARP estaría aceptando la fragilidad del sistema registral en cuando a la seguridad y resguardo que brinda a los títulos inscritos en la institución, además de evadir parte de sus funciones como institución y deja en manos de los propietarios el resguardo de su propiedad.

Luis Q.S. (2016). Inmovilización temporal de partidas de predios y su aplicación en el sistema registral peruano Huacho 2014- 2015 (Tesis para

obtener el título de Abogado). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Lima Perú.

Objetivo: resolver como la inmovilización temporal de partidas de predios refuerza la certeza jurídica.

Metodología: Tipo de investigación; se siguió el método explicativo.

Conclusiones del autor:

1. Es un mecanismo de seguridad que evita usurpación de identidad e inscripción de falsa documentación.

2. Pese a ser considerado como mecanismo de seguridad muy positivo ha tenido poca acogida en la zona registral de Huacho por su difícil acceso.

3. Se deben hacer requerimientos simples para optar por ese mecanismo de seguridad, pues el pedir escritura pública como requisito es engorroso y oneroso.

4. SUNARP ha trasladado de manera parcial la misión que tienen ellos, como institución para resguardar los predios a sus propietarios, pues ellos deben decidir el inmovilizar su predio o no.

Es decir el tesista señala que los requerimientos para optar por la inmovilización son engorrosos y genera un gasto innecesario a los propietarios, precisa además que SUNARP es aquella institución que debe brindar seguridad jurídica a los títulos que se encuentran inscritos en esta institución. Por otro lado manifiesta que esta figura no es muy conocida por los propietarios, razón por la cual no tiene mucha acogida en la oficina registral de Huacho.

2.1.2.2 Artículos

Gonzales B.G (2013) La inmovilización temporal de predios ¿es solución o degradación? Perú. Recuperado de: http://www.gunthergonzalesb.com/articulos_actualidad_ggb.html

Donde el autor señala que:

La Directiva es una norma ilegal, puesto que es contraria a lo que establece el Código Civil, art.881 y 882, constituye una restricción a la propiedad de manera innecesaria, por otro lado infringe el art. 70 Constitución.

La norma sin duda refleja el fracaso del sistema registral peruano para hacer frente a las falsificaciones, pues la sola inscripción no da certeza en tanto no sea inmovilizada. El autor como conclusión señala que debe derogarse tal disposición interponiéndose una acción popular, por considerarla ilegal, inconstitucional y por no proponer o incentivar el tráfico de inmuebles.

Solari Z.M (Junio 2014) Fortalecemos la seguridad jurídica. *Enfoque Registral. Revista institucional. Edición N°5. Pag, 03.*

Donde el autor señala que:

Una de las principales funciones de la SUNARP es dar publicidad a los derechos que constan inscritos en el registro, así como los efectos que implica la publicidad. Sin embargo asume también la responsabilidad de crear medidas o formas de brindar seguridad al registro, esto último no es una alternativa sino una obligación, puesto que se sabe que la inscripción del predio es importante para

otorgar seguridad jurídica a este, aunado a ello señala que será fundamental que cuente con garantías el trámite que se realiza antes de la inscripción.

Entre los principales mecanismos implementados por SUNARP podemos mencionar la Tacha por Falsedad Documentaria, la Inmovilización Temporal de Partidas de Predios, el Bloqueo por Inscripción de Instrumento Protocolar Presuntamente Falsificado, Alerta Registral entre otros, siendo el medio más importante para impedir estas inscripciones fraudulentas, la verificación sobre la legalidad, que en ejercicio de su función calificadora realiza el registrador.

Todo esto no hace sino evidenciar que la SUNARP ha asumido un rol muy activo para la lucha contra grupos criminales que mediante distintas formas de estafa, vienen afectando la seguridad jurídica y a los ciudadanos, de modo que se llegue a neutralizar los intentos de inscribir actos o derechos sustentados en documentación de origen fraudulento.

2.2. Bases Teóricas

2.2.1 Seguridad Jurídico Registral

Sus orígenes se remontan al siglo XVII, tiempos en los que ya se hacía mención que el hombre permitía limitar su libertad siempre que esta tuviera consigo alguna finalidad productiva o beneficiosa para sí mismo, ese es el caso de la seguridad jurídica, figura que surge como respuesta a la necesidad que requiere el

hombre de tener la convicción y la certeza que la celebración contratos o actos estén respaldados por la legislación nacional

Si partimos de la idea que toda persona que celebra actos jurídicos necesita la certeza que la celebración es válida. Por tanto la sociedad necesita efectuar con determinados requerimientos que exige y regula la normativa.

El Tribunal Constitucional ya se ha manifestado al respecto y ha determinado: la seguridad jurídica está presente en todo el orden jurídico, incluyendo la norma constitucional.

Es decir la Seguridad Jurídica no ha sido normada, como tal no requiere delimitarse, puesto que está enfrascado en el ordenamiento, comenzando desde la Constitución hasta la última de las normas.

Se necesita saber que todos los actos o contratos que ha celebrado la sociedad a lo largo de su vida como sujeto de derecho han sido respaldados por la ley, por eso, es importante que los sujetos previo a la celebración de contratos o actos, necesitan verificar si estos son válidos, así como los requerimientos de fondo y forma que la ley exige, así se podrán disminuir los litigios o conflictos.

Los registros conforman el sistema de seguridad jurídica, su principal función, es la publicidad de derechos y documentos. Además de dar protección a los titulares y a los derechos de propiedad, de tal modo que el sistema de contratación sea seguro pero sencillo.

La seguridad jurídica, una garantía que otorga a los propietarios el respeto de sus derechos y la conservación de estos, se debe tener en cuenta que el registro da certeza solo a quienes cuentan con inscripción registral. (Flores (2016), pag.08).

Si esta seguridad jurídica es adaptada a la difusión o publicidad registral jurídica, entonces obtendremos seguridad jurídica dinámica y seguridad jurídica estática:

Estática: Es la garantía que se otorga al propietario derechos subjetivos y evita que el titular sea privado sin su consentimiento de estos. Es decir se va a reguardar el derecho habiente, el nexo existente entre el sujeto y la cosa, de ataques de terceros

Dinámica: Es la protección de quien adquiere un derecho subjetivo, conocida como la seguridad de tráfico, esta garantía actúa cuando el titular ve en peligro su adquisición, ya sea que por alguna causa paso por alto algo, al adquirir algún bien o que no conoció al momento de su adquisición, es decir se protege la ineficacia de la adquisición o la protección a terceros que se vean involucrados en el tráfico de bienes.

2.2.2 Registros Públicos en el Perú

2.2.2.1 Antecedentes históricos

En el Perú los registros públicos, nacen como registros de propiedad inmueble con rango de ley en el año 1888, en los años siguientes se fueron incorporando a esta el registro Mercantil y Buques en año 1902 y en el año 1916 el registro de prenda agrícola.

En el año 1936 el Código Civil, empezó a formar parte del cuarto libro, Derechos Reales integrado por el registro mercantil, personas jurídicas, prenda agrícola, registro de propiedad, buques, mandatos, testamentos y finalmente sucesión intestada en el año 1965.

En el año 1984 se da un nuevo Código Civil, el cual esta ordenado de otra manera, en este Código se le crea un Libro Especial el Libro IX – Registros Públicos; donde se pueden encontrar todos los tipos registros desde el Art. 2008 hasta el Art. 2017 aquí se encuentran los de bienes muebles, registro mercantil naves, prenda agrícola y aeronaves. Además se señala cuáles son los principios que lo conducen y cuáles son los actos que se pueden inscribir de acuerdo a cada registro, así tenemos: principio de legalidad, rogación, buena fe, legitimación, publicidad, prioridad, impenetrabilidad, y tracto sucesivo.

2.2.2.2 Sistema Nacional de los Registros Públicos (SINARP) y La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP)

SINARP, fue creado en 1944 a través de la ley 26366, está encargado de conservar y mantener la coherencia y la unidad en la función registral en el país. Es, pues, un sistema abocado a los procedimientos, la modernización, la simplificación, la integración y especializado en todos los registros que lo integran.

SUNARP, por su parte, es el órgano autónomo, además de encargarse de dirigir al SINARP. En este sentido, debe dar las normas técnicas, normas

administrativas y políticas para los registros públicos, con la misión de dar publicidad a los contratos y actos que se han celebrados en registros públicos, además supervisa su inscripción, por otro lado debe organizar, normar, dirigir y planificar todo lo que este inmenso en el sistema registral.

2.2.2.3. El Procedimiento Registral:

Características Del Procedimiento Registral (primera instancia)

1. Procedimiento que se inicia ha pedido de parte y que tiene por finalidad la inscripción del título

Las inscripciones se hacen por pedio de quien adquiere el bien y no de oficio y así lo señala el principio registral de rogación, es decir es el que adquiere el bien, es quien debe presentar y solicitar su inscripción ante el registrador.

2. Las partes que intervienen en el procedimiento registral son el registrador, el Tribunal Registral, y el interesado

Participan en la fase de inscripción: el solicitante, el registrador y de ser el caso el Tribunal Registral, este último está supeditado siempre y cuando sea refutada la decisión del registrador.

Registrador, encargado de revisar y evaluar los títulos presentados, para ello distribuye los títulos, para su estudio, a los asistentes registrales, quienes se encargan de preparar y suscribir las observaciones de ser el caso, al concluir esto, realizan la inscripción de títulos, siempre revisando que esté de acuerdo a las normas vigentes.

El Tribunal Registral, es la última instancia administrativa materia registral, este órgano es quien toma conocimiento de los recursos de apelación ante la negación de inscripción, así como los actos registrales que hayan sido cursados en primera instancia por registradores.

3. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción

Cuando da inicio el procedimiento, el presentante es el único sujeto que podrá presentar documentos ante el registrador, no se acepta el ingreso de documentos por terceros.

2.2.3 Inmovilización Temporal De Partidas De Predios

SUNARP asumiendo su rol, intenta evitar la entrada de documentos falsos al registro, mediante la calificación que realizan los registradores públicos, de haber sospechas de falsedad en los documentos presentados se procede a la tacha por falsedad documentaria la cual está regulada art 36 del RGRP.

Por otro lado, SUNARP ha creado otros mecanismos para poder hacer frente a una situación de presunta falsificación documentaria como Alerta Registral, anotación de instrumento extra protocolar y el Bloqueo por Presunta Falsificación.

2.2.3.1 Procedimiento Para Inmovilizar Una Partida Del Registro De Predios.

¿Qué es inmovilizar una partida?

Es la voluntad que tiene el propietario de un bien de no gravar, ni disponer de su predio, para esto extiende un asiento con la finalidad que sea cerrado de manera temporal o parcial la partida registral, pero debe tenerse en cuenta que no se inscribe título que tenga algún acto de gravamen, carga o disposición voluntaria que se haya celebrado después de la fecha de presentación del título de inmovilización.

¿Quién puede solicitar la inmovilización de una partida?

Solo puede inmovilizar el titular o propietario del bien inmueble, si fuera una sociedad conyugal deberán intervenir ambos cónyuges y si fueran varios copropietarios de un bien se deberá presentar una escritura pública todos los propietarios.

¿Cuánto tiempo se puede inmovilizar una partida?

Se puede inmovilizar por 10 años como máximo, pero el tiempo puede ser mucho menor, eso lo decide el propietario, sin embargo si el propietario no señala plazo alguno durante el cual su predio estará inmovilizado, se aplicara el plazo máximo.

¿Cuál es el título formal que permite la inscripción de la inmovilización?

Es la escritura pública, la cual debe anexar una declaración jurada que debe contar con firma certificada ante notario. La declaración se debe indicar: El inmueble o predio no ha sido gravado o transferido voluntariamente con fecha anterior.

¿En qué casos se inscriben actos en la partida inmovilizada?

Hay ciertos supuestos:

Si luego de inmovilizarse el predio, se presentase ante el registro un título con fecha anterior a la inmovilización, que tenga un acto de gravamen o disposición, este se puede inscribir, aquí la inmovilización se levanta de forma automática y no será necesaria la presentación de solicitud para su levantamiento.

Existen otras circunstancias que ingresan al registro a pesar de estar inmovilizados los predios como por ejemplo: acumulaciones, independizaciones, es decir modificaciones físicas en el predio, declaración de fábrica, sucesión intestada o testamento y por orden o mandato judicial.

¿Cómo se deja sin efecto la inmovilización?

Queda sin efecto la inmovilización cuando:

Se vence el plazo de la inmovilización, por sentencia judicial, por resolución administrativa por laudo, independientemente que pueda el propietario

solicitar expresamente se levante la inmovilización. La directiva ha establecido que si se levantara la inmovilización antes de que venza el plazo, el registrador debería oficiar al notario de donde provenga la escritura pública, esto como medida de seguridad.

2.2.4 Base Legal

2.2.4.1 Legislación nacional

2.2.4.1.1 RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 314-2013-SUNARP/SN

SUNARP como ente regulador del SINARP, mediante Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN emiten la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN crean una figura, denominado inmovilización temporal de partidas de predios, su propósito, gestar la suspensión eventual de la partida registral de un predio, hasta que cumpla un proceso de revisión sobre la legitimidad de los títulos o esperar que caduque el asiento de inmovilización, con el objetivo de proteger los derechos del titular del predio. En cuanto a su estructura la directiva cuenta con dos disposiciones una disposición general y específica, la cual contiene 10 incisos y una disposición transitoria.

Dentro de sus características principales es que el propietario con derecho inscrito podrá inmovilizar el predio por un periodo no superior a 10 años, la inmovilización tiene el costo del 0.81 % de una UIT, debe presentarse mediante

escritura pública, la expresión de voluntad del titular del predio para poder inmovilizar su predio.

2.2.4.2 Legislación Comparada

2.2.4.2.1 DECRETO NUMERO 62-97 CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

Ley creada por Decreto 62- 97 en Guatemala, contiene 6 artículos y fue promulgada 24 de julio de 1997, esta ley es un antecedente directo a la Directiva, puesto que tienen la finalidad, de proteger el derecho a la propiedad inscrita, evitando el ingreso de personas inescrupulosas al registro fácilmente y realicen transferencias fraudulentas, no obstante esta tiene rango de ley a diferencia de la directiva peruana que solo tiene rango de disposición reglamentaria.

En cuanto a su explicación o desarrollo la norma es muy escueta no brinda muchos detalles procedimentales a diferencia de la directiva peruana, que es más detallada, por otro lado existen algunas diferencias o comparaciones que se pueden hacer entre ambas como: el plazo máximo para la inmovilización de un predio, para la ley guatemalteca es de tres años mientras que para la directiva peruana es de 10 años; ahora bien si nos referimos a la solicitud de inmovilización, la ley guatemalteca es mucho más rigurosa que la directiva peruana, pues la ley guatemalteca exige la presentación de la solicitud mediante escrito notarial con legalización de firmas, además de una declaración jurada notarial, mientras que la directiva peruana otorga el formulario de solicitud de forma gratuita pero si exige

escritura pública, que contenga la manifestación de voluntad sin mayor explicación de la razón por la que el propietario decidió inmovilizar su predio. Asimismo para la entrada en vigencia de la inmovilización según la ley guatemalteca, será desde el día en que el registro realiza la anotación, mientras que para la directiva peruana la inmovilización entra en vigencia desde que se cuente con la anotación de presentación de título es decir desde que se solicita la inmovilización del predio.

2.3 Bases Filosóficas

Funcionalismo

Base filosófica evidencia que, cada aspecto del estado, sociedad, nación, es decir normas, instituciones, entidades, etc.; posee competencias específicas y deben realizar esas determinadas funciones, las cuales son importantes e indispensables para el adecuado funcionamiento de un todo es decir del estado.

El estudio devela el rol que tiene SUNARP, la responsabilidad en el cuidado y resguardo de los bienes que se encuentran registrados. Teniendo en cuenta esto, SUNARP crea la inmovilización temporal para intentar dar certidumbre y certeza a los propietarios y con esto a los registros públicos.

Pragmatismo

Vertiente filosófica que explica que la práctica y la teoría se encuentran conectadas, es decir el concepto de alguna cosa se dará a partir de sus resultados, por consiguiente las opiniones serán después y no antes de cometida la acción.

También se descarta verdades absolutas, pues futuras investigaciones o estudio pueden cambiar la postura que se tenía.

En el estudio se quiere determinar si el mecanismo de la inmovilización temporal brinda la certeza jurídica registral, siendo esto último el propósito con la que se creó la inmovilización temporal. A partir de este estudio se podrá decir o señalar si efectivamente la directiva se efectúa, es decir si cumple con el propósito por la que se creó.

Concepto filosófico de términos:

Registro

Nació con el propósito de hacer más simple el manejo del derecho de propiedad, que suele ser un naturalmente engorroso, con el ideal que los propietarios puedan disponer de sus bienes y al mismo tiempo gozar de la publicidad de los mismos. Aunado a ello dar certeza en cuanto a la custodia, tránsito y preservación del derecho en el entorno jurídico en el campo administrativo, contractual y jurídico; esto permite que el propietario se encuentre resguardado a posibles intentos de injerencias de terceros que quieran obstaculizar la circulación de bienes o que quieran adueñarse de estos. (Messineo).

Seguridad jurídica

Seguridad jurídica es el propósito elemental del derecho, ya que otorga naturaleza técnica y formal, lo cual permite perfilar funcional y estructuralmente al derecho. Esto transforma al derecho en una herramienta asequible, diligente, activa

y eficiente. Por otro lado permite resaltar su practicidad, su fundamentación en cuanto al valor de su normativa y su orden. (G.Del Vecchio).

La seguridad jurídica está ligada fuertemente a los estados de derecho, esta demanda cambios constitutivos en cuanto a normas y cambios funcionales en cuanto a cumplir con quien lo requiera y en particular por los medios que los ejecutan. (Ballesteros)

2.4 Definición de términos básicos

2.4.1 Inmovilización de predios

Mecanismo creado por SUNARP, el cual ofrece las pautas, para que el propietario de un inmueble inmovilice su predio de forma voluntaria por un periodo máximo de 10 años, de tal manera que nadie ingrese carga, gravamen o instrumento público al registro, de esta manera se intenta proteger el bien de posibles despojos por parte de personas que ingresan de manera inescrupulosa documentación falsa al registro con el fin de apropiarse de bienes inmuebles.

2.4.2 Partida Registral

La partida registral es el documento que cuenta con toda la historia de un bien es decir en este esta detallado quien fue su primer propietarios, quien o quienes son sus propietarios o propietario actual, cual es el área del inmueble, los

gravámenes, las cargas, etc. Este documento se puede solicitar en las oficinas de SUNARP.

2.4.3 Seguridad Jurídica

Requisito esencial para el desenvolvimiento de los estados y de los ciudadanos que lo integran, de modo tal que sepan los ciudadanos cuáles son sus obligaciones y sus derechos, sin que nada les ocasione perjuicio. La seguridad jurídica se alcanza en los estados de derecho, a diferencia de estados totalitarios o autocráticos quienes siempre estarán sometidos a arbitrariedades de quienes los gobiernen. (Ossorio(2012) p.906)

2.4.4 Seguridad Jurídico Registral

Seguridad jurídica en el registro, es decir, es el procedimiento que salvaguarda derechos de los bienes que se inscriban en el registro, esto permite proteger los derechos inscritos, de aquellos que no hayan sido inscritos o quienes no han tenido la precaución de inscribir su derecho.

2.4.5 Escritura Publica

Es el documento público, autorizado por notario, quien le da formalidad al contenido de este. En dicho documento se describe un acto, hecho o derecho, para que en este caso sea presentado e inscrito en los registros públicos.

2.5 Formulación de hipótesis

2.5.1 Hipótesis General

La inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo de seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017, pues no cuenta con el reconocimiento de los usuarios como mecanismo de seguridad,.

2.5.2 Hipótesis Específicas

➤ Si la inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017.

➤ El procedimiento especial implementado por la figura de la inmovilización, contrasta con la calificación registral inicial que recibe todo título para su inscripción inicial en el registro, entonces esta última no otorga seguridad jurídico registral, en la oficina registral de Huacho 2017.

➤ Los propietarios con título inscrito en el registro que no han inmovilizado sus partidas de predios por desconocimiento o por falta de dinero, sus títulos se encuentran desprotegidos en el registro de predios de la oficina registral de Huacho 2017

2.6 Operalización de variables

VARIABLE	CONCEPTUALIZACIÓN	INDICADORES	INSTRUMENTOS
<p>(X)</p> <p>INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS</p>	<p>Mecanismo creado por SUNARP, el cual ofrece las pautas, para que el propietario de un inmueble inmovilice su predio de forma voluntaria por un periodo máximo de 10 años, de tal manera que nadie ingrese carga, gravamen o instrumento público al registro, de esta manera se intenta proteger el bien de posibles despojos por parte de personas que ingresan de manera inescrupulosa documentación falsa al registro con el fin de apropiarse de bienes inmuebles.</p>	<p>Finalidad de la inmovilización temporal de partidas</p> <p>Alcances de la inmovilización temporal de partidas</p> <p>Presupuestos o requisitos para solicitar la inmovilización</p> <p>Efectos de la inmovilización</p>	<p>Análisis documental</p> <p>Fichajes</p> <p>Observación</p>
<p>(Y)</p> <p>SEGURIDAD JURIDICO REGISTRAL</p>	<p>Seguridad jurídica en el registro, es decir, es el procedimiento que salvaguarda derechos de los bienes que se inscriban en el registro, esto permite proteger los derechos inscritos, de aquellos que no hayan sido inscritos o quiénes no han tenido la precaución de inscribir su derecho.</p>	<p>Efectividad de la seguridad jurídico registral</p>	<p>Análisis documental</p> <p>Fichajes</p> <p>Observación</p>

Capítulo III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

3.1.1. Tipo de investigación

Descriptiva, no solo se detalla el problema que está siendo estudiado, además, busca explicar las razones que dan origen la situación que se analiza. Es decir, es la interpretación de la realidad o una explicación del por qué y para qué del estudio; con el fin de ampliar el ¿qué? de la investigación y el ¿cómo? de la investigación.

3.1.2. Nivel de investigación

Es descriptiva-explicativa, ya que la investigación busca dar a conocer, en que consiste el mecanismo creado por SUNARP y determinar si ha cumplido con su finalidad, es decir si su aplicación ha sido efectiva, para esto se debe conocer cuál es el significado formal y material de la inmovilización temporal de predios, con apoyo de la doctrina.

3.1.3. Enfoque de investigación

Mixto (Cualitativo-Cuantitativo), pues busca a través del análisis de conceptos doctrinarios explicar el problema o fenómeno a estudiar y apoyándose en la recolección de datos y muestras busca alcanzar alguna respuesta o solución a la misma.

3.2. Población y muestra

3.2.1. Población

La población es infinita, es decir la población no puede medirse, pues sus dimensiones no pueden ser determinadas con exactitud, pero se pueden seguir algunas reglas intentando que la muestra sea representativa. La oficina registral de Huacho no puede determinarse como dato exacto el número de usuarios que reciben atención en la oficina registral; aplicando criterios de inclusión para determinar una muestra representativa, se consideraran a todos los individuos tanto a hombres y mujeres que quieran participar y colaborar, sin distinción económica o social y como criterio de exclusión las personas deben tener inscrito su inmueble en registro de predios.

En la investigación tendrá como población a 384 usuarios de SUNARP de la oficina registral de Huacho.

3.2.2. Muestra

Por la naturaleza de la muestra, es decir al ser los usuarios de SUNARP que acuden a la oficina registral de Huacho, donde se aplicara una técnica instrumental (encuesta) para sustentar la investigación, así como la información pública solicitada mediante ley de transparencia a la oficina registral de Huacho, se ve por conveniente trabajar con toda la muestra, a fin de tener datos de fuente directa. Se debe considerar que la población es infinita:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p(1 - p)}{d^2}$$

n = Tamaño de la muestra

N= tamaño de la población

Z= Valor de la distribución normal estandarizada correspondiente al nivel de confianza, emplearemos 1.96, para obtener el 95% de confiabilidad

p= Proporción de la población que tiene la característica que interesa calcular es 5% que equivale a 0.50

Aplicando la formula se obtiene que la muestra determinada es de 384 usuarios de SUNARP.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.1 Técnicas a emplear

Se empleó la técnica:

- Encuesta
- Análisis documentario.

Encuesta - Conjunto de procesos estándar de la investigación, a través de los cuales analiza y recoge los diferentes conocimientos y acercamientos a la realidad problemática que presenta la investigación, del cual se intenta investigar, detallar, pronosticar y/o aclarar los resultados que desprenden de la misma. Cabanellas (1994).

Por ello se usó esta técnica como medio principal para recolectar información, para lo cual se diseñó un cuestionario con 12 preguntas el mismo

que será administrado a 384 personas que acudan a la oficina registral de SUNARP sede Huacho, quienes plasmarán por sí mismos las respuestas en el papel.

3.3.2 Descripción de los instrumentos

Emplearemos un temario que consta con 12 preguntas con respuestas de escala de Likert, que nos permitirán determinar los niveles de entendimiento de la inmovilización temporal de partidas, así como su empleo y su grado de aceptación en la oficina registral de SUNARP sede Huacho.

Gómez (2002) Escala de Likert, herramienta de estudio, el más utilizado en las ciencias sociales, el cual está estructurado por varias interrogantes, con respuestas sencillas que permite captar información sobre lo que se está investigando.

3.4. Técnicas para el procesamiento de la información

En cuanto al procedimiento de recolección de datos se empleara Microsoft Excel, puesto que permite procesar estadísticamente los datos recolectados, arrojando resultados.

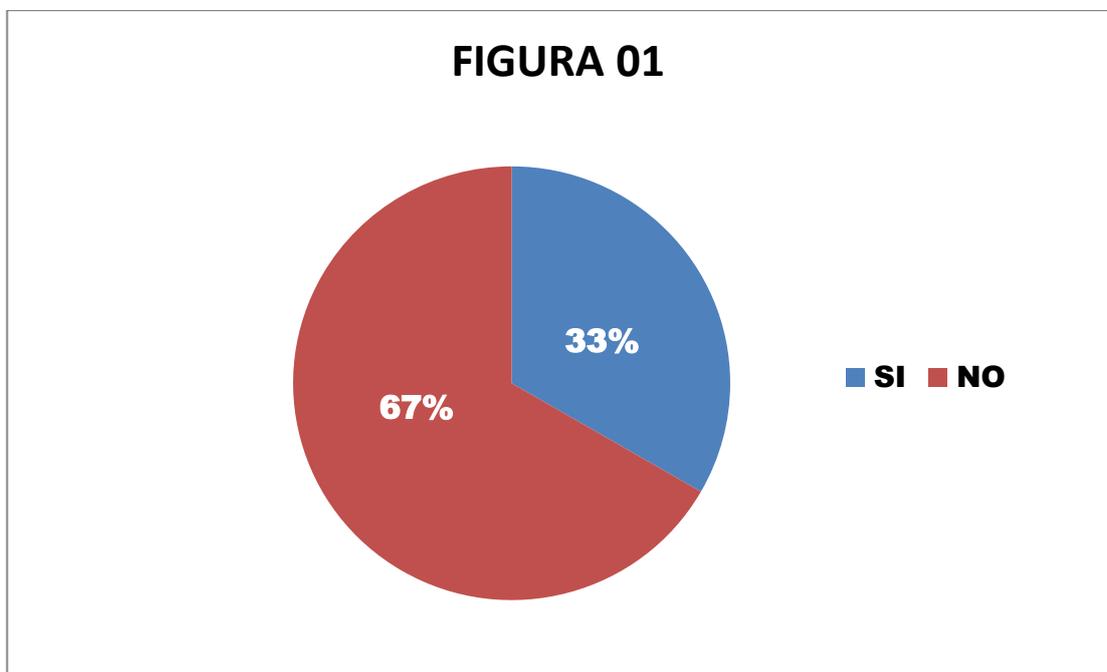
Capítulo IV

RESULTADOS

4.1 Análisis de resultados

Presentación De Cuadros, Gráficos E Interpretaciones.

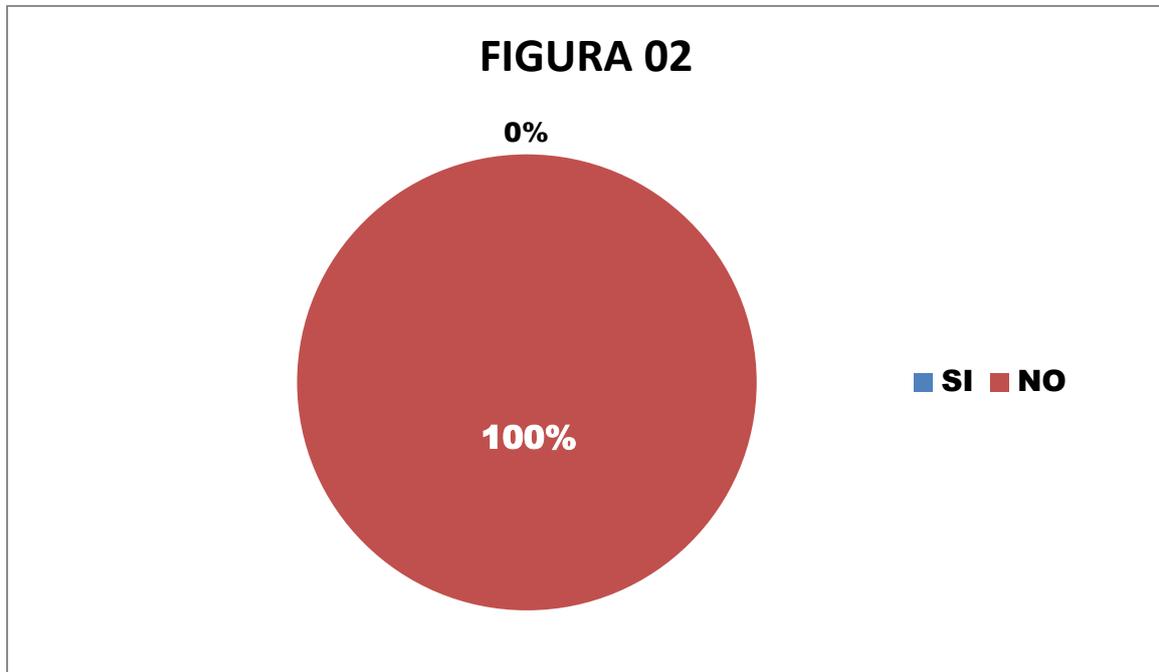
Tabla 1 *¿Cree usted que su propiedad está segura al estar inscrita en SUNARP?*



	Frecuencia	Porcentaje
SI	128	33 %
NO	256	67 %
TOTAL	384	100 %

De la figura 01, ¿Cree usted que su propiedad está segura al estar inscrita en SUNARP? Indicaron: un 67% señalaron que su propiedad no está segura al estar inscrita en SUNARP y un 33% señalaron que si está segura su propiedad al estar inscrita en SUNARP.

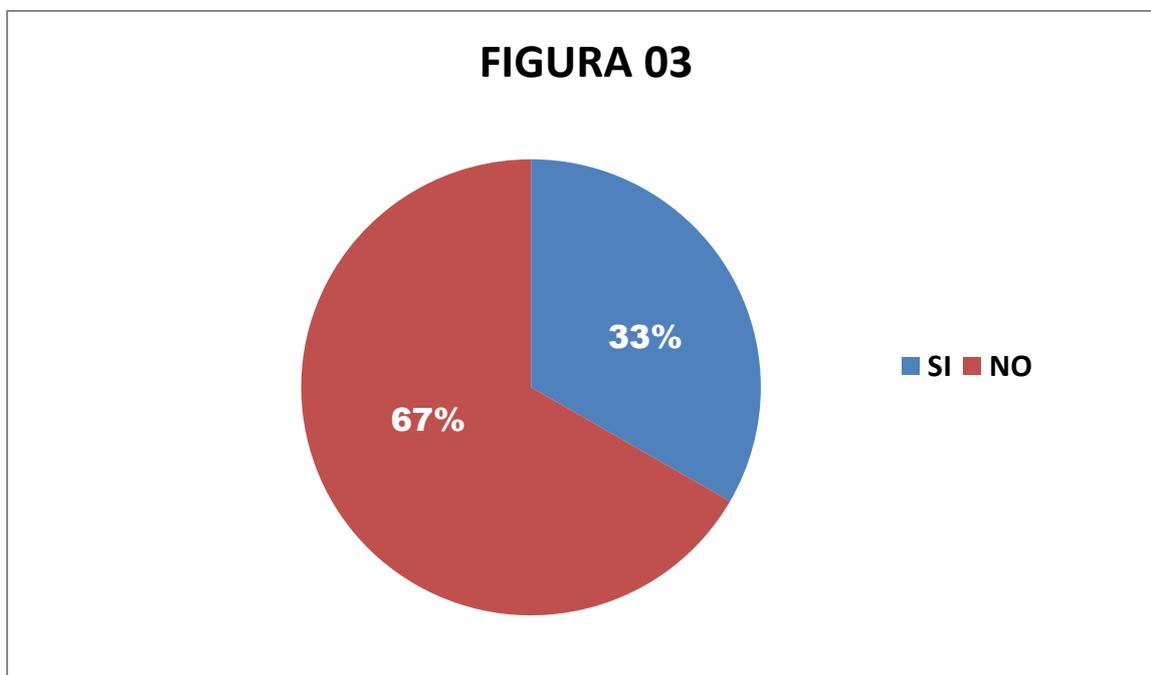
Tabla 2 *¿Alguna vez ha sido despojado de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inscrito en SUNARP?*



	Frecuencia	Porcentaje
Si	00	00 %
NO	384	100 %
TOTAL	384	100 %

De la figura 02,¿Alguna vez ha sido despojado de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inscrito en SUNARP? Indicaron: un 100% que indica que no ha sido despojado de su predio por documentación falsa o suplantación de identidad, estando inscrito el predio en SUNARP.

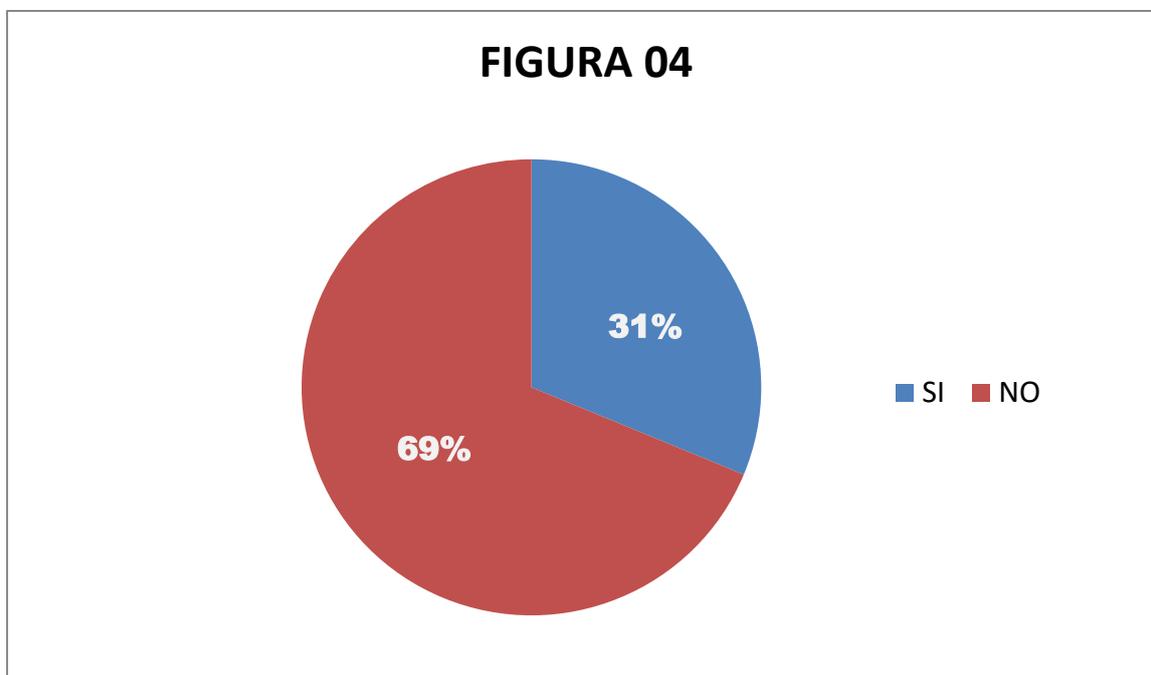
Tabla 3 *¿Conoce los mecanismo de seguridad con los que cuenta SUNARP?*



	Frecuencia	Porcentaje
SI	128	33%
NO	256	67%
TOTAL	384	100%

De la figura 03,¿Conoce los mecanismo de seguridad con los que cuenta SUNARP? Indicaron: un 33% que si conocen los mecanismos de seguridad con los que cuenta SUNARP y un 67% señalaron todo lo contrario, pues no conocen los mecanismos con los que cuenta SUNARP.

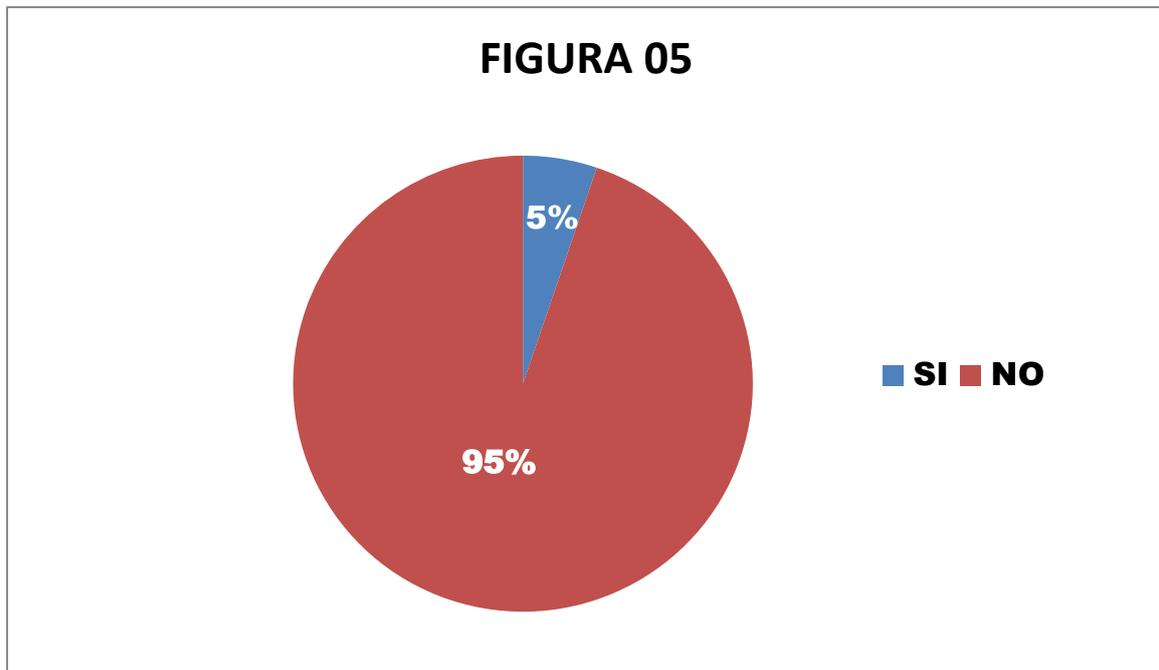
Tabla 4 ¿Su propiedad cuenta con algún mecanismo de seguridad de SUNARP?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	120	31%
NO	260	69%
TOTAL	384	100%

De la figura 04, ¿Su propiedad cuenta con algún mecanismo de seguridad de SUNARP? Indicaron: un 31% que si cuentan su propiedad con algún mecanismo de seguridad de SUNARP y un 69% señalaron todo lo contrario, pues no cuentan con ningún mecanismo de seguridad con los que cuenta SUNARP.

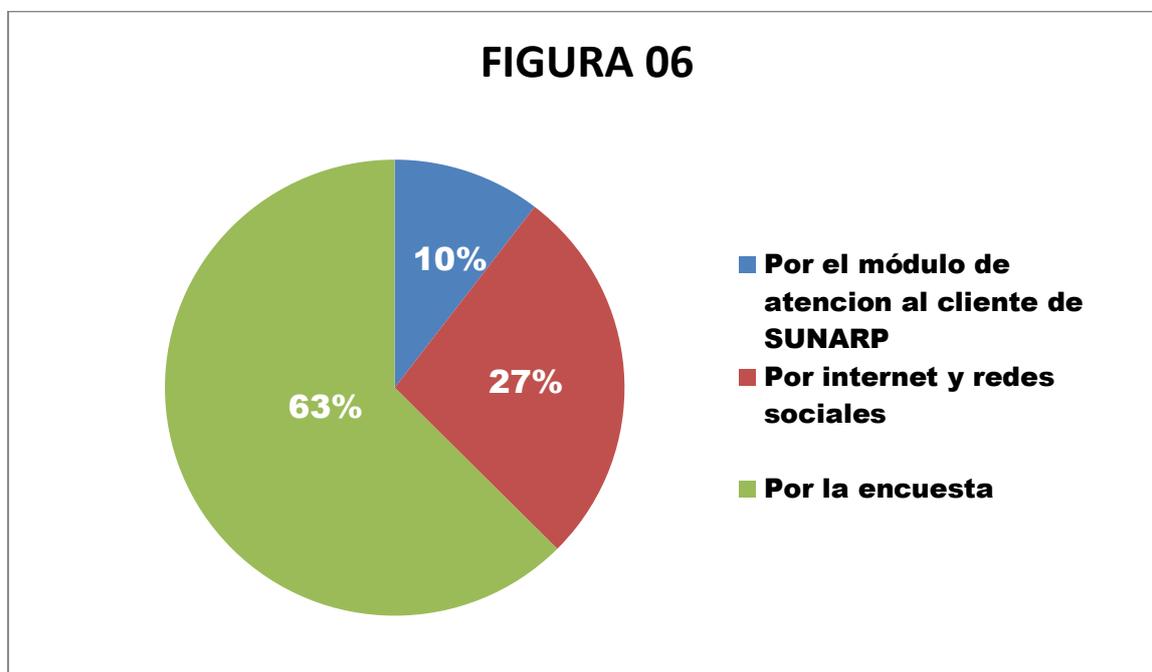
Tabla 5 ¿Conoce que es la Inmovilización Temporal De Partidas De Predios?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	5%
NO	364	95 %
TOTAL	384	100%

De la figura 05,¿Conoce que es la Inmovilización Temporal De Partidas De Predios? Indicaron: un 5% que conoce que es la inmovilización temporal de partidas de predios y un 95% señalaron todo lo contrario, no conocen que es la inmovilización temporal de partidas de predios.

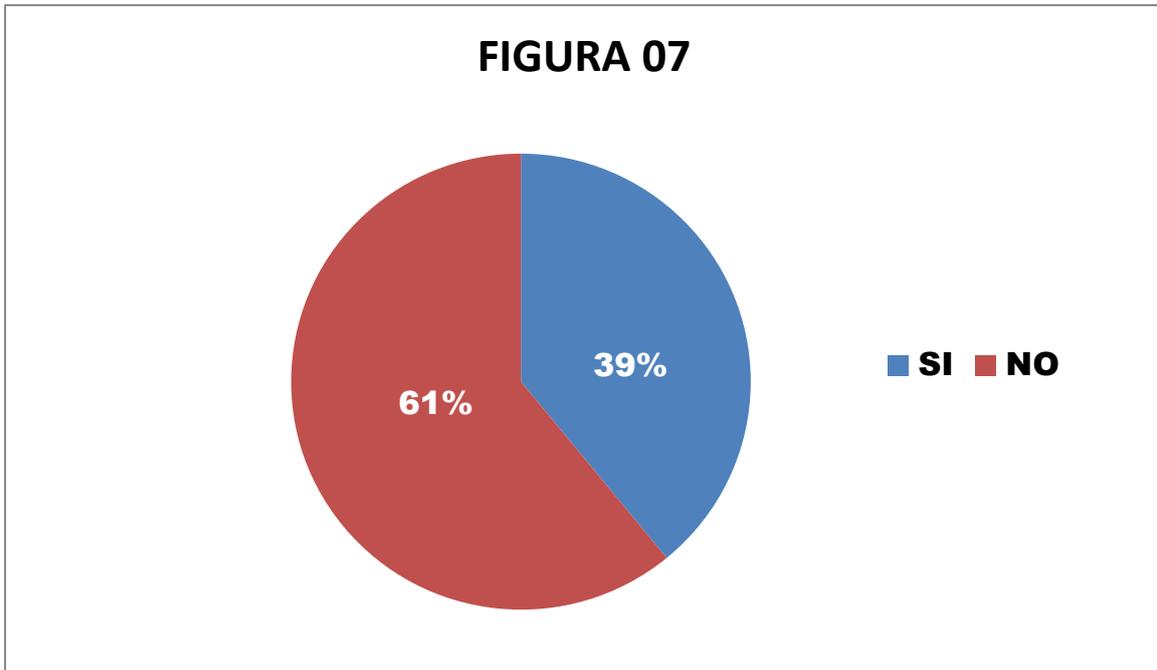
Tabla 6 ¿Cómo tomo conocimiento de la figura de la inmovilización temporal de partidas?



	Frecuencia	Porcentaje
Por el módulo de atención al cliente de SUNARP	40	10%
Por la encuesta	240	63%
Por internet y redes sociales	104	27%
TOTAL	384	100%

De la figura 06, ¿Cómo tomo conocimiento de la figura de la inmovilización temporal de partidas? Indicaron: un 10% que tomaron conocimiento por el módulo de atención al cliente de SUNARP, un 63% tomo conocimiento por la encuesta realizada y un 27% tomaron conocimiento por internet y redes sociales.

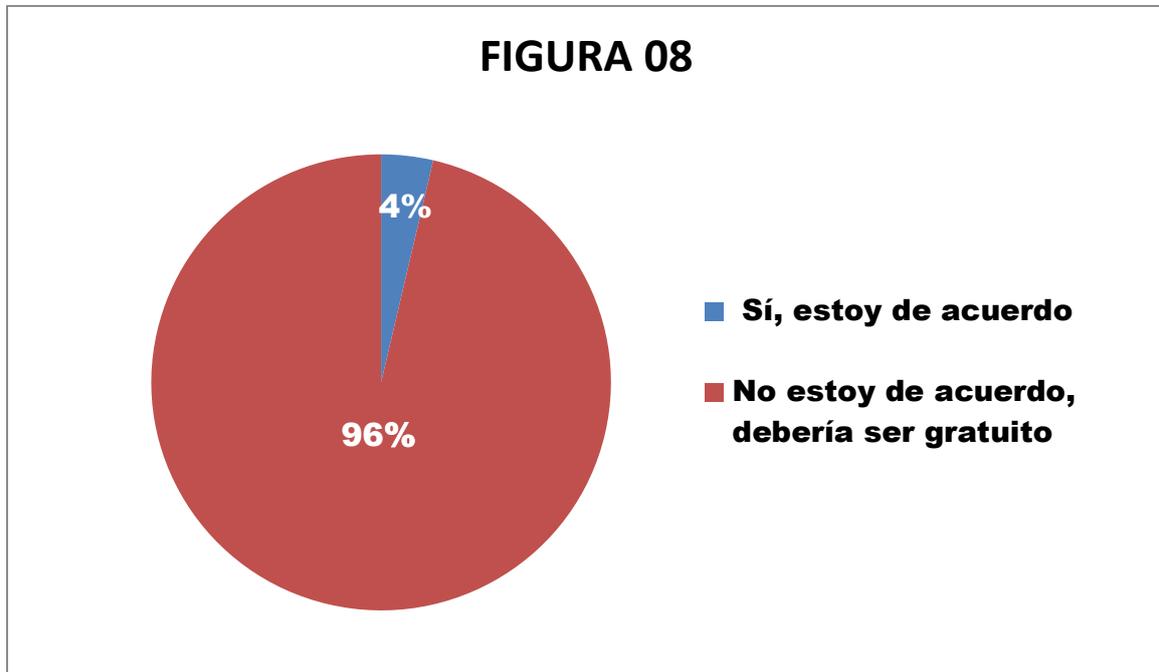
Tabla 7 ¿Ha pensado en Inmovilizar su predio?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	150	39%
NO	234	61%
TOTAL	384	100%

De la figura 07, ¿Ha pensado en Inmovilizar su predio? Indicaron: un 39% señalaron que si han pensado en inmovilizar su predio y un 61% señalaron todo lo contrario, pues no han pensado en inmovilizar su predio.

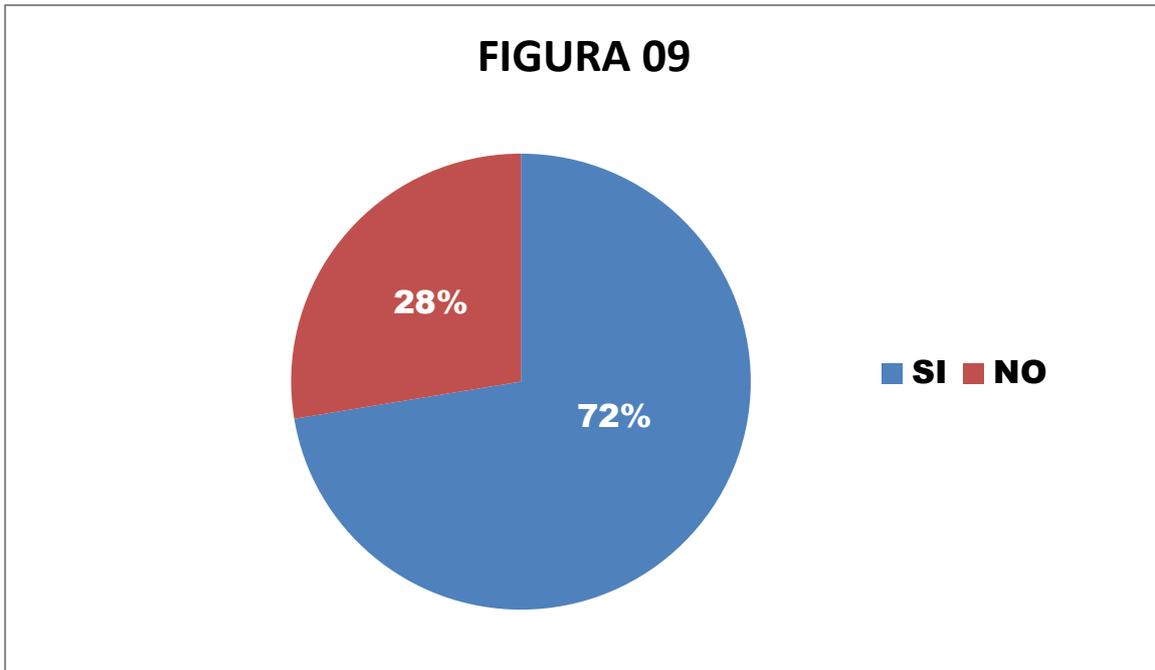
Tabla 8 ¿Está de acuerdo con el pago de una tasa para acceder a la inmovilización temporal de partidas?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	14	4%
NO	370	96%
TOTAL	384	100%

De la figura 08, ¿Está de acuerdo con el pago de una tasa para acceder a la inmovilización temporal de partidas? Indicaron: un 4% que si están de acuerdo con el pago de una tasa para acceder a la inmovilización temporal de partidas y un 96% señalaron todo lo contrario, pues no están de acuerdo con el pago de una tasa para acceder a la inmovilización y que esta debería ser gratuita.

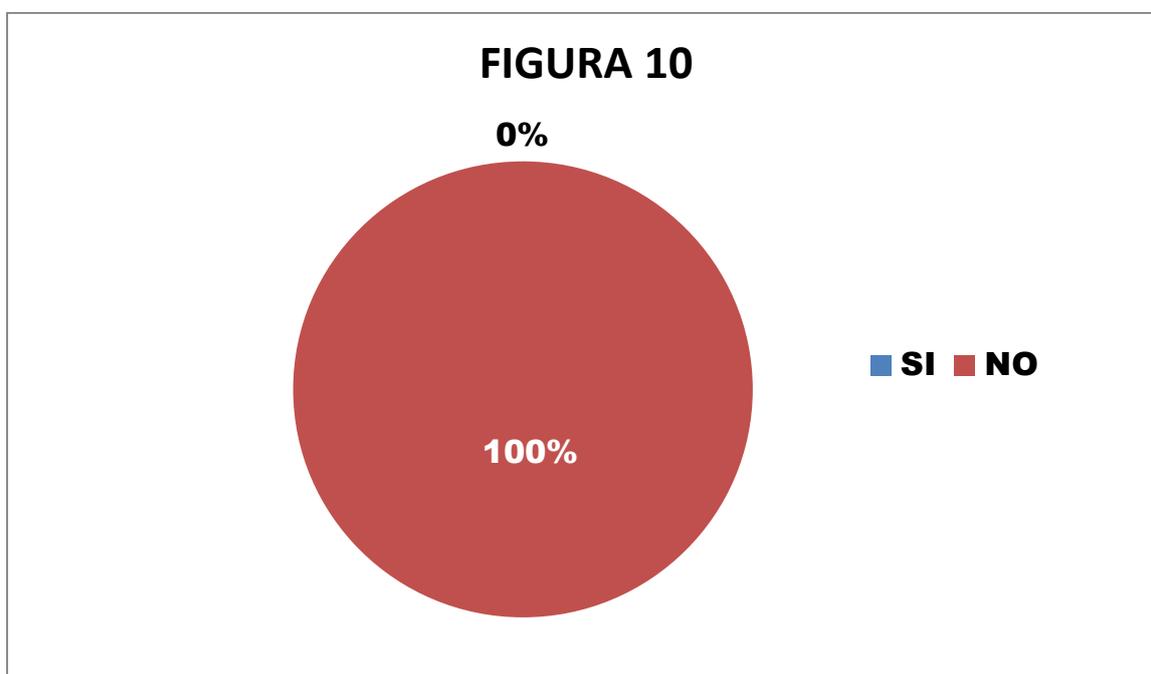
Tabla 9 ¿Cree usted que su predio estaría seguro con ese mecanismo?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	278	72%
NO	106	28%
TOTAL	384	100%

De la figura 09, ¿Cree usted que su predio está o estaría seguro con este mecanismo? Indicaron: un 72 % cree que su predio si está o estaría seguro con este mecanismo y un 28% señalaron todo lo contrario, pues creen que sus predios no estarían seguros con este mecanismo.

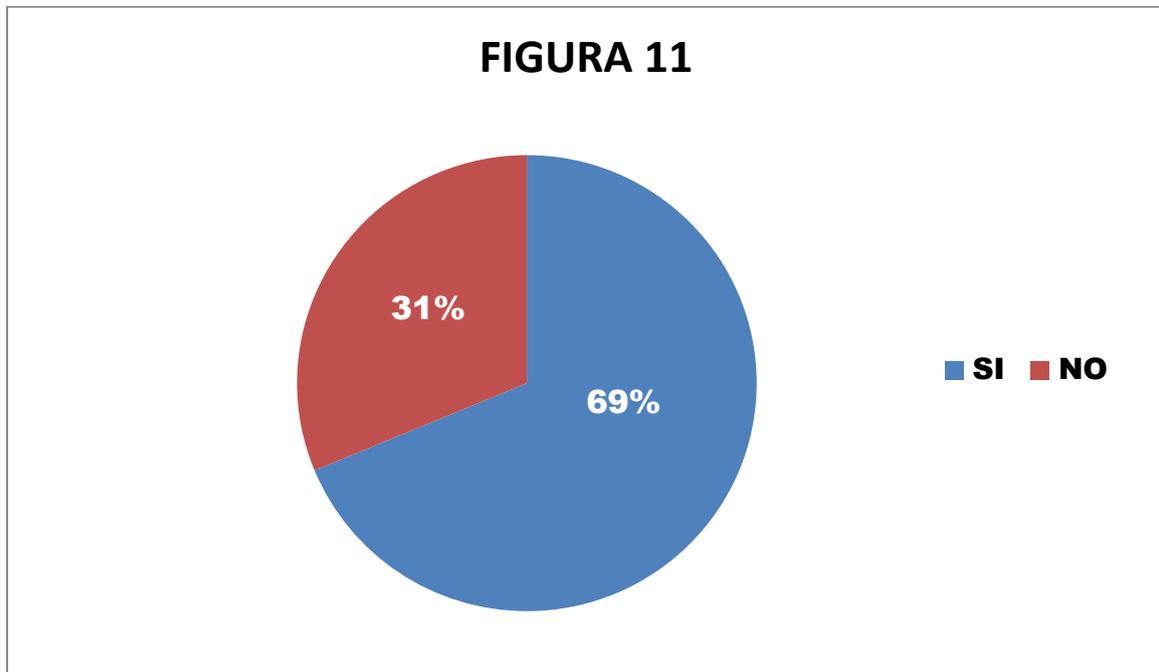
Tabla 10 ¿Alguna vez ha sido despojado de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inmovilizado su predio?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	00	0%
NO	384	100%
TOTAL	384	100%

De la figura 10, ¿Alguna vez ha sido despojado de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inmovilizado su predio? Indicaron: en un 100% que no han sido despojados de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inmovilizados su predio

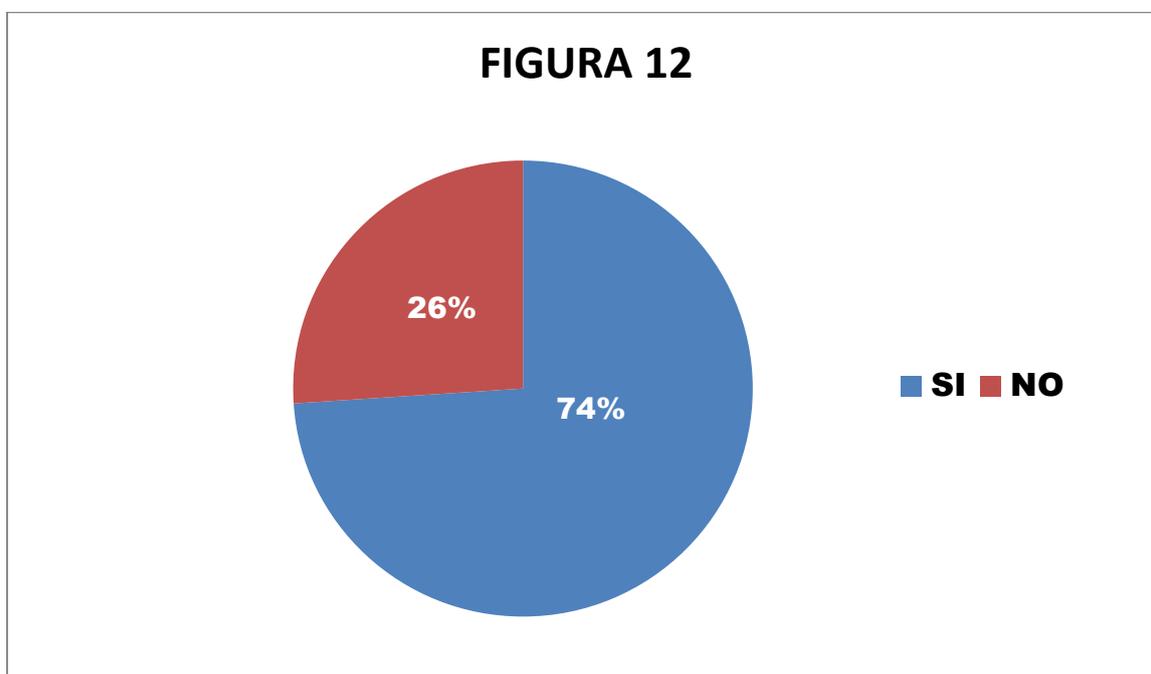
Tabla 11 ¿Cree usted que la calificación inicial para ingresar al registro de predios de SUNARP debe ser más rigurosa?



	Frecuencia	Porcentaje
SI	264	69 %
NO	120	31 %
TOTAL	384	100 %

De la figura 11, ¿Cree usted que la calificación inicial de registro de predios debe ser más rigurosa? Indicaron: un 69 % cree que si debería ser más rigurosa la calificación inicial para ingresar al registro de predios y un 31% señalaron todo lo contrario, pues no creen que debería ser más rigurosa la calificación inicial para ingresar al registro de predios en SUNARP.

Tabla 12 ¿Cree usted que el procedimiento de verificación especial de la inmovilización temporal de partida de predios debería aplicarse de forma permanente para todos los predios inscritos en SUNARP?



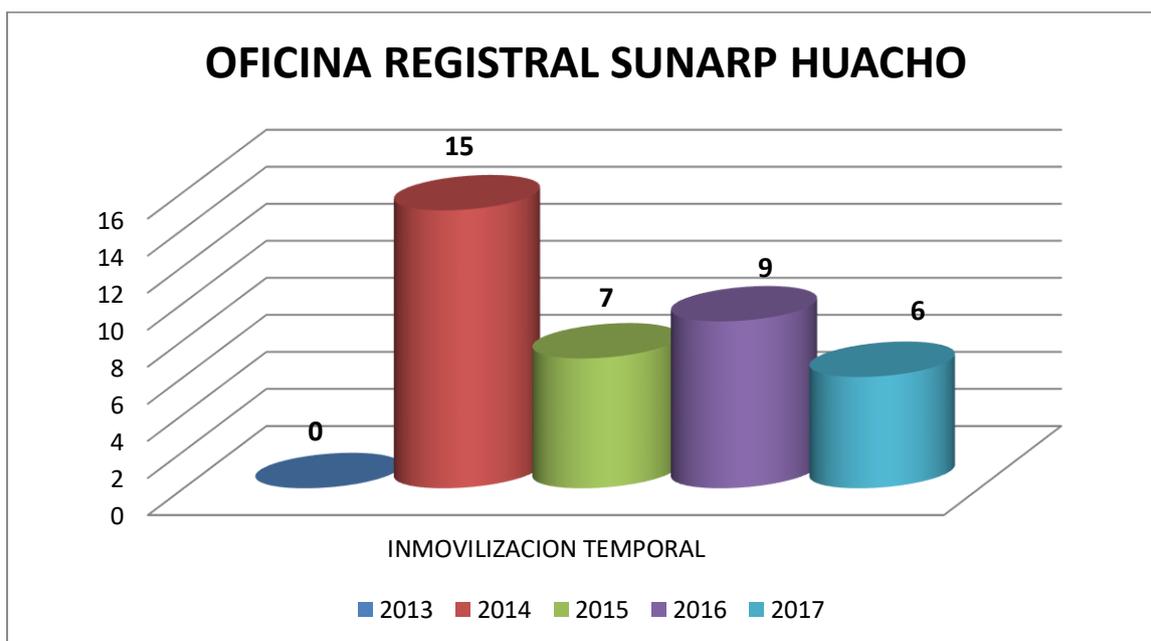
	Frecuencia	Porcentaje
SI	284	74%
NO	100	26%
TOTAL	384	100%

De la figura 12, ¿Cree usted que el procedimiento de verificación especial de la inmovilización temporal de partida de predios debería aplicarse de forma permanente para todos los predios inscritos en SUNARP? Indicaron: un 74 % cree que si debería aplicarse de forma permanente para todos los predios inscritos en SUNARP el procedimiento de verificación especial de la inmovilización temporal de partida de predios y un 26% señalaron que no creen que debería aplicarse de forma permanente para todos los predios inscritos en SUNARP el procedimiento de verificación especial de la inmovilización temporal de partida de predios.

➤ **INFORMACIÓN DE SUNARP**

Número de Inmovilización Temporal de Partidas De Predios, que se realizaron en la Oficina Registral De Huacho desde el año 2013 hasta diciembre del año 2017.

FIGURA 13



La información brindada por SUNARP se diseñó el cuadro de barras en la cual señala que durante el 2013 no hubieron inmovilización temporal de predios o por lo menos no hay registro alguno en el registro de inmovilizaciones durante ese año, durante el 2014 solo se hicieron 15 inmovilizaciones temporal de predios, durante 2015 solo se hicieron 7 inmovilizaciones temporal de predios, durante 2016 solo se hicieron 9 inmovilizaciones temporal de predios y durante el año 2017 solo se hicieron 6 inmovilizaciones temporal de predios, haciendo un total de 37 inmovilizaciones temporal de partidas de predios durante los 5 años de que entró en vigor de la directiva de inmovilización temporal de partidas de predios en la oficina registral de Huacho.

4.2 Contrastación de hipótesis

Del análisis efectuado, compete contrastar las hipótesis, en base a los resultados de la recolección de información brindada por SUNARP y a la encuesta realizada a los usuarios de la oficina registral SUNARP-Huacho, a fin de analizar las hipótesis del trabajo:

- Hipótesis General: La inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo de seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017, ya que no cuenta con el reconocimiento de los usuarios como mecanismo de seguridad.

Del estudio de la figura 05, los usuarios de la oficina registral SUNARP Huacho SUNARP señalaron en su mayoría que no conocen que es la inmovilización temporal de partidas de predios, lo que equivale al 95%. . Del análisis de la figura 07, el 61 % de encuestados manifestaron que no han pensado en inmovilizar sus predios. Por otro lado de la información brindada por SUNARP refleja que en 5 años desde la publicación de la directiva solo se han realizado 37 inmovilizaciones temporales de partidas de predios en la oficina registral de Huacho, con esto también se refuerza lo que señala la encuesta realizada a los usuarios de SUNARP.

Por lo que podemos afirmar que la inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su proposito como mecanismo de seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017, ya que no cuenta con el reconocimiento de los usuarios como mecanismo de seguridad, por su falta de difusión como mecanismo de seguridad jurídico registral, hallando a la hipótesis general como válida.

- Hipótesis Específica 1: Si la inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017.

Ahora bien, respecto a la primera hipótesis específica: se debe señalar que efectivamente la inmovilización temporal de partidas no está cumpliendo su finalidad como mecanismo jurídico registral en la oficina registral de huacho 2017 , pues según la información brindada por SUNARP el número de inmovilizaciones que se han realizado son muy reducidas en el año 2017 solo se hicieron 6 inmovilizaciones en la oficina registral de Huacho, es que entro en vigor la directiva en el año 2013 hasta diciembre del 2017 en la oficina registral de Huacho solo se han hecho 37 inmovilizaciones. Esto se ve reflejado en la encuesta que se realizó a los usuarios de SUNARP en la oficina registral de Huacho, en la que el 95 % de los encuestados desconocen la figura de la inmovilización (figura N°05) por tanto, la primera hipótesis específica es válida.

- Hipótesis Especifica 2: El procedimiento especial implementado por la figura de la inmovilización, contrasta con la calificación registral inicial que recibe todo título para su inscripción inicial en el registro, entonces esta última no otorga seguridad jurídico registral, en la oficina registral de Huacho 2017.

Respecto a la segunda hipótesis específica: la respuesta se encuentra en el análisis de la figura 01, donde señalan los usuarios de SUNARP que no creen que su propiedad está segura en SUNARP, a pesar de la inseguridad que sienten los usuarios

que tienen inscritos sus predios en SUNARP, de los encuestados ninguno ha sido despojado de sus predios por documentación falsa o suplantación de identidad, así se puede apreciar en la figura N°02, aunado a ello en la figura N° 11 los usuarios manifiestan que la calificación inicial de inscripción para acceder al registro de predios de SUNARP debe ser más riguroso para evitar eventualidades posteriores, por tanto la segunda hipótesis específica es válida.

- Hipótesis Específica 3: Los propietarios con título inscrito en el registro que no han inmovilizado sus partidas de predios por desconocimiento o por falta de dinero, sus títulos se encuentran desprotegidos en el registro de predios de la oficina registral de Huacho 2017.

Respecto a la tercera hipótesis específica: la respuesta se encuentra en el análisis de la figura 01, donde señalan los usuarios de SUNARP que no creen que su propiedad está segura en SUNARP, además manifiestan que su propiedad estaría más segura con el mecanismo de seguridad de inmovilización temporal de partidas de predios así se puede apreciar en la figura N°09, aunado a ello en la figura N° 12 los usuarios manifiestan que el procedimiento de verificación especial que pertenece a la figura de inmovilización temporal de partida de predios debería aplicarse de forma permanente en el registro de predios y para absolutamente todos los predios inscritos en SUNARP sin que los propietarios tengan que solicitarlo, además de esto señalan que no se debería pagar una tasa para optar a la inmovilización temporal de partidas (Figura N°08).

Capítulo V

DISCUSIÓN

5.1 Discusión de resultados

El estudio tenía como fin saber si está cumpliendo con su finalidad la Inmovilización Temporal de Partidas de predios de brindar seguridad jurídica registral a la oficina registral Huacho 2017. En base a los resultados los cuales fueron brindados por SUNARP y obtenidos de la encuesta. Puede inferirse que efectivamente la inmovilización temporal de predios no está cumpliendo con el propósito de brindar certeza jurídico registral a la oficina registral Huacho 2017, pues en base a los resultados este dispositivo jurídico no es conocido por los propietarios que poseen predios inscritos en SUNARP.

Por lo tanto como podría cumplir con su fin si no es conocido como tal y así lo muestra la información proporcionada por SUNARP, que desde la entrada en vigor en el año 2013 hasta el 2017 en la oficina registral solo en 5 años ha realizado 37 inmovilizaciones, pero si solo se habla del año 2017, se realizaron solo 6 inmovilizaciones. Esto se ve reforzado con los resultados de la encuesta donde se señala que solo el 5 % de los encuestados conoce el mecanismo.

Las razones serian: por un lado quienes conocen este mecanismo descartan optar por este mecanismo por ser engorroso, ya que se exige como requisito, la escritura pública, este trámite no solo es pesado, sino que también es costo; y este es solo un requisito.

Por otro lado se demanda el pago para el ingreso de la solicitud, el equivalente a un 0.85% de una UIT, generando más gastos al propietario si deseara inmovilizar su predio.

Esta postura está reflejada en la encuesta pues lo propietarios señalan en un 96% no estar de acuerdo con el pago de una tasa para inmovilizar su bien y que este debería ser gratuito. SUNARP debería tomar en consideración en estos puntos pues solo un 33 % de los encuestados cree que su predio está seguro al estar inscrito en SUNARP, es más un 67% cree que con este dispositivo su predio estaría resguardado.

Por ende SUNARP debería dar las herramientas para el fácil acceso a este mecanismo o implementar las particularidades de este dispositivo, como parte de su misión; el resguardo de los bienes que están inscritos en el registro sin necesidad que el titular del predio, tenga que pagar o solicitar la inmovilización del bien, esto en cuanto al extremo de la revisión especial para revisar la legitimidad del ingreso de documentos que intenten ingresar al registro para disponer o gravar un predio.

Capítulo VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

Realizada la discusión de hipótesis, se puede concluir:

SUNARP, mediante Resolución N° 314-2013-SUNARP-S/N, (publicada el 26/11/2013), aprueba la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, la cual regula la inmovilización temporal de partidas, SUNARP reconoce los problemas que viene atravesando en su misión como institución y así lo deja claro en el cuarto y quinto párrafo de los considerandos de la resolución, donde se justifica la aprobación de la Directiva en mención señalando que los registros públicos se están viendo amenazados por grupos delincuenciales, los cuales ingresan documentación falsa para apropiarse de bienes, pero pretenden obtener el carácter jurídico que ofrece el registro y de esta manera perjudican no solo al titular o propietario del bien sino también al segundo que adquiere de buena fe. Es por esta razón que SUNARP, implementa este mecanismo de seguridad denominado inmovilización temporal de partida de predios

La iniciativa con que SUNARP creo esta directiva en el año 2013 fue buena, pero el problema deviene, primero en la poca difusión que ha tenido este mecanismo, ya que muchos propietarios con derechos inscritos desconocen de la existencia de este mecanismo, por otro lado el difícil acceso a este mecanismo por lo engorroso y costoso que puede ser inmovilizar un predio por tener como requisito la presentación de escritura pública la cual debe contener de la manifestación de voluntad del propietario del predio de

querer inmovilizar temporalmente su predio además debe mencionar el tiempo que será inmovilizado su predio, aunado a ello debe adjuntarle una declaración jurada con firmas certificadas por notario en el que el propietario, debe señalar que su predio no ha sido transferido o sujeto a una carga o gravamen, sin dejar de mencionar que este mecanismo de inmovilización no es gratuito, pues además de todos estos requisitos que de por sí ya son costosos, se le agrega el pago de la tasa por inmovilización temporal del predio que equivale al 0.85 % de una unidad impositiva tributaria (UIT).

Una de las novedades que presenta esta directiva es un procedimiento especial distinto al procedimiento de calificación convencional que recibe cualquier título en el registro de predios, este procedimiento solo se realiza con los predios, el cual consiste en oficiar al Notario, árbitro o autoridad administrativa, a fin de corroborar la legitimidad del documento presentado.

Aquí surge o se presenta un notable cambio en el trato que recibirán los predios que se encuentran inmovilizados, de los predios que solo están inscritos en el registro, esto quiere decir que los propietarios que no inmovilizaron sus predios no contarán con el mismo resguardo con el que se cuida aquellos que si fueron inmovilizados, porque hacer esta diferencia si SUNARP tienen como institución la misión otorgar seguridad jurídica de los predios que se encuentran inscritos.

Por otro lado, se podrá confiar en este procedimiento especial en el que se promete verificar la autenticidad de los títulos y actos, si la propia directiva reconoce que el registro se encuentra vulnerable a los fraudes, al señalarlo en los antecedentes de la directiva.

Entonces si SUNARP, reconoce que no tiene los mecanismos para detectar la presentación de títulos falsos, incluso los califica como falsificaciones de alta calidad, esta afirmación nos haría suponer que los sistemas de verificación que maneja el sistema registral peruano no son los adecuados, ya que los falsificadores logran engañarlos, cuál sería la garantía de que esta situación no volvería a ocurrir, pese a que el propietario inmovilice temporalmente su predio, que garantiza que los falsificadores no burlarían este procedimiento especial.

Si SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, porque el propietario del predio debe asumir ahora la seguridad y es más el costo por la fragilidad en la seguridad jurídico registral, si el propietario con derecho inscrito confió en la seguridad que prometía SUNARP razón por la cual inscribió oportunamente su predio esperando el debido resguardo del mismo.

Si esta situación continua, entonces la misión de proteger la seguridad jurídica de los predios que estén inscritos en el registro, estaría en manos de los propietarios, siempre y cuando ellos inmovilicen sus predios, pues SUNARP reconoce que no puede proteger los predios, pues se ve burlado por los falsificadores y que sucederá con aquellos predios que no sean inmovilizados.

Considero que SUNARP no asegura que con la implementación de este mecanismo se frenaría o se evitarían las falsificaciones o suplantaciones en el registro, ya que la institución reconoce que las falsificaciones son alta calidad.

En la oficina registral SUNARP Huacho la inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con la función como mecanismo de seguridad, pues los usuarios desconocen la existencia de este mecanismo y así lo demuestra la información brindada por la propia institución en 5 años desde que entró en vigor la directiva hasta el año 2017 solo se han hecho 37 inmovilizaciones, esto se debe no solo a que se desconoce de la existencia de este mecanismo sino que además es engorroso y costoso.

La iniciativa que tuvo SUNARP es buena, pero debería ser gratuita, menos engorroso y su difusión debería ser más fluida y masiva, por otro lado, deberían contar con otras alternativas para poder verificar la autenticidad de los documentos que se presentan en el registro, además de solo oficiar para corroborar la autenticidad de los mismos.

6.2 Recomendaciones

La iniciativa que tuvo SUNARP es buena, con la creación de la inmovilización temporal de partidas de predios, pero debería ser gratuito, menos engorroso y su difusión debería ser más fluida y masiva.

SUNARP deberían contar con otras alternativas para poder revisar la legitimidad de la documentación que se presenta en el registro, además de solo oficiar para corroborar la autenticidad de los mismos.

El procedimiento de verificación de autenticidad de títulos que SUNARP, ofrece solo a los predios inmovilizados, deberían aplicarse a todos los títulos que se encuentran inscritos en el registro de predios de SUNARP.

Capítulo VII

REFERENCIAS

7.1 Fuentes Documentales

Resolución Del Superintendente Nacional De Los Registros Públicos N°
314-2013-SUNARP/SN

Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN "Directiva Que Regula El
Procedimiento Para La Inmovilización Temporal De Partidas De Predios"

Decreto Numero 62-97 Congreso De La Republica De Guatemala

7.2 Fuentes Bibliográficas

Cabanellas, Guillermo (1994). Diccionario Enciclopédico de derecho usual.
Argentina. Tomo VIII, Edición 23, Editorial Eliasta.

Gomez C.C (2002). Aprender A Enseñar Ciencias Sociales Con Métodos
De Indagación. España. Volumen 12 Editorial Redu

Flores Rojas P. (2016), Derecho Registral editorial Intus, Lima

Fuero Registral.- SUNARP (2011) "Doctrina y Jurisprudencia Registral".
Editorial Sunarp, Lima

Hugo E.R. (2016). La inmovilización temporal de partidas de predios
fortaleza o debilidad del sistema registral peruano (Tesis para obtener el grado de
maestro en derecho civil y comercial). Universidad privada San Martin de Porres,
Lima, Perú.

Luis Q.S. (2016). Inmovilización temporal de partidas de predios y su
aplicación en el sistema registral peruano Huacho 2014- 2015 (Tesis para obtener

el título profesional de Abogado). Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión, Huacho, Lima Perú.

Ossorio M.(2012) Diccionario De Ciencias Jurídicas, Políticas Y Sociales. Editorial hellasta.

Rubio Correa M. (2006) El estado peruano según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, Fondo Editorial católica de Perú, Lima

Sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, fundamento 4, pág. 244144 del diario oficial El Peruano.

7.3 Fuentes Hemerograficas

Solari Z.M (Junio 2014) Fortalecemos la seguridad jurídica. Enfoque Registral. Revista institucional. Edición N°5. Pag, 03.

Alonso A.F. (2014), La Inmovilización De Partidas Registrales Del Registro De Predios. Enfoque Registral. (4ta Edición) .paginas 6 – 10.

7.4 Fuentes Electrónica

Alvis (2015) 10 Preguntas para Conocer la Inmovilización de Partida Registral. Publicado en:
<https://foroinmobiliarioperu.wordpress.com/2015/01/13/10-preguntas-para-conocer-la-inmovilizacion-de-partida-registral/>

Seguridad Jurídica Privada (Recuperado en <http://derechonotarialyregistralweebly.com/seguridad-juriacutedica.html>)

Seguridad Jurídica Recuperado en
<http://www.regionmoquegua.gob.pe/archivos/comunicados/LA%20SEGURIDAD%20JURIDICA.pdf>

Inmobiliaria Gerizim (2015) Recuperado en
<https://inmobiliariagerizim.wordpress.com/2015/10/05/inmatriculacion-o-primera-de-dominio/>

Portal Institucional SUNARP. Tutor Registral Virtual –SUNARP.
Recuperado en:
<https://tutorregistralvirtual.sunarp.gob.pe/tutorregistralvirtual/partegeneral/partegeneral.jsp>

Portal Institucional SUNARP. Inmovilización Temporal De Predios.
Recuperado en: <https://www.sunarp.gob.pe/seccion/revista-institucional/docs/rev02092014-1.pdf>

Flores R. (2016) Derecho Registral Recuperado en:
http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf

Portal Institucional SUNARP .Procedimientos registrales –SUNARP
Recuperado en:
<https://tutorregistralvirtual.sunarp.gob.pe/tutorregistralvirtual/auditoria>

Portal Institucional SUNARP. Escritura pública Recuperado en:
<http://www.sunarp.gob.pe/Facil/pasos/paso2.pdf>

Portal Institucional SUNARP .conceptos registrales –SUNARP
Recuperado en: <https://tutorregistralvirtual.sunarp.gob.pe/tutorregistralvirtual>

ANEXOS

ANEXO 01

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO TENTATIVO	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGÍA
<p align="center">INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS COMO MECANISMO DE SEGURIDAD JURIDICO REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUACHO 2017</p>	<p>¿Está cumpliendo con su finalidad la Inmovilización Temporal de Partidas de predios de brindar la seguridad jurídica registral en la oficina registral de Huacho 2017?</p>	<p>Describir en que consiste la inmovilización temporal de partidas de predios y cuál es el diagnostico de este, como mecanismo jurídico registral creado por SUNARP, desde que entró en vigor en el año 2013 hasta el año 2017 en la oficina registral de Huacho.</p>	<p>La inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo de seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017, pues no cuenta con el reconocimiento de los usuarios como mecanismo de seguridad, ya sea por falta de difusión como tal, o por su falta de accesibilidad de este, a los usuarios.</p>	<p align="center">VARIABLE INDEPENDIENTE:</p> <p align="center">INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS</p> <p align="center">INDICADORES:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finalidad de la inmovilización temporal de partidas • Alcances de la inmovilización temporal de partidas • Presupuestos o requisitos para solicitar la inmovilización • Efectos de la inmovilización <p align="center">VARIABLE DEPENDIENTE:</p> <p align="center">SEGURIDAD JURIDICO REGISTRAL</p> <p align="center">INDICADORES:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Efectividad de la seguridad jurídico registral 	<p align="center">TIPO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>3.1. Diseño Metodológico</p> <p>3.1.1. Tipo Descriptivo - explicativo</p> <p>3.1.2. Enfoque Mixto (cualitativo-cuantitativo)</p> <p>3.2. Población y muestra</p> <p>3.1.1. Población 384 usuarios de la oficina registral de SUNARP sede Huacho.</p> <p>3.1.2. Técnicas e instrumentos Encuesta Análisis Documentario.</p>
	<p align="center">PROBLEMAS ESPECÍFICOS</p> <p>¿Cuáles serían los factores que evitarían que la inmovilización Temporal de partidas de predio cumpla con la finalidad con la que fue creada desde el año 2013 de brindar la seguridad jurídica registral en la oficina registral de Huacho 2017?</p>	<p align="center">OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Determinar si la inmovilización temporal de partidas de predios cumple con dar seguridad jurídica registral al registro de predios en la oficina registral de Huacho desde que entró en vigor en el año 2013 hasta el año 2017</p>	<p align="center">HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</p> <p>Si la inmovilización temporal de partidas de predios no cumple con su finalidad como mecanismo seguridad jurídico registral en la oficina registral de Huacho 2017.</p> <p>El procedimiento especial implementado por la figura de la inmovilización, contrasta con la calificación registral inicial que recibe todo título para su inscripción inicial en el registro, entonces esta última no otorga seguridad jurídico registral, en la oficina registral de Huacho 2017.</p> <p>Los propietarios con título inscrito en el registro que no han inmovilizado sus partidas de predios por desconocimiento o por falta de dinero, sus títulos se encuentran desprotegidos en el registro de predios de la oficina registral de Huacho 2017</p>		

ANEXO 03

RESPUESTA A SOLICITUD DE INFORMACIÓN PÚBLICA



311 2360

Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561

Jesús María - Lima

Jesús María, - 8 NOV. 2018

OFICIO N° 3439 -2018-SUNARP-Z.R.N°IX/UADM

Señor

JOSE CARLOS DURAND HINOSTROZA

REGISTRADOR PUBLICO

Jefe de la Oficina Registral de Huacho

Av. Túpac Amaru N° 299-HUACHO

TEF. 239-1988

ASUNTO : Atención por Acceso a la Información

REFERENCIA : Oficio 3087-2018--SUNARP ZR IX/HUA
H.T 09-04-2033-18-HUACHO

Me dirijo a usted en atención a los documentos de la referencia, a fin de hacerle llegar a través del presente, la respuesta proporcionada por la Unidad de Tecnología de la Información mediante el Memorándum N° 2160-2018-SUNARP ZR IX/UTI, que en copia simple se adjunta al presente, referida a la atención que por Acceso a la Información solicito la ciudadana Carolina Brenda Carreño Minaya, el que consta de 01 folio, para ser atendido por su Oficina por corresponder.

Sin otro particular, le expreso mi consideración.

Atentamente


HAYDEE MARÍA BAUTISTA PORRAS
Jefe de la Unidad de Administración
Zona Registral N° IX - Sede Lima



311 2360
 Oficina Principal: Av. Edgardo Rebagliati N° 561
 Jesús María - Lima



Año del Diálogo y la Reconciliación

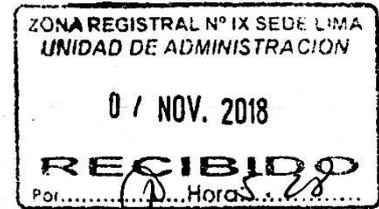
MEMORANDUM N° 2160 -2018-SUNARP-Z.R. N° IX-UTI

A : **HAYDEE MARIA BAUTISTA PORRAS**
 Jefe de la Unidad de Administración

ASUNTO : **Acceso a la Información**

REFERENCIA : OFICIO N° 3087-2018-SUNARP-ZRIX/HUA, 29-10-2018
 PROV 1232-2018-ZRIX/UADM, 31-10-2018

FECHA : **07 NOV. 2018**



Sirva el presente para comunicarle que en mérito al requerimiento de la ciudadana CAROLINA BRENDA CARREÑO MINAYA, quien solicita información relacionada a la cantidad de inscripciones bajo el acto de Inmovilización Temporal perteneciente al Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho, entre los años 2013 al 2017, le informo que se procesó la información, obteniendo los siguientes resultados

N°	ACTO	CANTIDAD	AÑO	OFICINA
1	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	15	2014	HUACHO
3	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	7	2015	HUACHO
4	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	9	2016	HUACHO
5	INMOVILIZACION TEMPORAL DE BIENES	6	2017	HUACHO
TOTAL		37		

Atentamente,


FRANZ CHABENTIER MOLINA
 Jefe Unidad de Tecnologías de la Información
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

ANEXO 04

LEGISLACIÓN NACIONAL

DIRECTIVA N° 08 -2013-SUNARP-SN "DIRECTIVA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA INMOVILIZACIÓN TEMPORAL DE PARTIDAS DE PREDIOS"

Aprobado por Resolución N° 14-2013-SUNARP-SN del 25 de " de 2013.

I. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

La seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos en la actualidad se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la seguridad jurídica y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la información del Registro.

En respuesta a dicha situación, y en la búsqueda de implementar mecanismos de seguridad, mediante la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, se implementó Alerta Registral, que es un servicio gratuito que permite advertir al correo electrónico del titular registral de la presentación de títulos, respecto de su partida, a fin que pueda tomar las medidas de seguridad que resulten pertinentes.



Posteriormente, se expidió la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, que Regula el Bloqueo por Presunta Falsificación de Documentos Protocolares, mediante la cual se creó una anotación preventiva para poner en conocimiento que un asiento registral se ha extendido sobre la base de un título que contiene presuntamente documentos falsificados, bloqueándose la partida que contiene dicha inscripción a fin de que no se inscriba ningún acto posterior.

A su vez, en forma posterior, se emitió la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN que regula la anotación por presunta falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de acreditación de quórum, constituyendo una herramienta para poner en conocimiento que un título que contiene presuntamente documentos falsificados ha sido incorporado en los Registros Públicos de Personas Jurídicas a cargo de la SUNARP.

Todas estas medidas implicaron un esfuerzo significativo de la SUNARP en la lucha frontal contra los grupos delincuenciales; sin embargo no resultan suficientes para eliminar en su totalidad la presentación de títulos falsos o fraudulentos, los cuales en algunos casos se inscriben, sorprendiendo a los Registradores, debido a la alta calidad de la falsificación, situación que coadyuva en que no se pueda distinguir o detectar que estemos ante un título falsificado.

A fin de proteger los derechos de los titulares registrales y teniendo en cuenta que la SUNARP tiene como misión otorgar seguridad jurídica, entendiéndose esta como la protección del titular con derecho inscrito en el Registro para que no se vea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad, se pone a disposición de la ciudadanía un mecanismo legal que permita el cierre temporal y voluntario de las partidas correspondientes al Registro de Predios.

Este mecanismo implica extender un asiento que inmovilizará temporalmente las partidas de los predios inscritos en los Registros Públicos que administra la SUNARP, a petición del titular inscrito, a fin que no pueda inscribirse en cierto periodo ningún acto registral de acto de disposición, carga o gravamen sin su consentimiento y previa comprobación de su autenticidad, evitando así que los Registros Públicos a cargo de la SUNARP acojan indebidamente un título falsificado.

Por otro lado, en el caso que se compruebe que el título presentado tiene una fecha anterior a la inmovilización temporal del bien, se activaría un mecanismo para denunciar al titular registral solicitante de la inmovilización, debido a que se comprobaría que ha presentado una declaración falsa para acogerse a dicho mecanismo de protección en forma indebida.



Ahora bien, en el caso que se compruebe que el propietario con derecho inscrito realizó un acto de disposición voluntaria, en fecha posterior a la inmovilización, el título presentado podrá inscribirse, luego de seguirse un procedimiento de levantamiento de la inmovilización, debiendo tener en cuenta que el adquirente del derecho tenía conocimiento del asiento cuando celebró el acto jurídico de adquisición, siendo en consecuencia plenamente consciente que la inscripción de su derecho en el Registro de Predios estará supeditada al levantamiento de la inmovilización.

Con ello, se implementa un mecanismo especial de protección y verificación de los títulos presentados, a fin que el titular que ha solicitado la inscripción de la inmovilización obtenga una protección especial.

II. OBJETIVO

La presente Directiva tiene por objeto regular el procedimiento, requisitos y efectos de la Inmovilización Temporal de partidas registrales correspondientes al Registro de Predios a cargo de la SUNARP.

III. FINALIDAD

La SUNARP, busca implementar un mecanismo de seguridad, denominado inmovilización que tiene por objetivo, generar el cierre temporal de la partida registral referida a un predio, hasta cumplir con un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos, o hasta que opere la caducidad del asiento de inmovilización, a fin de resguardar los derechos inscritos.

IV. BASE LEGAL

- Ley N° 26366, Ley de Creación de la SUNARP y del Sistema Nacional de los Registros Públicos.
- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNAR-SN.
- Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.
- Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.



V. ALCANCE

General

Las Oficinas Registrales de todos los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y que integran el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Específico

Sólo resultará aplicable en el caso de bienes inscritos en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

VI. DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

6.1. Presupuestos para solicitar la Inmovilización Temporal

Para que opere la inmovilización de partidas registrales de predios, es necesario que se presenten los siguientes presupuestos:

6.1.1 No debe existir ningún acto de disposición, carga o gravamen voluntario, no inscrito de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización, para lo cual el titular con derecho inscrito deberá manifestarlo así mediante una Declaración Jurada con firmas certificadas notarialmente.

6.1.2 No debe existir ningún título pendiente de calificación (suspendido, observado, liquidado, tachado o con posibilidad de interponerse recurso de apelación ante el Tribunal Registral o interponer acción contencioso administrativa), referido a un acto de disposición, carga o de gravamen del bien materia de inmovilización.

6.2. Requisitos para solicitar la Inmovilización Temporal

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

6.2.1 Solicitud de inscripción.

6.2.2 Escritura Pública, que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifiesta su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio.

6.2.3 Declaración Jurada del propietario con derecho inscrito con firmas certificadas notarialmente en la cual se declare bajo juramento que el predio sobre el cual solicita la inmovilización temporal no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito por el mismo titular en forma voluntaria y en fecha anterior a la declaración jurada. Esta declaración jurada deberá estar inserta en la Escritura o anexa a la misma.

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

6.3 Definición de la Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal constituye una herramienta para publicitar la voluntad del propietario registral de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de determinado predio de tal forma que se



impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición gravamen y/o carga voluntario presentado hasta su posterior comprobación o levantamiento.

6.4 Procedimiento y trámite de la solicitud de Inmovilización Temporal

- 6.4.1 Los documentos descritos en el numeral 6.2 serán presentados a la Oficina del Diario, siguiendo el mismo procedimiento y plazos para la calificación de cualquier título ordinario de acuerdo con el procedimiento recogido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5 Efectos del asiento temporal de Inmovilización Temporal

6.5.1 Efectos generales

El asiento de Inmovilización Temporal tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado en forma posterior al asiento de presentación de la solicitud de Inmovilización Temporal de partidas correspondientes a predios hasta que se siga con el procedimiento previsto en la presente Directiva.



6.5.2 En el caso que se presente un título con fecha cierta anterior a la inmovilización de la partida, se seguirá el siguiente procedimiento:

- 6.5.2.1 El Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, árbitro o autoridad administrativa, a fin de comprobar la autenticidad del documento presentado, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 6.5.2.2 En el caso que el Notario o autoridad administrativa informe sobre la presunta falsificación del título, el Registrador procederá a tachar el mismo por falsedad documentaria de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 6.5.2.3 En el caso que el Notario o autoridad administrativa emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme al procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo procederá a inscribir el levantamiento de la inmovilización, sin necesidad de requerirse la solicitud del titular registral, o la Escritura Pública otorgada unilateralmente por el propietario con derecho inscrito, ni el resto de documentos previstos en la presente norma.

En este caso deberá a informar al Jefe Zonal, adjuntando copia certificada del título archivado y de la partida registral involucrada sobre la presentación de una Declaración Jurada con datos falsos, a fin de iniciar las acciones penales que correspondan, de ser el caso.

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

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



6.5.3.2 Una vez presentada la Escritura Pública de levantamiento de la inmovilización y demás documentos, el Registrador procederá a cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.5.3.3 En el caso que la Escritura Pública de transferencia, carga o gravamen voluntario contenga a su vez el acto de levantamiento de la inmovilización, se procederá a realizar la comprobación de acuerdo con el procedimiento descrito en el numeral 6.5.3.2.

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

6.5.3.5 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, procediendo a

inscribir el levantamiento de la inmovilización y a su vez el acto de transferencia o gravamen, de corresponder.

6.5.3.6 En el caso que se presente una Escritura Pública otorgada judicialmente en rebeldía del transferente, se tomará como fecha de referencia la fecha de la minuta.

6.6 Supuestos en los cuales la Inmovilización Temporal no impedirá la inscripción de actos posteriores:

6.6.1 La inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral que se presente en forma posterior al asiento de inmovilización.

6.6.2 Actos que no impliquen disposición, carga o gravamen.

6.6.3 La inscripción de actos de disposición, carga o gravamen que deriven de alguna anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización.

6.6.4 La anotación o inscripción de sucesión intestada o testamento.

6.7 Responsabilidad por la declaraciones o su omisión

El administrado y el notario son responsables por las declaraciones efectuadas en el marco de la presente Directiva.

6.8 Vigencia de la de Inmovilización temporal

El asiento de inmovilización temporal tendrá una vigencia máxima de 10 años, contados desde el día de su presentación en la Oficina del Diario.

El propietario con derecho inscrito podrá solicitar que la inmovilización tenga un plazo menor de 10 años, para lo cual deberá mencionarlo en forma expresa en la Escritura Pública.

En el caso que no se consigne el plazo de la vigencia de la Inmovilización, se entenderá que la solicitud es por el plazo máximo de 10 años.

La inmovilización temporal caducará de pleno derecho en el plazo establecido sin que sea necesario extender asiento alguno.



6.9 Ubicación y Contenido del asiento de Inmovilización Temporal

El asiento de inmovilización temporal se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes.

Adicionalmente al contenido que debe tener todo asiento conforme a los Reglamentos dictados por la SUNARP, el asiento de Inmovilización contendrá lo siguiente:

6.9.1 Tendrá la denominación de Inmovilización Temporal.

6.9.2 Plazo de la vigencia de la inmovilización temporal.

6.10 Supuestos de levantamiento de la Inmovilización Temporal

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

6.10.1 Solicitud de inscripción.

6.10.2 Escritura Pública declarando expresamente su voluntad de dejar sin efecto la inmovilización temporal.

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

6.10.4 Asimismo, para proceder a la inscripción, el Registrador deberá cursar un oficio al Notario, a fin comprobar la veracidad del documento, procediendo a suspender el asiento de presentación, conforme el literal f) del artículo 29° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

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

6.10.6 En el caso que el Notario emita una respuesta, confirmando la autenticidad del documento, el Registrador procederá a calificar el título conforme el procedimiento regular previsto en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.



7 DISPOSICIONES TRANSITORIAS

En el plazo de 15 días hábiles, la Oficina General de Tecnologías de la Información desarrollará e implementará las herramientas necesarias para la operatividad del asiento de inmovilización temporal de bienes.

RESPONSABILIDAD

Son responsables del cumplimiento de esta Directiva, la Oficina General de Tecnologías de la Información de la SUNARP y los Jefes de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP.



LEGISLACION COMPARADA

DECRETO NUMERO 62-97

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que corresponde al Estado proporcionar las condiciones necesarias para el adecuado ejercicio del derecho a la propiedad, garantizando plenamente por la Constitución Política;

CONSIDERANDO:

Que para dar cumplimiento al precepto fundamental, es necesario proveer los mecanismos que permitan a los propietarios de bienes inscritos en los Registros, su inmovilización, con lo que se evitará cualquier mala práctica que pudiera perjudicarlos con el consiguiente menoscabo de la seguridad registral;

POR TANTO;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171, literal a) de la Constitución Política de la República,

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE INMOVILIZACION VOLUNTARIA DE BIENES REGISTRADOS

ARTICULO 1.

Los propietarios de bienes inscritos en los Registros de la Propiedad, tienen el derecho de limitar voluntariamente su enajenación o gravamen por un plazo máximo de tres años cada vez, para cuyo efecto, lo solicitarán mediante escrito con legalización notarial de firmas que contenga todos los datos de identificación personal, la impresión de su huella dactilar, así como la identificación de los bienes que se desea afectar.

La solicitud signada por el propietario deberá hacerse bajo juramento de decir verdad de que no existe cesión a ningún título ni hipoteca pendiente de inscribir, otorgados con anterioridad a la fecha de suscripción.

La solicitud también podrá hacerse en el instrumento público en que se adquieran los bienes a cualquier título. El Registrador de la Propiedad que corresponda efectuará la anotación al margen de las inscripciones de dominio de los bienes de que se trate. El Registro de la Propiedad deberá realizarse las anotaciones de inmovilización en forma inmediata.

ARTICULO 2.

Si los interesados no fijaren plazo alguno, se hará la anotación por el plazo máximo establecido en esta ley. En todo caso, se computará a partir del día en que el Registro efectúe la anotación que corresponda.

ARTICULO 3.

El plazo de inmovilización solicitado o el legal podrá ser prorrogado mediante solicitud que contenga las características establecidas en esta ley, por uno o más períodos iguales. Vencido el plazo respectivo, la anotación dejará de surtir efectos sin necesidad de gestión alguna.

ARTICULO 4. Cancelación.

En tanto permanezca vigente la anotación, el o los propietarios del bien inmueble podrán pedir su cancelación. La solicitud deberá realizarse de la siguiente forma:

1. En acta notarial de declaración jurada en la que conste la decisión del propietario de cancelar la limitación que recaiga sobre el bien. Asimismo, dejará impresa su huella dactilar.
2. Acreditar fehacientemente la propiedad del bien.
3. Certificación extendida por el Registro de Vecindad del lugar en donde se haya extendido la Cédula de Vecindad del solicitante, en que conste el número de Cédula, folio y libro en que se encuentre inscrita.

Previo a cancelar la inmovilización por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, éste deberá corroborar, por su medio o subcontratación, la autenticidad de la huella dactilar por los medios técnico-científicos apropiados para el efecto. Dicho trámite no podrá ser mayor de diez (10) días contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud de cancelación de inmovilidad.

ARTICULO 5.

La inmovilización voluntaria de bienes a que se refiere la presente ley, no impide que se efectúen inscripciones, anotaciones o cancelaciones de cualquier naturaleza, originadas de orden judicial, ni afectan operaciones ya inscritas.

ARTICULO 6.

El presente Decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO, PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO: EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

**ARABELLA CASTRO QUIÑONES
PRESIDENTA**

**ANGEL
SECRETARIO**

MARIO

SALAZAR

MIRON

**MAURICIO LEON GORADO
SECRETARIO**

PALACIO NACIONAL: Guatemala, veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.

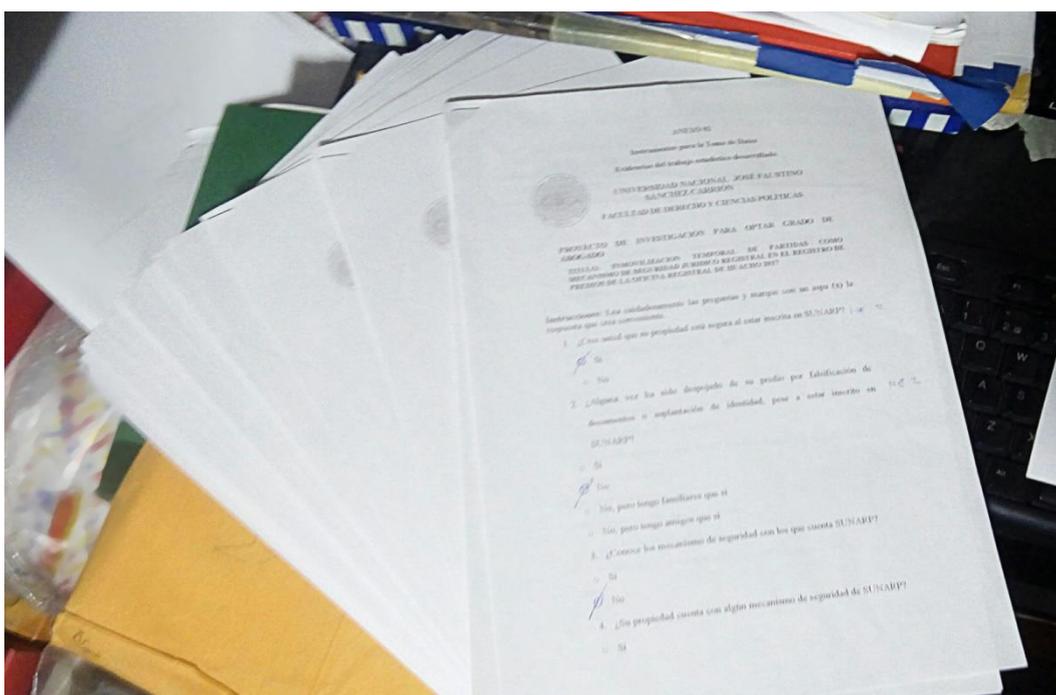
PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ARZU IRIGOYEN

**RODOLFO A. MENDOZA ROSALES
MINISTRO DE GOBERNACION**

ANEXO 05

EVIDENCIAS DE TRABAJO DE CAMPO





ANEXO 06

ENCUESTA

Evidencias del trabajo estadístico desarrollado.

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR GRADO DE ABOGADO

**TITULO: INMOVILIZACION TEMPORAL DE PARTIDAS COMO MECANISMO DE
SEGURIDAD JURIDICO REGISTRAL EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA
OFICINA REGISTRAL DE HUACHO 2017**

Instrucciones: Lea las interrogantes y señale con aspa (x) la respuesta que considere usted idónea.

1. ¿Cree usted que su propiedad está segura al estar inscrita en SUNARP?
 - Si
 - No
2. ¿Alguna vez ha sido despojado de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inscrito en SUNARP?
 - Si
 - No
3. ¿Conoce los mecanismos de seguridad con los que cuenta SUNARP?
 - Si
 - No
4. ¿Su propiedad cuenta con algún mecanismo de seguridad de SUNARP?
 - Si
 - No
5. ¿Conoce que es la Inmovilización Temporal De Partidas De Predios?
 - Si

- No
6. ¿Cómo tomo conocimiento de la figura de la inmovilización temporal de partidas?
- Por el módulo de atención al cliente de SUNARP
 - Por la encuesta
 - Por internet y redes sociales
7. ¿Ha pensado en Inmovilizar su predio?
- Si
 - No
8. ¿Está de acuerdo con el pago de una tasa para acceder a la inmovilización temporal de partidas?
- Sí, estoy de acuerdo
 - No estoy de acuerdo, debería ser gratuito
9. ¿Cree usted que su predio estaría seguro con ese mecanismo ?
- Si
 - No
10. ¿Alguna vez ha sido despojado de su predio por falsificación de documentos o suplantación de identidad, pese a estar inmovilizado su predio?
- Si
 - No
11. ¿Cree usted que la calificación inicial para ingresar al registro de predios de SUNARP debe ser más rigurosa?
- Si
 - No
12. ¿Cree usted que el procedimiento de verificación especial de la inmovilización temporal de partida de predios debería aplicarse de forma permanente para todos los predios inscritos en SUNARP?
- Si
 - No

GRACIAS POR SU COLABORACION