



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**“DUPLICIDAD DE PARTIDAS
REGISTRALES Y EL TRÁFICO
INMOBILIARIO EN EL ESTUDIO DE LA
JURISPRUDENCIA DEL PERÚ”**

Tesis para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Juan Enrique Parvina Vilcachagua

Asesor:

Mag. William Homer Fernandez Espinoza

<https://orcid.org/0000-0003-4296-0467>

Lima - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	EMILIO JOSE BALAREZO REYES	40343109
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	MICHAEL LINCOLD TRUJILLO PAJUELO	44953968
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	ROGER AUGUSTO LARA ALGENDONES	41479750
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

INFORME SIMILITUD



DEDICATORIA

Con mucho cariño y dedicación a mi madre Mercedes y hermana Karla. la primera por su gran apoyo incondicional en todo el sentido de la palabra para el desarrollo de mi ser, abrigándome en su capa protectora de madre y guía en esta gran aventura de aprendizaje tanto personal como profesional, y la segunda, por ser la luz de mis días, que de manera inconsciente genera una felicidad en mi ser y origina que busque siempre superarme día a día con la finalidad de ser una mejor persona

AGRADECIMIENTO

Un grato y completo agradecimiento hacia mis padres, mis docentes y amigos, los cuales he compartido esta gran aventura de aprendizaje durante seis años en la honorable facultad de derecho. Por lo que quedaré cortamente agradecido por el apoyo brindado hacia mi persona, resultando importante en mi desarrollo personal y profesional.

ÍNDICE GENERAL

JURADO EVALUADOR.....	2
INFORME SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
ÍNDICE DE TABLAS.....	9
ÍNDICE DE FIGURAS.....	11
RESUMEN	12
ABSTRACT.....	13
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	14
1.1. <i>Realidad problemática.....</i>	<i>14</i>
1.2. <i>Antecedentes de investigación.....</i>	<i>15</i>
1.2.1. Antecedentes nacionales.....	15
1.2.2. Antecedentes internacionales	19
1.3. <i>Marco teórico.....</i>	<i>24</i>
1.4. <i>Marco conceptual</i>	<i>36</i>
1.5. <i>Justificación e importancia.....</i>	<i>40</i>
1.5.1. Justificación teórica.....	40
1.5.2. Justificación práctica	40
1.5.3. Justificación social.....	41
1.5.4. Justificación metodológica.....	41
1.5.5. Importancia.....	41
1.6. <i>Formulación del problema</i>	<i>42</i>
1.6.1. Problema general.....	42
1.6.2. Problemas específicos.....	42
1.7. <i>Objetivos</i>	<i>42</i>
1.7.1. Objetivo general.....	42
1.7.2. Objetivos específicos	42

1.8. Hipótesis.....	43
1.8.1. Hipótesis general	43
1.8.2. Hipótesis específica.....	43
CAPÍTULO II. METODOLOGÍA.....	44
2.1. Tipo de investigación.....	44
2.2. Población y muestra.....	47
2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	48
2.4. Procedimiento	52
2.4.1. Procedimiento de recolección de datos	52
2.4.2. Procedimiento de tratamiento de análisis de datos	52
2.5. Aspectos éticos.....	54
CAPÍTULO III. RESULTADOS	55
3.1. Resultados del análisis documental de las resoluciones de SUNARP	55
1091-2003.....	65
476-2013	66
3.2. Resultados de las entrevistas virtuales estructuradas.....	77
3.3. Resultados de las encuestas virtuales estructuradas	83
CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.....	100
4.1. Limitaciones	100
4.1.1. Limitaciones del autor.....	100
4.1.2. Limitaciones de la investigación	101
4.2. Interpretación comparativa	101
4.3. Implicancias.....	110
4.3.1. Implicancia teórica.....	111
4.3.2. Implicancia práctica	111
4.3.3. Implicancia social	111
4.3.4. Implicancia metodológica	112
4.4. Conclusiones.....	112
4.5. Recomendaciones	113

REFERENCIAS	116
ANEXOS	124
<i>Anexo 1. Matriz de consistencia</i>	<i>124</i>
<i>Anexo 2. Cuadro de operacionalización de la variable</i>	<i>128</i>
<i>Anexo 3. Guía de entrevista virtual.....</i>	<i>131</i>
<i>Anexo 4. Cuestionario de encuesta</i>	<i>133</i>
<i>Anexo 5. Fichas de análisis documental de resoluciones emitidas por SUNARP</i>	<i>135</i>
<i>Anexo 6. Juicio de experto para encuesta validado por Arturo Menacho Ortega.....</i>	<i>136</i>
<i>Anexo 7. Juicio de experto para entrevista validado por Arturo Menacho Ortega</i>	<i>138</i>
<i>Anexo 8. Juicio de experto para encuesta validado por Nilton Velazco Lévano</i>	<i>140</i>
<i>Anexo 9. Juicio de experto para entrevista validado por Nilton Velazco Lévano</i>	<i>142</i>
<i>Anexo 10. Juicio de experto para encuesta validado por Jany Bernal Gallardo</i>	<i>144</i>
<i>Anexo 11. Juicio de experto para entrevista validado por Jany Bernal Gallardo</i>	<i>146</i>

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Seguridad jurídica formal	29
Tabla 2. Participantes de la encuesta virtual estructurada	83
Tabla 3. ¿Considera usted que la duplicidad de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica?.....	84
Tabla 4. ¿Considera usted que al generarse la duplicidad de partidas se es más susceptible al fraude inmobiliario?	85
Tabla 5. ¿Considera usted que al existir la anomalía de duplicidad de partidas afecta la seguridad jurídica del usuario?	86
Tabla 6. ¿Considera usted que al existir la duplicidad de partidas vulnera al principio de seguridad jurídica?	87
Tabla 7. ¿Considera usted que el otorgamiento de una inexacta publicidad registral puede ser causada por la duplicidad de partidas?.....	88
Tabla 8. ¿Considera usted que una inexacta publicidad registral afecta el tráfico inmobiliario?	89
Tabla 9. ¿Considera usted que la duplicidad de partidas vulnera al principio de publicidad registral?.....	90
Tabla 10. ¿Considera usted que la inexacta publicidad registral vulnera derechos de los usuarios?	91
Tabla 11. ¿Considera usted que la falta de implementación del área de catastro genera la aparición de duplicidad de partidas?.....	92
Tabla 12. ¿Considera usted que el área de catastro es determinante para la solución a la anomalía de la duplicidad de partidas?	93
Tabla 13. ¿Considera usted que el área de catastro es deficiente a la actualidad?	94
Tabla 14. ¿Considera usted que se deba cerrar las partidas de oficio mediante un procedimiento administrativo?	95
Tabla 15. ¿Considera viable la ejecución de cerrar la partida menos antigua?	96

Tabla 16. ¿Considera que al cerrarse una partida vulnera el derecho de quien ejerce titularidad sobre ella?**97**

Tabla 17. ¿Considera usted que las partidas registrales deban cerrarse únicamente mediante una resolución judicial?**98**

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Porcentaje gráfico de los participantes de la encuesta virtual	83
Figura 2. Porcentaje gráfico a la primera interrogante	84
Figura 3. Porcentaje gráfico a la segunda interrogante	85
Figura 4. Porcentaje gráfico a la tercera interrogante	86
Figura 5. Porcentaje gráfico a la cuarta interrogante	87
Figura 6. Porcentaje gráfico a la quinta interrogante.....	88
Figura 7. Porcentaje gráfico a la sexta interrogante.....	89
Figura 8. Porcentaje gráfico a la séptima interrogante	90
Figura 9. Porcentaje gráfico a la octava interrogante	91
Figura 10. Porcentaje gráfico a la novena interrogante	92
Figura 11. Porcentaje gráfico a la décima interrogante	93
Figura 12. Porcentaje gráfico a la decimoprimera interrogante.....	94
Figura 13. Porcentaje gráfico a la decimosegunda interrogante	95
Figura 14. Porcentaje gráfico a la decimotercera interrogante.....	96
Figura 15. Porcentaje gráfico a la decimoscuarta interrogante.....	97
Figura 16. Porcentaje gráfico a la decimoquinta interrogante	98

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo analizar cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el Perú. En ese orden, se llevó a cabo la aplicación de técnicas e instrumentos de recolección de datos para profundizar la información desde un enfoque cualitativo por medio de una guía de entrevista y un cuestionario de encuesta que permitieron esclarecer el objeto de estudio, partiendo de un propósito básico, de enfoque cualitativo, de diseño no experimental fenomenológico y de nivel descriptivo. Asimismo, los resultados muestran que la duplicidad de partidas registrales vulnera los principios de la seguridad jurídica, la fe pública registral y de prioridad excluyente, generando perjuicio económico y temporal a los usuarios de Registros Públicos. Por último, se concluyó que las estafas inmobiliarias se generan por las vulnerabilidades que presenta el sistema registral durante el tráfico inmobiliario a consecuencia de las duplicidades de partidas registrales.

PALABRAS CLAVES: registros públicos, principios registrales, estafas inmobiliarias, catastro y partidas registrales

ABSTRACT

The objective of this investigation was to analyze how the duplication of registration items affects real estate traffic in Peru. In that order, the application of data collection techniques and instruments was conducted to deepen the information from a qualitative approach through an interview guide and a survey questionnaire that allowed clarifying the object of study, starting from a basic purpose, a qualitative approach, a phenomenological non-experimental design and a descriptive level. Likewise, the results show that the duplication of registry items violates the principles of legal security, public registry faith and exclusive priority, generating economic and temporary damage to the users of Public Registries. Finally, it was concluded that real estate frauds are generated by the vulnerabilities presented by the registry system during real estate traffic as a result of the duplication of registry items.

Keywords: Real state frauds, public registry, registry polices, real state registry and registration records

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

El problema de investigación se circunscribe a los lineamientos estratégicos establecidos por la Universidad Privada del Norte que posibilita la atención de una serie de problemas en diferentes espacios con intromisión en el derecho como ciencia social cuyo propósito es resaltar la investigación científica y promover la cultura académica. En ese sentido, se eligió la línea de investigación de salud pública y poblaciones vulnerables que contempla a la sublínea de investigación de urbanismo y saneamiento (Resolución Rectoral N.º 090-2020-UPN-SAC, 2020).

El trabajo presentado aborda la situación actual de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, en adelante SUNARP, específicamente para los supuestos de duplicidad de partidas registrales, es decir, en los casos con dos titulares sobre un mismo bien. Siendo ello, una anomalía denominada doble inmatriculación, dicho problema genera cierta incertidumbre en el tráfico inmobiliario al denegarse el otorgamiento de una correcta publicidad por parte de la entidad antes descrita. En ese sentido, la existencia de la duplicidad de partidas quebranta a más de uno de los principios registrales, como a la seguridad jurídica o publicidad registral, teniendo como consecuencia que los usuarios se vean perjudicados al momento de querer hacer una transacción inmobiliaria, generando así un doble perjuicio, a la sociedad y al tráfico inmobiliario.

La duplicidad de partidas registrales genera de cierta manera un perjuicio para la sociedad al incumplir con las expectativas de los usuarios, ello a causa de la duplicidad de partidas registrales generadas dentro de SUNARP, por lo tanto, este trabajo es de suma importancia en el ámbito social ya que lo que se busca es comprender de una manera pormenorizada la anomalía de la duplicidad de partidas y buscar alternativas de solución para descongestionar el tráfico inmobiliario en el Perú y con ello conseguir la fluidez esperada.

Respecto al ámbito profesional, cabe añadir que durante mi experiencia como especialista en la SUNARP, he podido percibir distintos casos de duplicidad de partidas, generando ello mucha disconformidad hacia los usuarios al momento de formalizar algún tipo de negocio jurídico en referencia al tema inmobiliario, ello debido a la incorrecta aplicación del sistema registral al no contener un camino adecuado para darle solución a la duplicidad de partidas, por lo que es necesario que se pueda primero comprender cómo es que se genera la

existencia de dicha anomalía y poder indagar desde la perspectiva legal para así poder brindar dar una posible solución a la problemática identificada.

En sintonía con lo anterior, debemos precisar que desde la perspectiva científica se brindarán una serie de alcances académicos que permiten vislumbrar el panorama en su esencia conflictiva y de esa manera robustecer las corrientes científicas existentes que abordan alternativas al problema propuesto, sin que ello denote el incremento de la teoría y la práctica jurídica que en su conjunto coadyuven a brindar soluciones plausibles, advirtiéndose así que el sistema registral cuenta con una deficiencia perceptible, ello debido a que cuando se haya dicha problemática de la duplicidad de partidas registrales no existe un único camino a seguir para poder solucionarlo, sino que por el contrario, es muy complejo darle solución legal al fenómeno objeto de análisis, esto es la duplicidad de partidas registrales contenidas en la base de datos de SUNARP.

Se busca brindar información y solución al tráfico inmobiliario generado por la duplicidad de partidas, a su vez, indagar si es que la SUNARP realiza una correcta aplicación de los principios registrales, ya que la duplicidad de partidas ha venido generando cierta incertidumbre y desprotección entre los usuarios y por lo tanto afectando el negocio jurídico, por lo que sería importante también entender qué es lo que genera la anomalía de duplicidad de partidas y encontrar el factor que repercute en el área catastral para que se pueda cruzar información y brindar una correcta aplicación del derecho desde una perspectiva social y jurídica.

1.2. Antecedentes de investigación

En el presente acápite se prospectarán las investigaciones que describan las variables seleccionadas para conocer las soluciones planteadas previamente por otros autores, lo que la doctrina comparada denomina 'estado de las cosas'. En ese sentido, se establecieron los criterios de antigüedad no mayor a cinco años, trabajos para licenciatura o grado académico de magíster, doctor o especialidad, ubicadas en las mejores bases de datos provenientes de las mejores universidades en el ámbito nacional e internacional, tal y como se aprecia en los siguientes párrafos.

1.2.1. Antecedentes nacionales

Castro (2020) en su tesis titulada “*Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque*” para obtener el grado

académico de bachiller en derecho por la Universidad Señor de Sipán, Perú. El autor realiza una investigación de tipo aplicada y de diseño no experimental, la cual es clasificada como exploratoria, descriptiva y explicativa – correlacional, obteniendo como hallazgo que una de las causas que exista la duplicidad de partidas registrales se debe al ineficiente sistema de inscripciones de partidas, impactando negativamente a los propietarios de los predios. a su vez, también busca encaminar los resultados en la práctica, concluyó que las características que tienen importancia y que son parte de la anomalía de duplicidad de partidas en el ámbito de la SUNARP Lambayeque, tiene relación con la forma de adquisición de un inmueble o predio, ya que en la mayoría de casos el adquirente únicamente revisa las partidas registrales y los títulos archivados, no considerando solicitar un informe técnico, generando consecuencias perjudiciales al no profundizar con la indagación respecto al predio que se va adquirir.

Minchán (2020) a través de su tesis cuyo título es “*Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017*” con el fin de obtener la licenciatura por la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Perú. Desarrolló una investigación básica con un enfoque de estudio cualitativo con un nivel de desarrollo descriptivo y con un diseño de investigación no experimental, obtuvo como principal hallazgo que la duplicidad de partidas es un frecuente defecto del sistema registral, por lo que analizó dos expedientes N.º 30-2018 (Cajamarca) y N.º 06-2019, ambos relacionados con el proceso administrativo de cierre de partidas por causa de superposición, resultando que la falta de apoyo de las oficinas de catastro generó tiempo atrás las duplicidades de partidas y superposiciones, generando así inseguridad jurídica. A su vez, detalló como última conclusión que en la duplicidad de partidas existe una errónea publicidad que nace del mismo registro, perjudicando así la exactitud y credibilidad de la legitimidad de la SUNARP.

Castillo (2021) en la tesis llamada “*La duplicidad de partidas predial incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción de los procesos de ejecución*” con el propósito de obtener el título profesional por la Universidad Privada del Norte, Perú. El autor sintetizó un diseño de investigación no experimental de tipo transversal y a su vez correlacional – causal, por consiguiente, de la búsqueda de jurisprudencia obtuvo como resultado que hay diversos procesos que tienen como referencia a la nulidad de acto jurídico, nulidad de resolución administrativa, siendo todos ellos generados por la existencia de la duplicidad de partidas, y que si bien existe el proceso administrativo de cierre de partidas, ello no soluciona el problema de fondo, sino solo en exceptuar la responsabilidad de la

SUNARP. Además de ello, tuvo como conclusión que existe variedad de procesos, los cuales han sido generados por la duplicidad de partidas registrales, destacando que no se ha profundizado doctrinariamente sobre dicha anomalía, y que, si bien existe el proceso administrativo de cierre de partidas por parte de SUNARP, ello no brinda una solución a los interesados en muchas situaciones.

Sheron (2022) a través de su tesis cuyo título es *“La superposición Registral en Predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo – Lima – 2021”* para obtener el título profesional de abogado, por la Universidad Peruana de las Américas, Perú. Empleó un enfoque cuantitativo y de tipo básico explicativo y observacional ya que no fue experimental, cuyo diseño fue correlacional porque se miden las dos variables para establecer la relación entre ellas. Se obtuvo como hallazgo relevante que existe un alto índice de titulares cuyos derechos están superpuestos con un predio del estado, en dicha situación no se inicia un proceso de cierre de partidas por dos razones, en primer lugar porque cuando el derecho generado más antiguo le corresponde al Estado, este va concluir con una oposición de parte de la SBN y en segundo lugar, cuando hay un marco legal que faculta al registrador público a abstenerse al procedimiento de cierre de partidas por ser de naturaleza de adquisición de un predio estatal. Concluyendo que a mayor existencia de duplicidad de partidas registrales disminuye la seguridad jurídica generando contradicción en la legislación registral.

Calderón (2020) en su trabajo de investigación que tiene de título *“Fraude inmobiliario en el Registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica”* con la finalidad de optar el título de abogado por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Perú. Empleó un tipo de investigación aplicada, descriptiva y explicativa, se rescató como principal resultado que existió un gran índice de presentaciones de títulos imperfectos con la finalidad que se lleguen a inmatricular los predios, títulos que en su mayoría fueron otorgados por un juez de paz debido a que anteriormente estaban facultados a expedirlos, sin embargo se llegó a conocer que muchos de ellos tenían un origen ilícito o en muchos casos solo se había expedido copias simples, vulnerando así las formalidades de los Registros Públicos respecto a las transferencias de propiedad por escrituras públicas imperfectas, motivo por el cual los Registros públicos cambio el lineamiento de la calificación de las escrituras públicas, la cual consiste en oficiar previamente a la entidad que emitió el parte. A su vez, obtuvo como conclusión que ha habido y hay irregularidades en el procedimiento de inmatriculación, y por lo tanto se ha desnaturalizado el procedimiento por su

deficiente regulación, por lo que cada vez se busca cubrir todas las deficiencias mediante nuevos mecanismos jurídicos.

Dextre (2022) a través de su investigación llamada “*Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N.º Sede Lima, año 2019*” con el propósito de obtener la especialización por la Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Desarrolló un tipo de investigación aplicada, método cuantitativo y de diseño descriptivo porque lo que busca relacionar sus dos variables. Por otro lado, el autor encuentra en uno de sus resultados comentarios divididos por parte de los cien expertos que fueron parte de sus entrevistas, de los cuales solo el 40 % coincidieron que la duplicidad de partidas no afecta la transferencia de predios, otro 30 % señalaron que sí existe afectación a la transferencia de predios, y de manera más enfatizada el otro 30 % se encuentra en un total desacuerdo. Como conclusión indicó que la duplicidad de partidas sí influye significativamente en la seguridad jurídica y de igual manera en la transferencia de predios.

Reyes (2018) mediante su tesis nombrada “*Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del catastro general regional Lambayeque 2016*” con la finalidad de obtener el título de abogado por la Universidad Señor de Sipán. Plasmó su tipo y diseño de investigación como descriptiva no experimental transversal, mediante el cual tuvo como resultado en su encuesta aplicada a funcionarios públicos, jueces y abogados que el 75 % están muy a favor que la duplicidad de partidas crea inseguridad en las inscripciones de títulos en la SUNARP, por otro lado el 15 % considera que están de acuerdo en que sí genera inseguridad hacia las personas al momento de la inscripción de títulos, y finalmente hay un 10 % que respondió de manera neutra o no opina respecto al tema. Teniendo en consideración que no hubo encuestados que indiquen que la duplicidad de partidas no genere inseguridad hacia los propietarios. Como conclusión sostuvo que la duplicidad de partidas se debe en parte a los cambios de registros creados, mucha deficiencia respecto al saneamiento de predios rurales y urbanos, y finalmente a la deficiencia del sistema catastral.

Cornejo (2018) en su investigación que tiene como título “*Los factores de inseguridad al momento de controversias en la duplicidad de las partidas registrales en Huánuco 2016*” con el propósito de obtener el título de abogado por la Universidad de Huánuco. Elaboró una investigación de tipo Descriptivo – Correlacional, con un nivel explicativo, en el cual desarrolló su resultado con base en una encuesta a 80 personas, teniendo como interrogante si es que tenían conocimiento de cuándo se genera la duplicidad de partidas, a lo que el 87 % de ellos

indicó que sí tiene conocimiento, sin embargo solo hay un 13 % que desconoce el tema, a su vez, indica también que el 80 % se fija en el nombre del propietario en la partida registral y solo el 20 % no lo hace.

Ccopa y Tume (2019) en su tesis conjuntamente nombrada *“implementación del catastro registral para la transferencia de la propiedad dentro del sistema jurídico nacional”* con la finalidad de obtener el título de abogado por la Universidad Nacional de San Antonio de Abad del Cusco. Se llevó a cabo una investigación de enfoque cualitativo de tipo jurídica, dogmática propositiva y de nivel descriptivo, mediante el cual obtuvieron como resultado en relación al sistema catastral, indicando que mediante una correcta implementación catastral podría traer beneficios jurídicos y económicos en el ámbito inmobiliario, debido a que al existir una correcta funcionalidad por parte del sistema catastral se evitaría la duplicidad de partidas registrales, ya que se podría identificar geográficamente el predio, teniendo como consecuencia de ello una correcta dinamización en el tráfico inmobiliario, y al existir un correcto saneamiento de predios los titulares podrían acceder a créditos hipotecarios, generando así beneficios económicos para todos los interesados.

Espinoza (2017) a través de su tesis llamada *“La trascendencia del principio de publicidad registral en la transferencia de bienes inmuebles como garantía jurídica”* con el propósito de conseguir el título de abogado por la Universidad de Huánuco. Consiguió una investigación de enfoque sustantivo con un alcance y diseño no experimental, obteniendo como resultado en base al cuestionamiento si es que existía seguridad jurídica al momento de hacer la inscripción de un inmueble, por lo que el 56 % respondió que sí sentía seguridad jurídica, mientras que el otro 44 % no lo considera así. Arribando a la conclusión que parte de la problemática se debe a la desinformación de la gente, los cuales tratan de inscribir la propiedad, pero desconocen los tramites previo a ello, por lo que les resulta engorroso cuando realizan la solicitud de inscripción, terminando con la insatisfacción de una observación o tacha sobre su trámite.

1.2.2. Antecedentes internacionales

Norori (2017) mediante su tesis llamada *“Concordancia de la información registral con la realidad extra registral, relacionada a los terrenos pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa, en el periodo 2010-2016”* con el fin de obtener el grado de maestro por la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua. Desarrolló un tipo de investigación interpretativa, de nivel causal y con un enfoque cualitativo y algunos elementos cuantitativos.

Obteniendo como resultado específico y más importante, que los directivos de la Comunidad Indígena de Matagalpa carecen de conocimientos reales respecto al marco regulatorio y las leyes vigentes en la mencionada comunidad, y que por lo tanto generan un perjuicio al sector que gobiernan, ocupando cargos directivos con la facultad de decisión sobre muchos asuntos que se viven de manera cotidiana, concluyendo que si bien es cierto existen funcionarios que cuentan con buenos conocimientos normativos, tales como abogados, funcionarios registrales y jueces, empero por parte de las autoridades de la comunidad indígena el conocimiento es muy limitado, lo cual termina perjudicando a la población indígena, pues es de suma importancia el tema tratado debido a que son los encargados del patrimonio comunal.

Ibiza (2013) en su informe nombrado *“El catastro español en el Registro de Propiedad”* difundido a través de la revista indizada Catastro: formación, investigación y empresa. Se destacó la importancia de la relación entre el catastro y el registro de propiedad para beneficio del tráfico inmobiliario, ello debido a la carencia que ha tenido el registro de propiedad español durante muchos años por la inexistencia de descripción gráfica de los inmuebles, dificultando detectar la titularidad de un bien determinado, pues durante mucho tiempo el registro de predios ha otorgado seguridad jurídica sin saber exactamente la ubicación geográfica de dicho predio sobre el cual recae la titularidad. Hecho que cambia gracias a la interconexión que se genera entre el catastro y el registro de propiedad al exigirse una constancia de referencia catastral en los documentos relacionados a los inmuebles, para tener una base de datos con ubicación geográfica de los inmuebles y generando una mayor exactitud en la determinación de ellos, por lo que el tráfico inmobiliario desarrolla con una mayor seguridad y fluidez. Concluyendo que el catastro favorece indudablemente al registro de propiedad detectando una mejor ubicación de los inmuebles como también sus modificaciones, acercando lo interpretado por el registro de predios con la realidad extraregstral.

González (2010) en su artículo de nombre *“La información catastral como herramienta del tráfico inmobiliario”* publicado en la revista indizada Catastro. El autor debatió el uso de información catastral como parte de los agentes que interviene en la economía, se tuvo como resultado que el sistema catastral aporta indudablemente al incremento de la actividad inmobiliaria, gracias a las características y ubicación geográfica que el catastro puede recopilar de los inmuebles. A su vez, se identificó la relación que tiene el catastro con el registro de propiedad inmueble, ya que, al haber una correcta ubicación y descripción de este, se otorga seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, se concluyó que el sistema catastral es más fiable

en cuanto al otorgamiento de la información geográfica del predio, y es por ello la importancia del certificado catastral para poder acceder al registro de predios.

Ibiza (2008) en su investigación nombrada *“La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario”* difundido en la revista indizada Catastro. Se obtuvo como resultado la importancia del catastro hacia el registro de predios, ya que el primero otorga representación y descripción geográfica de las fincas, hecho que no ofrece el registro de predios, por lo que el vínculo entre los dos hace que se ofrezca una seguridad jurídica hacia la sociedad en el tráfico inmobiliario, por lo que resulta fundamental la unificación de estas dos entidades al momento de realizarse una inscripción de predios. Concluyendo que el sistema catastral es superior al registro de predios respecto a la ubicación y descripción del mismo, ya que el registro carece de ello y lo que podría ofrecer se vincula de una mejor manera a los aspectos jurídicos de los derechos que recaen sobre los asientos registrales.

Ibiza (2005) mediante su investigación de nombre *“La colaboración entre el Catastro y el Notariado, experiencia y avances”* publicada en la revista indizada Crónica Tributaria. Obtuvo como resultado que el acceso por parte de los notarios al sistema catastral coadyuva en ciertas posibilidades para obtener mejor descripción de las fincas, por otro lado se toma en cuenta la importancia de la referencia catastral que figura en los títulos públicos, utilizándose como un identificador de los inmuebles, enlazando así la información que figura en el sistema catastral con la que figura en el título, obteniendo una mejor descripción geográfica y seguridad jurídica al momento de hacer un acto jurídico que recaiga sobre el inmueble. Se concluye que la utilización de la referencia catastral por parte del notariado genera una mejora respecto a la información inmobiliaria, incorporándose la información obtenida y plasmándose la información catastral en el título, aportando una información más exacta y verídica.

Alcázar (2016) en su trabajo nombrado *“Análisis del modelo catastral en Marruecos y propuestas de mejora para un catastro moderno y multipropósito”* publicado en la revista indizada Topografía y Cartografía. Se destaca como resultado la referencia que se hace hacia la reforma de ley 13/2015 de la Ley Hipotecaria, en donde se caracteriza por la interoperabilidad entre el sistema catastral y el registro de predios, considerándose como un avance histórico debido a la modernidad con la que esta nueva ley opera, facilitando así a los registradores en tener acceso a la base geográfica y geoespacial del catastro, mejorando la fluidez en el intercambio de información entre ambas entidades, todo ello con la finalidad de

poder otorgar mayor seguridad jurídica y una mejor determinación de la ubicación de los predios. Se concluyó que el principio clave que hace que esta nueva reforma sea considerada como gran avance es la interoperabilidad con la que se desarrolla, logrando un beneficio colectivo de repercusión legal en el tráfico inmobiliario.

Hernández (2022) en su publicación titulada *“El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles”* difundido en la revista indizada de Derecho Privado. Manifiesta en cierta parte de su estudio con mayor énfasis respecto a la seguridad que se le debe dar a los propietarios de una propiedad inmueble, por lo que resulta de gran importancia la seguridad jurídica que el derecho de propiedad debe brindar, ya que dicha seguridad es uno de los pilares y un valor de suma importancia ante cualquier estado de derecho, siendo ella una garantía hacia los derechos de cada individuo de una sociedad. Acorde al ámbito inmobiliario, la seguridad jurídica realiza un papel de gran relevancia debido a que dota de confianza a los intervinientes, obteniendo la certeza de conocer la titularidad de los derechos y de otro aspecto jurídico que se pueda presentar en la partida electrónica del inmueble, generando de esa manera que el tráfico inmobiliario sea más eficiente por la seguridad que se le brinda a las partes, a lo que el registro de propiedad tendrá que poner en facilidad a los usuarios para obtener todo tipo de claridad al momento de realizar una consulta acorde al inmueble. Rescatando como conclusión que, si es que se quiere lograr un correcto aseguramiento al derecho de propiedad en el ámbito inmobiliario y así generar una mejor economía y fluidez en el ámbito inmobiliario, resulta importante una correcta aplicación de normativa, así como una definición adecuada de estas.

Herrera (2021) a través de su tesis llamada *“La corrupción administrativa en el Registro Público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán”* para obtener el grado académico de maestro en Derecho Administrativo por la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo. Se destacó la gran importancia de la modernización en el registro de propiedad, el cual conllevaba a que el sistema de manual de libros se digitalizara por un sistema de folio electrónico, reduciendo la capacidad de una recepción de información abrumadora, logrando el control de la carga registral. Pues dicho cambio cumplía ciertas características, como lo es el procedimiento de inscripción digital. A su vez, también se implementó los servicios que podía ofrecer el registro de predios, como los certificados literales entre otros trámites de publicidad, todo ello se genera gracias al cambio de folio electrónico. Pues para concluir la idea, se debe tomar importancia al gran trabajo que se realiza al tener que capacitar a

trabajadores que no se encuentran adaptados a ello, pues las funciones iban a ser de diferente modo, y finalmente poder erradicar la corrupción a lo que muchos funcionarios accedían, la digitalización de los procedimientos de inscripción se hace de una manera más segura entre los usuarios.

Rossell (2015) en su investigación de nombre *“El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca”* con el objetivo de obtener la licenciatura de abogado por la Universidad Rafael Landívar, Guatemala. Se encontró como resultado resaltante que es de suma importancia la identificación plena de las propiedades para recién poder hablar de una correcta seguridad jurídica, por la cual es de suma importancia la unificación del catastro con el registro de predios para cotejar información y sea más exacta al momento de realizar algún acto jurídico respecto al inmueble, pese a que cada institución tiene labor distinta, se complementan entre ellos, como en la descripción, identificación e inscripción, llevando todo ello hacia el cumplimiento de la legalidad y seguridad jurídica que es tan importante en el registro de predios. Se determinó de manera conclusiva que el derecho inmobiliario mantiene una relación con distintas ramas jurídicas, por lo que el derecho urbanístico y registral juegan un rol muy importante para el correcto funcionamiento de las situaciones jurídicas que deriven de ellas.

Pérez (2021) en su artículo llamado *“Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿Sería posible un registro de la propiedad común europeo?”* Difundida a través de la revista indizada Cuadernos de Derecho Transnacional. Acotó como idea principal respecto a la creación de un registro de propiedad común europeo, buscando así una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Complementando con ello, realiza una comparación respecto los requisitos formales de la inscripción en el registro de propiedad entre España y Alemania, indicando que en España se prioriza el principio de rogación, en lo cual cualquier persona legitimada puede solicitar la inscripción del título, por lo que será necesaria que dicha solicitud deba ser acompañado siempre bajo un documento público, teniendo como segunda prioridad al principio de tracto sucesivo, teniendo el registrador como función que el transmitente conste como titular del bien. Por otro lado, en el concepto alemán, se sostiene que cualquiera de las partes puede presentar la solicitud de inscripción del título, pero con previa autorización por parte del disponente o transmitente, y bajo el principio de legalidad el registrador se ve obligado a confirmar que el transmitente ostente el derecho que desea ceder. Llegando a la conclusión que dicho reto sería de gran desafío legal y organizativo para un

desarrollo adecuado del sector inmobiliario, buscando así el incremento del tráfico inmobiliario en el sector de la Unión Europea.

1.3. Marco teórico

En el presente enunciado se desarrollará las variables, las dimensiones y sus indicadores, los cuales forman parte del marco teórico, a su vez, se realizará la búsqueda en bases de datos científicas, para que así podamos profundizar y describir el tema propuesto, del mismo modo se detallará los aspectos más relevantes desde su descripción, característica y fuente normativa.

Duplicidad de partidas registrales

Roca Sastre citado por Mendoza (2018) describió que la duplicidad de partidas o doble inmatriculación es parte de una patología e irregularidad que se genera muchas veces en el Registros de Propiedad, significando ello en que un mismo predio o propiedad conste con dos números de partidas diferentes, siendo dos registros particulares diferentes dentro de la misma sección registral, como es en este caso el Registro de Predios.

Con respecto a la duplicidad de partidas registrales, se consideró que para que exista dicha patología previamente ha tenido que haber una inmatriculación, ello quiero decir, el ingreso de un predio al registro de propiedad es allí donde nace el historial de información respecto a la propiedad, y así se pueda identificar todo movimiento o negocio jurídico respecto de la propiedad. A su vez, también se acotó que al generarse la inmatriculación nace a la par la posibilidad de afectación jurídica, por medio de que una persona que no es titular se convierta en titular en parte o total del bien, generando así una duplicidad de partidas registrales (Gonzales Barrón, 2015, citado por Castillo, 2021).

Esquivel (2020) expresó que el procedimiento de cierre de partidas tiene como finalidad terminar con las anomalías que existen en el registro de predios, la cual integra dos partidas registrales para un mismo bien, generando así inseguridad jurídica a los interesados. Debe entenderse que el procedimiento de cierre de partidas es un aspecto formal, donde se busca identificar si las partidas duplicadas se refieren a un mismo bien, determinando para ello si es que existe algún tipo de superposición. Para ello, hay que aclarar que al referirse a este concepto no se debe entender que hay un predio o inmueble sobre otro, sino que ello se genera a nivel de la base gráfica registral.

Una vez que se llega a corroborar la existencia de la duplicidad de partidas se identifica si es que cuentan con inscripciones compatibles, de ser así el procedimiento de cierre concluiría más fácil, se eliminaría la partida menos antigua y se elimina de manera más rápida, pero muy distinto es el procedimiento cuando los asientos no son compatibles, el órgano competente es quien dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales, el cual tiene como finalidad poner en conocimiento a los interesados. Se debe tener en cuenta que el cierre de partidas recae sobre la partida menos antigua, por lo que al ser incompatibles los asientos registrales suelen existir intereses distintos entre las partes.

Así especifica el instrumento normativo del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos [TUO-RGRP] (2012) a través de su artículo 60 estableciendo que el inicio del procedimiento de cierre de partida debe ser notificado a los titulares de las partidas registrales, por el hecho de que sus derechos podrían ser perjudicados por el cierre de partida, a su vez, se hace una publicación en el Diario el Peruano y en uno de mayor circulación a nivel nacional, y así el interesado puede apersonarse y de ser conveniente oponerse al procedimiento. Además de ello, también se debe crear un asiento en las partidas en donde se plasme la resolución de inicio del procedimiento de cierre de partida.

Se puede rescatar a todo ello que una anotación de cierre de partida por duplicidad genera un perjuicio al o los interesados ya que se verá limitada en el aspecto inmobiliario, teniendo como consecuencia una reducción del precio al momento de querer vender o comprar dicho inmueble con una anotación de cierre u otras cláusulas que se le puede atribuir. De igual manera el TUO define el concepto de duplicidad de partidas, indicando lo siguiente:

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. (2012, art. 56).

Seguridad jurídica

Dextre (2022) expone que la seguridad jurídica se configura con base en una vida en que la persona vive bajo un estado inseguro, ante la incertidumbre y hechos que pueden llegar a suceder, por lo que el ser humano siempre deseará tener garantías que salvaguarden su protección. Ahora bien, dentro del ámbito jurídico que es el que nos incumbe, lo que se busca

es cierta estabilidad en el ordenamiento normativo, mediante el cual se garantice un constante equilibrio entre las entidades estatales y la sociedad.

Gonzales Linares (2013) como se citó en Dextre (2022) afirma que la seguridad jurídica es la mayor garantía de convivencia entre la sociedad y ello es asegurado mediante el derecho. A su vez, esta se encuentra compuesta por ciertos elementos que son fundamentales para su función, como lo son: la certeza jurídica, la eficacia del derecho, la ausencia de arbitrariedad y aspectos de la seguridad jurídica

En el ámbito registral la seguridad jurídica se enfoca en la normativa, principios y reglamentos, ya que mediante dichos enfoques se regulan las situaciones jurídicas y el ejercicio de tutela a través del sistema de la publicidad, el cual es otro principio fundamental de las Registros Públicos.

Poma (2020) como se citó Paucar (2017) define a la seguridad jurídica como todo conocimiento que cada individuo tiene sobre cualquier acción realizada, de tal manera que posteriormente dichas acciones no puedan ser cambiadas por circunstancias que ignoren. Lo que se busca mediante la seguridad jurídica es el bien común, el cual es una de las finalidades del derecho, por lo que se podría decir que esta se encuentra bajo la condición del orden social debido a que el derecho es un hecho social, solo podría existir entre la sociedad y las relaciones subjetiva de los ciudadanos. Por lo que, la seguridad jurídica debe garantizar los derechos en una convivencia social.

Vulnerabilidad de derechos

Plúa (2019) explica que en el tráfico inmobiliario permaneció durante mucho tiempo la problemática de la seguridad jurídica, vulnerando derechos de los justos titulares, ello se debe en muchos casos a la duplicidad de partidas, por lo que los usuarios sienten la vulnerabilidad en todas las transacciones que tienen relación con los derechos reales y el tráfico inmobiliario.

Por lo que resultaría de gran importancia para reducir la vulnerabilidad de los derechos en los ciudadanos, una orientación entre la conexión catastral y el registro de propiedad, a su vez, invertir en todos los avances tecnológicos que permitan localizar la ubicación exacta del inmueble, y de esa manera poder reducir la duplicidad de partidas, lo cual conllevaría a la reducción de vulneración de derechos, creando una mejor atmósfera al tráfico inmobiliario.

Fraude inmobiliario

Calderón (2020) hace referencia respecto al tráfico inmobiliario bajo la perspectiva de la estafa inmobiliaria, en la cual considera que las normas que regulaban el proceso de inmatriculación era muy deficiente, vulnerado con ello la seguridad jurídica y abriendo la puerta a la ilegalidad, por lo que resulta de gran importancia en primer lugar comprender como es el procedimiento de la inmatriculación, con la finalidad de obtener la seguridad jurídica bajo la legalidad y con ello poder cubrir ciertas deficiencias legales.

Como ya se mencionó el registro cuenta con defectos respecto al procedimiento de inmatriculación, teniendo como uno los principales hincapiés a la presentación del instrumento público, entendiéndose por ello a una escritura pública, resolución judicial o resolución administrativa. Dichos instrumentos en muchas ocasiones han sido amañados, solicitando la inscripción a los registros públicos y con ello obtener la seguridad jurídica que tanto buscan, perjudicando de esa manera al tráfico inmobiliario por la desconfianza que genera entre los usuarios.

Publicidad inexacta

Por otro lado, se hace referencia a la publicidad inexacta o error registral, tal como indica Dolores (2022) asumiendo que dicho problema por parte del registro consiste en la desarmonía de información respecto a lo que figura en el registro y lo extraregistro, por lo que se podría decir que la inexactitud registral es aquella información que proviene del asiento registral, existiendo una omisión o error por parte del registro, afectando la seguridad jurídica de los usuarios quienes confían en la protección jurídica que el registro promulga otorgar porque se sobreentiende que toda publicidad brindada por SUNARP se considera que cumple con el principio de legalidad, por lo significaría que ha pasado por la calificación correspondiente y se procedió a crear el asiento registral.

Duplicidad de partidas

Por consiguiente, en la misma idea de poder aclarar un camino de solución para la seguridad jurídica, es de suma importancia conceptualizar la duplicidad de partidas, en lo que Acero (2020) interpreta que la duplicidad de partidas es generada a través de una inexactitud registral o deficiencia por parte del registro, ello debido que la existencia de la duplicidad de partidas es generada por la aparición de la doble inscripción sobre un mismo predio, discordando la información registral con la extraregistro, es entonces que se genera el conflicto

de doble titularidad sobre un mismo bien, afectando así la seguridad jurídica hacia los intervinientes porque generan un conflicto jurídico dentro del registro.

Dichas falencias que cuenta el sistema del registro nacional afectan gravemente a la seguridad jurídica, así como a la fluidez en el tráfico inmobiliario, perjudicando la economía en el sector inmobiliario y creando una inseguridad hacia los usuarios que buscan realizar transacciones que se conviertan en actos jurídicos, pues resulta importante entonces poder entender la problemática que genera la aparición de la duplicidad de partidas.

Es importante acotar que la seguridad jurídica y legalidad son unos de los principios registrales y que por lo tanto la afectación que genera la inexacta publicidad afecta gravemente dichos principios, teniéndose en cuenta que la publicidad que arroja jurídica ante alguna consulta se presume de exactitud y claridad registral.

Tráfico inmobiliario

Al respecto, podemos referir lo propuesto por Buitrón (2018) quien describe que la terminología de tráfico inmobiliario es usada en distintas ramas del derecho (civil, penal, corporativo, etc.), con la finalidad de exponer todo acto de engaño o estafa que pudiese realizar el agente causante, y así lucrar con ello, dichos actos son repudiables ya que vulneran la legitimidad de los verdaderos titulares. A su vez, sostiene que es una patología generada por el tráfico jurídico de bienes y las deficiencias que cuenta el Registro de Propiedad, por lo que finalmente define que el tráfico inmobiliario es aquel acto de mala fe cuya finalidad es ocasionar un daño económico a un tercero.

Al respecto del tráfico inmobiliario, el autor sostiene que la finalidad del registro de propiedad es conseguir seguridad jurídica respecto al concepto antes descrito a través de la publicidad registral que otorga el Registro de Propiedad, ya que mediante ello se informa al interesado respecto de la situación jurídica del bien, buscando con ello que no se retrotraiga por motivos de desconocimiento al momento de adquirir el bien.

Por otro lado, acota que el propósito del registro en un inicio era meramente administrativo. Sin embargo, los distintos actos de ilegalidad que recaían sobre los inmuebles cada vez eran más abundantes, por lo que resultaba muy difícil conocer la verdadera situación del bien, quedando así el mecanismo de la publicidad como un medio de seguridad jurídica y generase que el tráfico inmobiliario sea más fluido (Plúa, 2019).

Tabla 1

Seguridad jurídica formal

Perspectiva restringida			
Principio de formalidad	Principio de publicidad	Principio de legalidad	Principio de buena fe
Es la forma en la que se basa la documentación de un contrato en la que se basa los actos jurídicos, refiriéndose a documentación de un contrato como el conjunto de acciones necesarias para entender documentalmente la voluntad que es fundamental en un contrato.	Este principio de basa en el conocimiento y oponibilidad a terceros. En tal sentido que no se puede desconocer los asientos de inscripción, por lo que se presume cierto todo lo que aparece en los asientos registrales, produciendo todos sus efectos jurídicos.	Mediante el principio y demuestra a legitimación otorgado mediante una calificación notarial y registral. Dicho título tiene la certeza de ser verídico mientras no se demuestre contrario.	este se la fe a todo acto por parte de quien pretende ampararse bajo el manto de la protección registral, de que la persona que adquirió el bien desconocía cualquier tipo de inexactitud registral.

Nota. Obtenido de “*La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*”, Cervantes, 2020.

En sintonía con lo anterior, hacemos nuestro lo expresado por Sanchez (2016) quien hace referencia a la mejora que se lograría si se emitiera un nuevo proyecto en el ordenamiento jurídico basado en el catastro y el registro de propiedad, debido a que en muchos casos las personas se basan en la transferencia del inmueble acorde al artículo 949 del código civil, interpretándose que la sola enajenación del inmueble hace al acreedor como propietario, sin embargo en el tráfico inmobiliario lo que se busca es una eficiente seguridad jurídica de la cual los intervinientes obtengan una correcta publicidad del predio al momento de querer hacer un negocio jurídico.

Hechos que no se dan en muchas ocasiones debido a la mala interpretación normativa que la gente plasma en los contratos y se confían de la sola transferencia del dominio del bien sin necesidad de hacer una inscripción en el registro de predios sobre su titularidad, pues si se ignora el nombre de un inmueble trae como consecuencia que también se ignore la ubicación de este y el estado en que se encuentra, atrasando al tráfico inmobiliario, es entonces que se llega a la conclusión que con una buena reforma catastral acompañada del registro de predios de podrá hacer mejor uso de la normatividad registral.

Interpretación normativa

Aunado a los párrafos expuestos, conviene incorporar lo propuesto por Becerra (2016) quien expone la mala interpretación normativa plasmando el siguiente enunciado “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario” (art. 949) del código civil. Considerando que en dicha interpretación no se está tomando en cuenta los numerosos casos de falsificación, estafa o ciertos tipos de ocultamientos respecto al inmueble, teniendo como finalidad la venta de un mismo inmueble a varias personas, generando así un perjuicio económico.

Agregándole a ello, se considera que dicho enunciado es peligroso para la seguridad jurídica y que por lo tanto urge realizar una modificación debido a la idiosincrasia en que vive nuestra sociedad, para poder otorgar una mejor seguridad jurídica hacia los sujetos de derecho que diariamente realizan transacciones inmobiliarias y generan una mejora económica al tráfico inmobiliario.

Contradicción de normas

En consecuencia, Huacha (2021) manifiesta respecto a la mala aplicación normativa del artículo 2014 del código civil, mediante la cual muchas personas se han visto beneficiadas patrimonialmente bajo una protección del registro, pues dicho artículo hace referencia al principio de buena fe registral la cual se fundamenta bajo la inducción a error del tercero adquirente, indicando el presunto desconocimiento del tercero sobre lo que es la realidad jurídica porque se basa en la información que el registro de propiedad publicita.

Pues se considera dicha aplicación equívoca porque si bien el tercero de buena fe actúa de una manera que se confía del registro, por otro lado, se deja en desventaja al propietario del bien despojándolo de su bien y quitándole la titularidad. Si bien es cierto que existe protección jurídica en el mencionado principio también se debe ser consiente que existe gente con malas

intenciones y con ánimos de realizar hechos fraudulentos en nuestra sociedad, en tal sentido se considera que el artículo 2014 es deficiente en cuanto a la regulación registral, vulnerando en muchos casos la seguridad jurídica al momento que se usa la protección del registro para la protección de actos fraudulentos.

Deficiencia de la normativa registral

En lo correspondiente a este indicador, Vizcarra (2018) realiza una interpretación normativa respecto al modo de transferencia de la propiedad inmueble, por lo que confronta la normativa registral considerando que ha generado conflicto por el modo de protección jurídica que se genera al inscribir una propiedad en la SUNARP, quitando el derecho que posee en muchas situaciones a un justo titular sobre su bien, pues es sabido que existe gente inescrupulosa que busca beneficiarse económicamente sin importar el daño que pueda causar, es debido a ello que el principio de buena fe contradice a ciertos estipulados por nuestro código civil, afectando dicha contradicción de normas al tráfico inmobiliario.

Debe tomarse en consideración que el sistema de transmisión inmobiliario que acoge nuestro sistema proviene del código francés, acogiendo el sistema declarativo, lo cual significa que solo basta con la sola autorización de las partes para que se realice la transferencia de propiedad, sin necesidad de llevarlo al registro de propiedad para efectivizar al acto jurídico, pues la inscripción no es obligatoria. Es entonces que resulta de gran importancia destacar y entender la deficiencia normativa que se genera en los actos de transferencia de propiedad, perjudicando de esa manera el sector inmobiliario.

Un claro ejemplo de lo expuesto se puede tomar en cuenta en el artículo 1135 del Código Civil peruano, el cual da brinda mejor derecho a la persona cuya inscripción tiene fechas más antiguas, aplicando de esa manera el sistema constitutivo que no rige en el Perú.

Inexistencia de una correcta aplicación de los principios registrales

De suma importancia resulta también la aplicación de los principios registrales ya que son de principal transcendencia en el sistema registral, por lo que Salazar (2019) indica que la función de los principios es buscar otorgar seguridad jurídica, ya que mediante ellos se puede identificar una solución a los problemas que se presenten en el registro, por ello es que son de mucha utilidad al momento de realizarse la calificación registral, por lo que al existir anomalías en el registro se recurre a los principios registrales, hecho que no se ve reflejado en la realidad en muchos casos, siendo uno de los principios afectados, el principio de especialidad.

Se interpreta en el principio de especialidad que cada bien o persona se debe de crear una partida registral de manera independiente, lo cual no sucede en repetidas veces en la existencia de la duplicidad de partidas, siendo que, al existir dicha problemática está afectando al principio de especialidad, por lo tanto, resulta de gran importancia poder replantear la aplicación correcta de los principios registrales para poder otorgar una correcta seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Vulneración a los derechos reales y/o registrales

En concordancia con lo explicado en el párrafo anterior, Gutiérrez (2021) acota que se debe tomar en cuenta que la aplicación de los principios registrales no suele ser de trascendencia para poder brindar la solución a la problemática de la duplicidad de partidas, entonces se tendrá que identificar quien es el verdadero poseedor del derecho de la propiedad, a lo que se tendrá que hacer un estudio de títulos para dar uno ganador del mejor derecho. De esta manera es que el registro ante muchas deficiencias aporta la vulneración al derecho a la propiedad, hecho que sobrepasa del procedimiento administrativo de la SUNARP y recurre a un órgano jurisdiccional en donde da solución al problema

En ese sentido, se concreta que, para la correcta aplicación para responder el mejor derecho de propiedad, es importante el análisis de cada título de propiedad que presentasen las partes con la finalidad de determinar a quién le corresponde el mejor derecho. Concluyendo que las vulneraciones de derechos reales se ven afectados en distintas situaciones por deficiencias del registro.

Afectación a los principios registrales

Concretizando la idea resaltada anteriormente, Gutiérrez (2021) expresa que la duplicidad de partidas afecta gravemente a los principios registrales, principios que buscan otorgar seguridad jurídica a través del registro. Sin embargo, se destaca tres principios claramente vulnerados por la mencionada anomalía, como lo son, principio de especialidad, principio de legalidad y por último el principio de la buena fe registral.

Los mencionados artículos se encuentran estipulados en el Reglamento General de los Registros Públicos, explicando al primero de ellos como el acto de apertura independiente para cada bien o persona para así poder identificar individualmente a cada uno de ellos, contradiciendo dicho principio al existir la duplicidad de partidas porque habría un mismo bien con números de partidas distintas, pues queda claro la afectación al principio de especialidad,

por otro lado, se hace referencia al principio de legalidad, dándose a entender que todo lo que se publicita a través del registro se presume verídico y legal, por lo que al existir la duplicidad de partidas distorsiona dicho enunciado porque se tendría dos números de partidas sobre un mismo bien, y cada partida podría tener información distinta a otra, afectando así al tercer adquirente al no obtener una publicidad exacta, en consecuencia a ello se demuestra una afectación a dicho principio con gran relevancia en la publicidad registral.

Finalmente haciendo referencia al principio de buena fe registral se puede entender que protege al tercero de buena fe que actúa en base a la información que brinda los registros porque se presume cierto, pero ello se ve afectado debido a la nuevamente mencionada duplicidad de partidas, teniendo como distintos actos de inscripción sobre el predio que cuenta con duplicidad de partidas, advirtiendo así el tercer adquirente información irreal, en base a ello se deduce que ningún tercero tiene una completa seguridad jurídica al recurrir a la publicidad de los registros porque en muchas situaciones se brinda información registral respecto a una partida y la otra que tiene el mismo valor cuenta con otra realidad.

Deficiencia catastral

En lo que respecta a esta dimensión, Ccopa y Tume (2019) señalan que no existe un correcto sistema y funcionamiento catastral, por el hecho de que posee información desactualizada y carente de tecnología, por otro lado, no se llega a encajar la información entre las instituciones estatales referidos al sistema catastral, perjudicando así la ubicación de los predios materia de tráfico inmobiliario. Dichas deficiencias generan que el sistema de registro de propiedad no cuente con una información apropiada, que además de no generar dicha descripción exacta del predio, genera futuros inconvenientes relacionados a su identificación, como puede ser la duplicidad de partidos, afectación al tráfico inmobiliario y superposición.

Pues resultaría importante considerar que, si se llevase una correcta aplicación del sistema catastral, se evitaría muchos conflictos que hoy en día existen, teniendo entre las principales a la superposición entre predios registrados o masivas propiedades informales. De manera conclusiva es importante acotar que la SUNARP no cuenta con sistema catastral, sino que realizan un trabajo más enfocado en la normatividad y aplicación de las leyes, recopilando información de distintas instituciones que brindan información desactualizada y falta de precisión en la ubicación del predio, entre ellas COFOPRI, DIRAGRI, las municipalidades, entre otros.

En ese orden de ideas, corresponde extraer lo propuesto por Hurtado (2019) quien indica que el sistema catastral tiene carencias que afectan el registro de predios y derivado de ello el tráfico inmobiliario, por lo que en muchas situaciones se confunde la información catastral y la información jurídica que cuenta el registro de predios, generando una inexacta descripción del inmueble. Pues se destaca la importancia del catastro, ya que sin este el registro de predios carecería de mucha inexactitud al no contar con un propósito catastral sino jurídico.

Como conclusión se debe tomar en cuenta que el sistema catastral debe de contar con una correcta base de datos actualizados para que así refleje el estado actual del predio, pues resulta de gran importancia la actualización del catastro porque de lo contrario no sería efectivo la finalidad de este. Tomándose en cuenta también, el interés jurídico que se busca proteger con ello, al prescindir de una ubicación exacta del predio, se genera problemas jurídicos como la superposición de partidas, hecho que pudiera preverse con una correcta ubicación catastral, y de esa manera evitar un gasto económico y beneficiar al tráfico inmobiliario.

Ubicación inexacta del predio

En relación con lo referido anteriormente, Montúfar y Silva (2021) declaran que el catastro debe contar con el inventario físico real de los predios que se encuentren a nivel nacional, pues tiene como finalidad resolver discrepancias entre el registro de predios y las dimensiones de ubicación que cuenta un predio sobre la partida registral, basándose en la información exacta que debe cumplir el catastro para poder resolver dicho problema, sin embargo no es ello lo que ocurre, ya que el catastro a nivel nacional es muy limitado y no cuenta con una ubicación exacta de los predios, hecho que genera una inexacta ubicación del predio, afectando así el procedimiento de distintos actos jurídicos registrales, como la rectificación de áreas, generando inseguridad jurídica hacia las partes.

Superposición de partidas registrales

Para concluir, Hurtado (2019) indica que la superposición de partidas electrónicas tiene relación con la inexacta ubicación que se tiene de un predio, pues el procedimiento de rectificación de áreas por parte de los Registros Públicos resulta muy técnico y engorroso para los usuarios, por otro lado, se ve como única alternativa de solución del problema al catastro, el cual también carece de muchas falencias, generando así un sistema registral débil.

La superposición tiene relevancia catastral debido a que se necesita información técnica que solo podría ser emitida por el ente catastral, consecuente a ello, es que la Unidad Registral

es quien inicia el cierre de partidas en caso de superposición, pero basándose en la gráfica que otorga el catastro para que de esa manera no vulnere los derechos de sus titulares. Como conclusión se toma en consideración que la superposición de partidas, duplicidad de partidas y el mal funcionamiento del catastro afecta la seguridad jurídica de los ciudadanos.

Informalidad inmobiliaria

Consecuencia de la problemática estudiada es que se genera la informalidad en el sector inmobiliario, a lo que Campos (2019) deduce la causa de la informalidad inmobiliaria, indicando que no se genera debido a una sola causa, sino que se debe a un conjunto de esfuerzo deficiente por parte de la mala ejecución del estado. Pues es necesario aplicar una correcta política de formalización de la propiedad, aumentando de esa manera el valor del bien y obtener seguridad jurídica al contar con la protección del registro de predios, de ese modo se podría desplegar de mejor manera el tráfico inmobiliario formal, generando beneficios económicos en el sector y una mejor experiencia entre las partes. Pues resulta un hecho complejo poder obtener una formalidad inmobiliaria en todos los sectores de la nación, debido en parte a las deficiencias catastrales con la que se cuenta y falta de interés por parte de los gobernantes en mejorar dicho sector tan importante.

Falta de representación gráfica de los inmuebles

El país cuenta con muchas deficiencias en distintos sectores, siendo uno de ellos el sistema catastral, siendo insuficiente los esfuerzos realizados para poder obtener resultados positivos y generar una base de datos correcta respecto a la representación geográfica de los inmuebles, pues a ello, Flores (2019) comenta que la inexistencia de vinculación entre los entes que aportan al sector inmobiliario, como la SUNARP, municipalidades, COFOPRI, etc., afectan al tráfico inmobiliario al no obtener una correcta ubicación geográfica del inmueble, siendo los intervinientes los más perjudicados.

Resultaría entonces de suma importancia obtener un catastro actualizado, el cual permita obtener una ubicación más precisa, siendo ello de gran reto para los gobernantes pero de gran valor respecto al tráfico inmobiliario. Concluyéndose que, mientras no exista una correcta implementación del catastro, seguirá la ausencia de la falta de vinculación respecto la base grafica catastral, teniendo como consecuencia la imposibilidad de ejecutar el saneamiento de los inmuebles.

Ayuda ineficiente al registro de predios

En concordancia a lo expuesto, se destaca el comentario que hace Reyes (2018) en el cual expresa la importancia del sistema catastral para el registro de predios, teniendo por principal protagonista a COFOPRI en un nivel nacional y las municipalidades a nivel local, pues el problema consiste en que dichos entes de catastro se reflejan estancados en la realidad, sin poder obtener mecanismos suficientes para poder abastecer respecto al catastro del sector inmobiliario.

Es entonces importante resaltar la importancia que juega el catastro en el registro de predios, ya que sin un correcto funcionamiento por parte de este generaría mucho perjuicio para el sector inmobiliario, entendiéndose que el catastro tiene como finalidad que los ciudadanos y entidades correspondientes puedan obtener conocimiento exacto y descripción del inmueble del que se busca negociar. No cabe duda entonces que el catastro es importante para el desarrollo del sector inmobiliario, pues lo que se busca es que se realice un correcto tráfico inmobiliario y que la ciudadanía cuente con una correcta seguridad jurídica.

1.4. Marco conceptual

En los siguientes párrafos se mencionará los diferentes conceptos que forman parte del vocabulario jurídico de la Unidad Registral que tienen como finalidad erradicar y controlar la problemática de la duplicidad de partidas en el registro de predios, permitiendo que el lector cuente con mayores recursos para entender el tema propuesto y sus acápites de investigación.

Partidas compatibles

Según lo propuesto por la Subdirección de Normativa Registral de la Dirección Técnica Registral – en adelante la SNRDTR (2022), a través del artículo 5.2 debe entenderse como aproximación idónea lo siguiente:

Son partidas cuyos asientos guardan correspondencia entre sí, aunque los titulares registrales sean distintos. Existe compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre las partidas y es posible el traslado de uno o más asientos de la partida menos antigua a la partida más antigua. (art. 5.2)

Partidas idénticas

Acorde a lo determinado por la SNRDTR (2022) se debe identificar que “son partidas cuyos asientos de inscripción están referidos a los mismos actos, pudiendo haberse inscrito en mérito al mismo o distinto título” (art. 5.3).

Partidas incompatibles

La SNRDTR (2022) también conceptualiza que “son partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí” (art. 5.4).

Propiedad

La propiedad es el derecho real por excelencia, pues según Varsi (2019) es el más completo de todos, teniendo a la posesión como el contenido de algún beneficio económico, pues es debido a esto último que se puede permitir el ejercicio de las facultades de las propiedades. Es entonces que teniendo la facultad de propietario se permite poder hacer uso, goce, disponer jurídicamente del bien y poder reivindicarlo.

Base gráfica registral

Resulta de gran relevancia la descripción de la base gráfica registral, pues es de suma importancia para obtener la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, a lo que Cabezudo (2016) define que es aquella certificación tanto descriptiva como gráfica de los inmuebles, lo cual proviene del catastro y por lo tanto se presume válida, pues resulta de gran importancia la base gráfica para que de esa manera se pueda delimitar de una mejor manera la ubicación de los predios.

Acto jurídico

Sintetizando el camino de conceptos, Torres (2021) explica que el acto jurídico es el actuar del humano con manifestación de voluntad con la finalidad de generar consecuencias jurídicas, en otras palabras, es aquella reproducción de efectos jurídicos que se plasman en el ordenamiento jurídico a causa de toda manifestación de voluntad entre las partes, pues el autor destaca que la manifestación de voluntad es el principal elemento del cual gira todo el entorno del derecho privado.

Sistema constitutivo

Se considera como sistema constitutivo a opinión de Arias (2020) cuando el derecho real o el acto se genera con la inscripción en el registro, pues la realización de esta es la principal

característica del sistema, ya que proviene del derecho alemán, considerado la cuna del registro de predios, siendo el sistema constitutivo el que prevalece.

Sistema declarativo

A diferencia del sistema anteriormente explicado, Arias (2020) indica que se está en la figura de un sistema declarativo cuando el derecho real se ha constituido o creado fuera del registro, es decir, no hay necesidad de una inscripción para que el acto jurídico tenga validez legal, pues el traslado de dominio es donde se perfecciona el contrato, sin tener como requisito la inscripción registral.

Calificación registral

Acorde al Código Civil peruano (1984), se define como calificación registral al siguiente enunciado:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro. En el acto de la calificación registral, el registrador y el Tribunal Registral propician y facilitan las inscripciones de los títulos ingresados al Registro. La calificación registral en el Registro de Predios se complementará con el apoyo del área encargada del manejo de las bases gráficas registrales, lo que no implica una sustitución en la labor de calificación por parte de las instancias registrales. (art. 2011)

Por lo que debe entenderse que el registrador público debe hacer una calificación de títulos al momento de querer inscribirse uno.

Rectificación de áreas

Siguiendo con la conceptualización de términos, se podría decir que la rectificación de áreas acorde a lo expresado por Inga (2020) es el acto que busca modificar áreas o linderos de un terreno a favor del propietario, dicho acto puede ser derivado de un error al momento de su inscripción, considerándose como una acción que tiene naturaleza declarativa, pues parte de lo que se busca en la rectificación es poner en orden la delimitación del terreno y de esa manera hacer un saneamiento predial.

Formalización de la propiedad

Sobre esto, se tiene que entender que la formalización sobre el derecho de la propiedad suele ser un procedimiento largo y complejo, para lo cual se debe corroborar distintos actos de quien pretender asumir ser el propietario. Pues es de suma importancia poder formalizar la propiedad porque se podría obtener beneficios tanto económicos como legales, desde el primero se decir que, al ser una propiedad con documentación y este saneada, se podría solicitar acciones de préstamo con un banco, poder hipotecar la propiedad, entre otros. Sin embargo, desde el aspecto jurídico te protege frente a terceros que alegan ser propietarios legitimados (Yamamoto, 2022).

1.5. Justificación e importancia

En este acápite se expondrán los argumentos que justifican la realización de la investigación, así como la resolución del problema desde una perspectiva aplicable a nuestra realidad nacional. En sintonía con ello, atenderemos los ámbitos teórico, práctico, metodológico y tecnológico, tal y como se aprecia a continuación.

1.5.2. Justificación teórica

A través de la presente investigación se propone dar a conocer la importancia de poder resolver la duplicidad de partidas registrales para poder obtener un mejor tráfico inmobiliario, siendo de gran relevancia la problemática presentada pues afecta indirectamente la seguridad jurídica, resultando entonces de gran interés poder contribuir con posibles propuestas a la problemática, para lograr la seguridad jurídica que se busca de los Registros Públicos.

1.5.2. Justificación práctica

En este aspecto, el tema de investigación busca poder contribuir a la problemática que genera la duplicidad de partidas, y a su vez, poder contribuir a posibles tratamientos legales,

pues también se busca aportar mediante alternativas de posibles soluciones a la problemática. Lo que se busca es proteger la seguridad jurídica y buscar un mejor desarrollo en el tráfico inmobiliario, beneficiándose de ello todos los intervinientes que busquen realizar un acto jurídico que involucre el registro de propiedad.

1.5.3. Justificación social

Pues lo que se pretende en esta investigación es buscar generar un beneficio a todas las personas que realizan actos jurídicos respecto a su propiedad, es través de ello que se incrementa la fluidez del tráfico inmobiliario con una mayor seguridad jurídica y mejor confiabilidad en los Registros Públicos. Del mismo modo, se intenta atender a la colectividad que no se encuentra a gusto con el servicio público brindado, debido principalmente a la falta de estructuración en la base de datos que posibilita la generación de partidas duplicadas que en su conjunto fomentan el fraude inmobiliario y pérdidas económicas cuantiosas.

1.5.4. Justificación metodológica

La presente investigación se desarrolla de manera cualitativa, ya que mediante ello se busca profundizar la problemática y poder entender la realidad de la anomalía de la duplicidad de partidas electrónicas, pues fue de tipo teórico porque lo que se buscó fue poder contribuir al conocimiento científico. Por otra parte, el análisis documental fue de gran importancia porque se pudo adecuar aquella información que resultó ser necesaria para la presente investigación. A su vez, se aplicaron instrumentos y técnicas para poder recaudar información relacionado al tema de investigación, con el ánimo de profundizar y establecer una estructura metodológica replicable en otros trabajos de investigación.

Resulta de gran importancia la presente metodología porque puede ser favorable para el entendimiento de la comunidad jurídica y poder contribuir con una pisco de conocimiento a los investigadores interesados en profundizar la problemática, como se ha venido explicando párrafos anteriores, darle una solución a la duplicidad de partidas es un procedimiento que puede concluir de manera administrativa o judicial, teniendo como consecuencia que sea un poco engorroso al poder dar una breve solución para las partes que apelan a los órganos correspondientes.

1.5.5. Importancia

En la presente investigación se busca relacionar la variable A con B y con ello poder brindar mayores soluciones sobre el problema del asunto, teniendo en cuenta una perspectiva

amplia que involucra beneficios a la colectividad social y jurídica, buscando con ello una correcta seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario del Perú. Aunado a lo anterior, es importante brindar una solución inmediata que no solo quede en la teoría, sino que se desarrolle en el campo práctico para atender con suficiencia el problema en su esencia pura y de esta manera robustecer a las instituciones públicas como es el caso de SUNARP.

1.6. Formulación del problema

1.6.1. Problema general

PG: ¿Cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú?

1.6.2. Problemas específicos

PE₁: ¿De qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?

PE₂: ¿Cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?

PE₃: ¿De qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo general

OG: Analizar cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú

1.7.2. Objetivos específicos

OE₁: Comprender de qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

OE₂: Comprender cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

OE₃: Entender de qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

HG: La duplicidad de partidas registrales afecta negativamente al tráfico inmobiliario en el Perú. Debido a que los intervinientes carecen de seguridad jurídica por parte de los Registros Públicos al otorgarse una publicidad inexacta o equivocada, afectado así al tráfico inmobiliario.

1.8.2. Hipótesis específica

HE₁: La duplicidad de partidas registrales repercute perjudicialmente con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú. Debido a la inexistencia de una correcta publicidad proveniente de la partida registral, afectándose el derecho de los intervinientes mediante una posible estafa inmobiliaria porque se contaría con más de una partida registral con titulares diferentes.

HE₂: La existencia de la duplicidad de partidas tiene relación con la mala interpretación normativa legal debido a que no se encuentra un proceso claro para determinar el cierre de partidas, ya que al hacer eso de manera administrativa, una de las partes se va a ver perjudicada, por lo que tendría que irse a vía judicial y un juez determinar cuál es la partida que se debería cerrar.

HE₃: Al existir una deficiencia catastral genera que no haya una correcta información demográfica en el sistema registral, teniendo como consecuencia que, al momento de realizar una inmatriculación o inscripción registral de un predio, este no cuente con la información necesaria para determinar la ubicación demográfica del bien, y es por ello por lo que en muchas ocasiones se genera la duplicidad de partidas registrales.

CAPÍTULO II. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

En este apartado se establecerá con suficiencia el esquema metodológico elegido para el desarrollo de la investigación. Por lo que, se delineó en contraste con los objetivos trazados inicialmente con el ánimo de contrastar las hipótesis plasmadas con antelación. En ese orden, unas de las voces más referentes sostienen que la metodología se entiende como:

...el estudio sistemático de los métodos en relación con los fines y metas que se fijan en la investigación científica. El supuesto que la fundamenta es que el dominio de las reglas que guían la práctica investigativa son los que dan certeza y confiabilidad a los resultados, ya que nos permite ser conscientes de los pasos a seguir y, además, a darle seguimiento objetivo a dicha práctica, de modo que no solo aumentan las posibilidades de generar conocimientos confiables, sino que además favorece la aplicación, optimización y el mejoramiento del saber procedimental. (Martínez y Benítez, 2015, p. 51).

Propósito básico

Es básica en tanto que pretende acumular información sobre la problemática que se pretende indagar y poder contribuir con el conocimiento actual que se tiene. Resulta importante en este ámbito poder explicar la realidad social y realizar un cambio para mejorar la situación preexistente (Martínez y Benítez, 2015).

Continuando con la definición del propósito en una investigación, Flames (2012) afirma que el propósito es no experimental cuando se busca describir el problema, indicar hechos o aspectos importantes, elaborar propuestas que puedan ayudar al fenómeno estudiado, ello mediante la recaudación de información y el análisis de datos documentales.

En ese sentido, lo que busca es aportar en la solución de la problemática de la duplicidad de partidas, hecho que beneficiará la realidad de todas las personas que se ven involucradas en negocios jurídicos que integren bienes inmuebles, resulta de gran importancia el propósito de esta investigación debido a que estamos frente a una problemática sumamente compleja para

los especialistas, y por otro lado muchos usuarios se ven perjudicados por la falta de seguridad jurídica que debería garantizar el estado.

Enfoque cualitativo

Esta clase de enfoque prioriza el tipo ideológico, partiendo desde lo particular hasta lo general, priorizando la subjetividad del investigador y la calidad de la fuente consultada, esto es, se enfoca en las cualidades específicas del fenómeno objeto de análisis para obtener información calificada que pueda discutir los resultados integrados en el desarrollo de la investigación (Martínez y Benítez, 2015).

Por añadidura, hay que tener en consideración lo acotado por Rodríguez y Valdeoriola (2014) cuando refieren que el análisis se realiza sobre personas o acontecimientos producidos, por estos últimos sin que exista perturbación al momento de aplicar el instrumento de recojo de información. Enseguida, tiene características propias de una indagación abierta, dicho de otro modo, no sigue el modelo tradicional planteado en el enfoque cuantitativo.

En consecuencia, se advierte que este enfoque identifica las cualidades del fenómeno objeto de estudio, en nuestro caso se indagará sobre especialistas en la materia, así como colaboradores directos de la SUNARP, los cuales posibilitarán un análisis minucioso y sesudo para contrastar las variables y cumplir con los objetivos trazados en la investigación en relación a la duplicidad de partidas registrales

Diseño fenomenológico

Es de gran importancia determinar el diseño en la investigación, ya que en ello se especifican los pasos, etapas o actividades aplicables para cada situación. Es así como, Flames (2012) señala que es la fase que determina si se le asigna o no condiciones específicas o valores a las variables seleccionadas para la elaboración del estudio.

En ese tenor, Quevedo (2023a) describió que los diseños fenomenológicos se circunscriben al análisis de las personas que siguen de cerca los acontecimientos plasmados en la realidad. Aunado a ello, no debe olvidarse que evita describir el origen de los hechos, por el contrario, se detiene en especificar el hecho en su esencia pura.

Por lo que resulta interesante para la presente investigación desarrollar el diseño fenomenológico para poder indagar profundamente y entender la problemática con mejor detalle para con ello tratar de brindar una posible solución, pues lo que se busca aquí es proponer una solución al fenómeno de estudio, analizando cada variable y detectando las

condiciones en que estas se encuentran. A su vez, lo que se realiza mediante este diseño comparar las variables y ver qué tanta relación tiene uno con el otro, para así poder obtener unos resultados más claros y eficientes

Nivel descriptivo

En este aspecto se define como una investigación de nivel descriptivo, según Pérez y Soto (2019) es aquella investigación que tiene como fin producir datos descriptivos, todo ello con base en el fenómeno de estudio, pues se considera en definitiva una de las cuales describe la realidad del fenómeno, proporcionando una base de datos teóricos que podrían coadyuvar a otras investigaciones que busquen solución a la problemática en cuestión.

El proceso de una investigación descriptiva es generar continuamente información relevante del fenómeno que se estudia, por lo que dicha acumulación de información recolectada busca una mejor comprensión de la problemática en cuestión, mientras más información relevante se aprecia en la investigación se puede obtener una mayor profundidad del tema, es así que la realidad y comprensión del estudio se podrá apreciar de una manera más eficiente con una correcta aplicación de investigación descriptiva (Chávez et al., 2013).

De acuerdo con lo expuesto, esta investigación busca profundizar la problemática en cuestión, teniendo como finalidad exponer la causa o el motivo que genera la duplicidad de partidas, pues resulta de gran importancia plantear propuestas de solución que permitan incrementar la doctrina que existe respecto al fenómeno tratado.

Tipo socio jurídico

Resulta de gran interés la definición que realiza Salanueva y Gonzáles (2011) respecto al tipo socio jurídico de una investigación, por lo que definen que dicho término deriva de la sociología jurídica, la cual puede crearse al interior del aspecto jurídico, creando una conexión entre las ciencias sociales y las singularidades de las ciencias jurídicas, pues desde la perspectiva de este tipo de investigación, el derecho es visto como una práctica de remedio social.

Es importante precisar lo acontecido por Tantaleán (2016) declarando que la investigación socio-jurídica tiene como finalidad el estudio de la aplicación del derecho objetivo con la realidad social, pues afirma que el derecho desde la dimensión sociológica busca percibir los problemas normativos que no se sintetizan en una sociedad, buscando con ello un mayor grado de efectividad social.

Es entonces que se considera que en el descubrimiento y análisis desde lo socio jurídico se busca superar las fallas desde el aspecto jurídico para resolver el problema, teniendo en consideración la relación de este con el contexto social, siendo de gran trascendencia dicha aplicación de investigación para un entendimiento profundo respecto a la teoría sobre la problemática

2.2. Población y muestra

Población

Para el autor Quevedo (2023b) una población es la agrupación de todas las ocurrencias que coinciden con una serie de especificaciones, pues resulta de gran relevancia determinar claramente cuáles son las características de la población para de esa manera poder limitar los parámetros del muestreo, es entonces que dependerá del investigador establecer los criterios de los objetivos del estudio, resultando importante establecer la población de manera clara.

Entonces resulta que, Toledo (2016) conceptualiza a la población de una investigación como un conjunto de sujetos, como personas, objetos, entre otros, pues son ellos los que forman parte del fenómeno delimitado en el análisis del problema de la investigación, teniendo como principal característica de ser estudiada, por lo que resulta importante delimitar sus características porque es de donde se extrae el muestro.

Finita

Conviene mencionar lo afirmado por Carrillo (2015) el cual indica que la población finita tiene la característica de tener límites, se conoce su tamaño, por lo que resulta determinable la cantidad de elementos que lo configuran, hecho que lo hace medible, bajo esa perspectiva obtiene mayor viabilidad sobre una investigación finita frente a una infinita.

Muestra

Para entender lo que significa la muestra, se consideró oportuno rescatar lo estipulado por Cruz et al., (2014) quienes arguyen que las investigaciones científicas o estudios tienen como prioridad los objetivos con base en las generalizaciones a partir de la muestra, pues la finalidad de realizar un muestreo es esclarecer el entendimiento de una investigación mediante su recolección de datos dentro de su población, a su vez, resulta importante determinar si se realiza un muestreo probabilístico o no probabilístico en sus diferentes modalidades.

De similar manera, Sánchez et al., (2018) define a la muestra de una investigación como la agrupación de individuos o casos que son extraídos de una población a través de un sistema de muestreo para determinar el alcance de dicha investigación, a su vez, las muestras son consideradas a un subconjunto de una población, por lo que no podría realizarse algún tipo de muestreo sino se selecciona previamente a una población.

Muestreo no probabilístico por conveniencia

Bajo este supuesto de muestreo, Hernández et al. (2010) señala que se aplica cuando simplemente se pretende realizar las muestras a los casos disponibles que se tiene acceso, pues es aquella que se encuentra disponible en el tiempo y espacio al momento de la investigación, por otra parte, es considerado como un procedimiento que no hace procedimientos de selección al azar, sino que se basa por el juicio del investigador, y en la profundidad que se desea llegar.

Validez de contenido por juicio de expertos

Finalmente se hace un hincapié a la relación de validez de contenido en una investigación, a lo que Escobar y Cuervo (2018) comentan que dicha validez por lo general se realiza a través de un juicio de expertos, por lo que resulta de gran importancia cuando las observaciones experimentales se ven limitadas. Es entonces que un juicio de expertos es considerado como opiniones informadas por personas envueltas en el tema de conocimiento y que por lo tanto pueden aportar con información o valoraciones de gran importancia.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Técnicas

Es importante resaltar la relevancia que tiene especificar sobre una técnica de estudio, siendo ello, según Sánchez, Reyes y Mejía (2018) indicaron que es aquel conjunto de instrumentos y/o medios mediante el cual se podrá aplicar la metodología que se determine, pues podría realizarse a través de uno de ellos o los dos en conjunto, siendo considerado como instrumentos que ayudan al investigador en la ejecución de los métodos.

Entrevista virtual

Por otro lado, es considerablemente importante la recolección de información que se llega a concretar a través de una buena aplicación de la herramienta como la entrevista virtual, a lo que Hernández (2014) explica que, es el medio por el cual se puede facilitar el acceso a mayor comunidad relacionada al tema de investigación, pues a través de las entrevistas es

donde se recolecta la información y experiencias de cada individuo, es entonces que resulta relevante que a quienes va dirigida la entrevista sean capaces de comunicar la información con correcta precisión.

Algo similar ocurre con la conceptualización que realizan Hernández et al. (2010) aludiendo que se genera una entrevista al momento de que las partes intercambien información, pues no resulta imprescindible la reunión cara a cara entre las partes, ya que de realizarse de manera virtual generaría los mismos resultados, teniendo en cuenta que en una entrevista que lo que se busca es obtener respuestas con base en las preguntas del entrevistador y con ello lograr una construcción en conjunto.

En cuanto a la presente investigación se procedió a realizar una serie de entrevistas de manera virtual, ello debido a las facilidades y dinámica que se pueda lograr mediante la utilización de esta plataforma. Por otro lado, las preguntas del listado fueron abiertas por el motivo que se busca que el entrevistado se exprese respecto al tema, para de esa manera obtener un mejor entendimiento sobre la problemática.

Encuesta física

A diferencia de una entrevista, la encuesta es considerada por Lanus y Fernández (2014) como se citó en Fera, Matilla y Mantecón (2020) a una entrevista por cuestionario, pues en este caso es de carácter autoadministrado por el encuestado, y las respuestas con base en el nivel de preguntas que se plantean en la encuesta, ya sean abiertas o cerradas, por lo que es considerado como un instrumento o formulario impreso mediante el cual se busca obtener respuestas coherentes respecto al tema de investigación.

De otro modo, Jansen (2013) alude que la encuesta tiene como finalidad determinar la diversidad de algún tema de interés, la cual se realiza a un cierto número de individuos que tienen similares características o conocimientos, pues la encuesta física suele darse en lugares de investigación en donde el investigador tiene más flexibilidad de acceder al centro o lugar donde se encuentren dichos profesionales destinados a responder las encuestas.

Pues considerándose que la encuesta es un método mediante el cual se puede obtener información de personas enfocadas en el tema de investigación, el presente estudio aplicó la técnica de realización de encuestas de manera presencial dentro del ámbito registral, realizando una guía de preguntas y con preguntas abiertas que busquen una alternativa a la duplicidad de partidas como afectación al tráfico inmobiliario.

Análisis documental

De otro modo, resulta importante conceptualizar el análisis documental al haber sido una técnica para el desarrollo de esta investigación, a lo que Clauso (1993) define que es la agrupación de actos que tienen como finalidad reproducir el contenido y forma de la documentación para que se facilite su consulta e incluso para construir un producto que podría servir de sustitución.

Por lo que, resulta importante la aplicación de la mencionada técnica en la presente investigación, pues se logró comprender de mejor manera el estudio de la duplicidad de partidas registrales y la relación que tiene con la sociedad a través de la jurisprudencia recolectada mediante resoluciones vinculadas a la patología en cuestión, facilitando al investigador la obtención de contenidos interesantes para ser plasmados en la investigación.

Instrumentos

Cuando se realiza una investigación cualitativa Hernández y Duana (2020) resaltan la importancia de determinar el instrumento que se aplicará, pues dependerá de ello el alcance del resultado, pues es mediante el instrumento en donde se incorpora el medio que facilita la obtención de lo esperado en la investigación científica, teniendo como finalidad poder medir las variables del fenómeno de estudio.

Guía de entrevista

Resulta de gran utilidad en la investigación lo acotado por Díaz, Torruco y Martínez (2013) cuando refieren que se debe contar con una correcta guía de entrevista al momento de ejecutar los instrumentos, pues son fundamentales para que se pueda desarrollar una adecuada entrevista y dependerá de ello la profundidad del intercambio de información con el entrevistado, en cuanto al contenido de una guía de entrevista se basa en los objetivos que se pretende llegar en la investigación.

En síntesis con la definición de una guía de entrevista Díaz y Ortiz (2005), explican la importancia de un desarrollo de guía de entrevista, aduciendo que una guía no se trata de una estructura de preguntas, sino una lista de tópicos, temáticas y áreas generales, siendo solo de utilidad de apoyo para el entrevistador respecto a los principales asuntos, pues se trata de un ayuda de recordatorio de la lista de áreas generales, sirviendo ello para recordar qué preguntas se debe realizar respecto ciertos temas.

Pues resulta notable la importancia de realizar una guía de entrevista, previa ejecución de esta, generando una ayuda para el entrevistador por el hecho de poder tener un recordatorio de los puntos más importantes o principales aspectos en lo que se basa la investigación y previamente no se pudo obtener mediante la doctrina incorporada en el marco teórico del estudio.

Cuestionario de encuesta

Parte importante de una investigación es el proceso de recaudación de información, por lo que resulta coherente elaborar una estructura de preguntas, a lo que García, Alfaro, Hernández y Molina (2016) comentan que los cuestionarios en una encuesta se basan en un mecanismo de poder complementar una serie de preguntas, pues dichas observaciones y evaluaciones, genera un resultado para la investigación.

Mientras que Martín (2007) explica que el cuestionario es la herramienta de medición de la encuesta, lo cual lo facilita al estructurar un conjunto de interrogativas o preguntas, ello dependerá de las variables a las que será dirigida, de modo que dichas preguntas se direccionen a cierta muestra de una población, obteniendo de esa manera mayor información respecto a los hechos del fenómeno en estudio, destacando finalmente que dicho estructura de cuestionario, al ser un instrumento de medición debe cumplir con la fiabilidad y validez que se exige en una investigación científica.

Resulta de gran importancia la estructura de un cuestionario en una encuesta, se procedió a realizar una en la presente investigación, pues ayudó a obtener información más relevante acorde al tema, cabe resaltar que el cuestionario va dirigido a personas aptas para responderlas, por lo que se escogió la población que contraste con el tiempo y conocimiento para poder responderlas.

Fichas de análisis documental

De gran relevancia fue también las fichas que se emplearon para la interpretación del análisis documental, siendo que Clauso (1993) considera que son utilizadas para plasmar la transcripción del texto de una manera resumida y entendible para los lectores, pues se tiene en consideración si es que la descripción a plasmarse en la investigación será de manera exhaustiva o simplificada, resultando relevante ambas para el método de estudio que se propone el investigador.

Por lo que, en el presente caso se tomó la decisión de plasmar las fichas de análisis documental de una manera que se pueda entender el análisis de la documentación seleccionada, permitiendo un mayor entendimiento de información que permitan hacer la comparación de los distintos casos en que la duplicidad de partidas se hace presente en la sociedad.

2.4. Procedimiento

2.4.1. Procedimiento de recolección de datos

Se realizó una búsqueda en diferentes fuentes, aplicando diversos criterios y buscando la similitud con las variables, en referencia a los datos que no fueron encontrados procedimos a realizarlos como indicadores y dimensiones para poder obtener información respecto al tema, lo cual posibilitó un mejor entendimiento sobre la investigación del fenómeno de estudio.

De similar manera se procedió con la recaudación de aportes teóricos como académicos, por lo que resultó importante encontrar doctrina y teoría que cumpla con las expectativas de la presente investigación, pues dichos aspectos resultan importantes para poder obtener una idea lógica sobre la información que se investigó.

Siendo que se trata de una investigación de ciencias sociales y jurídicas, es factible que existan términos poco comunes, por lo que se efectuó una búsqueda a través de distintas bases de datos exclusivamente de dichas terminologías o palabras que se consideraba importante para poder generar un mejor entendimiento a la complejidad que se pueda generar ante la falta de precisión de dichos términos.

Se consideraron dos instrumentos para la recolección de datos, los cuales fueron considerados los más apropiados para la presente investigación, pues el cuestionario de encuesta como la guía de entrevista son instrumentos mediante el cual el investigador puede realizar un análisis sobre la realidad y poder brotar un resultado al estudio, por otro lado, los instrumentos aplicados fueron elaborados cuidadosamente para su óptimo desarrollo en favor de los destinatarios.

2.4.2. Procedimiento de tratamiento de análisis de datos

Al haber identificado las bases de datos donde se obtuvo las tesis y artículos de revistas que manejan la estructura de IMRyDC procedimos con la extracción más importante con la coincidencia de la investigación, la anterioridad no mayor a 5 años de estudio, el país de donde se publicó la tesis para sustraer los apartados relevantes como los son la metodología, el

resultado y la conclusión más preponderante, prescindiendo de alguno de estos detalles al no ubicarlos en el estudio. En ese orden de ideas, se incluyeron un total de 20 antecedentes, distribuidos en 10 nacionales y 10 internacionales alojados en los repositorios de las mejores universidades.

A su vez, se realizó una búsqueda relacionada al tema de investigación, profundizando en la relevancia de similitud con las variables, pues se buscó autores que describieran en parte la problemática de la presente investigación, añadiendo autores que describan de manera clara, metodológica y elocuente las teorías y conceptos del tema tratado y descartando aquellos estudios académicos que no cumplan con la claridad de las conceptualizaciones o simplemente describen los conceptos pero no tiene relación con esta investigación.

En este acápite, se procedió a recopilar información respecto a aquellos términos que se consideran inusuales pero de gran importancia para el entendimiento y tratamiento de la problemática en cuestión, es por ello que se indagó respecto a cada termino, buscando autores que definan y expliquen los términos para después poder colocarlo en la investigación, haciéndolo de esa manera una investigación más eficiente y sencilla para cualquier investigador al momento de querer realizar una investigación relacionada al tema de la duplicidad de partidas, de similar modo se realizó la búsqueda con lo términos básicos, por lo que resultó importante destacar dichos términos básicos por ser de suma importancia en el mundo registral y jurídico.

El procedimiento de información se basó en la recolección de datos que se obtuvieron a través de las encuestas y entrevistas, las cuales fueron las técnicas elegidas en esta investigación, por lo que se generó una encuesta estructurada que buscó obtener respuestas con relación a la realidad estudiada, a su vez, se elaboró una serie de preguntas tipo entrevista con preguntas abiertas, las cuales fueron dirigidas hacia expertos en la materia y/o profesionales que tengan alto grado de conocimiento respecto al tema de investigación para con ello poder hacer un cruce de ideas y poder obtener unos resultados más sólidos, pues resulta importante aclarar que dicha comunicación para la recolección de información se llevó de manera virtual a través de correo electrónico, siendo este un medio bastante completo y sencillo de manejar, en tanto que la recopilación de dichas encuestas y entrevistas ayudaron a la fiabilidad del presente trabajo.

2.5. Aspectos éticos

En la presente investigación se llevó un adecuado citado y referenciado acorde a los lineamientos que establece APA 7ma edición, citando y referenciando a los autores de donde se extrajo la información, las fuentes más utilizadas fueron repositorios, libros, tesis, entre otros, pues lo que se buscó fue evitar similitudes de plagio.

A su vez, se buscó salvaguardar los enlaces de donde se recopiló la información, pues muchos vínculos principales tenían problemas de acceso, por lo que se procedió a crear hipervínculos que mantengan la información y de igual manera genere confiabilidad sobre la integridad del trabajo, con la finalidad de que más adelante se pueda acceder a la información sin ningún tipo de problema.

En este sentido, se elaboró informes sobre juicio de expertos, los cuales fueron enviados a las cuentas de correo electrónico de los respectivos profesionales para que lo puedan evaluar y brindar su opinión, también se buscó que dicha evaluación provenga de personas capacitadas tanto en metodología como teoría, por lo que con el resultado de ello se pudo validar las preguntas de encuestas y entrevistas, obteniendo de esa manera un trabajo más riguroso y confiable para el lector.

Del mismo modo, se tomó la rigurosidad respecto al cumplimiento de las exigencias de la UPN, respetando cada parte del formato y sincronizándolo con el modelo de investigación, pues todo trabajo tiene la necesidad de corresponder a una estructura de desarrollo, puesto que es la manera más práctica de poder entender la problemática que se discute y busca brindar una solución.

Otro elemento de gran trascendencia en la presente investigación y que es considerada en la mayoría de ellas, fue adecuar la estructura de desarrollo en el modelo IMRyDC, el cual tiene mayor popularidad en las universidades nacionales como internacionales, cumpliendo con todas las expectativas de una tesis dotada de científicidad, demostrando así lo valioso que resulta una investigación que cumple con los lineamientos reconocidos.

CAPÍTULO III. RESULTADOS

3.1. Resultados del análisis documental de las resoluciones de SUNARP

Ficha 1 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de resolución:	029 -2022
Fecha de emisión:	21 de junio de 2022
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Pedro Edison Rengifo Marín, en calidad de comandante general del comando de asentamiento rural (coar) y la Dirección Técnica Registral Sede Central - <i>SUNARP</i>

Antecedentes: Pedro Rengifo solicita se disponga el cierre de las partidas registrales de 04 predios por existir superposición sobre el predio “El Ingeniero” inscrito en la Partida Electrónica 40011807, toda vez que existe superposición con los predios inscritos en las partidas 11126097, 11126099, 11012063 y 11011755

Posteriormente, mediante informe técnico N.º 1275-2018-Z. R. N.º VI-SP-UREG/CATASTRO-R del 21.05.2018, la Oficina de Catastro, se concluyó que **existía superposición parcial** sobre el predio 40011807

A lo que la Jefatura de Unidad Registral mediante resolución N.º 41-2018-Z.R. N.º VI dispone el inicio del cierre parcial de las partidas indicadas en superposición.

Mediante Resolución de Jefatura de Unidad Registral N.º 018-2019-Z.R.N.º VI-SP/URE del 07.05.2019, se resuelve: “recomendar, de acuerdo con el Principio de Rogación, establecido en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; a los titulares afectados, solicitar la **CORRELACIÓN** en vía de regularización de la Partida Electrónica N.º 40011807 y dispone el levantamiento de la anotación de inicio de procedimiento de cierre por superposición parcial

Mediante escrito recibido el 10.06.2019, el administrado Pedro Edison Rengifo Marín interpone recurso de apelación contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N.º 018-2019-Z. R. N.º VI-SP/URE, del 07.05.2019

Mediante Memorandum N.º 1452-2020-SUNARP-SNR/DTR del 29.12.2020, la Dirección Técnica Registral solicita a la Subdirección de Catastro Registral (Hoy Subdirección de Base Gráfica Registral) emitir un informe técnico sobre “...la existencia o inexistencia de superposición entre los predios inscritos, en función de la información que obre en los títulos archivados de las partidas indicadas, en sus antecedentes registrales y en la Base Gráfica Registral.

La Subdirección de Catastro Registral emite el pronunciamiento técnico respectivo, concluyendo que si existe **superposición parcial** entre los predios inscritos

Cuestión por dilucidar:

1. Si el presente caso se enmarca en algún supuesto de duplicidad de partidas
2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación formulado por el administrado Pedro Edison Rengifo Marín contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N.º 018-2019-Z.R. N.º VI-SP/URE del 07.05.2019

El análisis que se dio:

1. no llega a configurar un supuesto de duplicidad de partidas, sino uno de inexactitud registral producto del procedimiento de formalización de la propiedad rural bajo la figura de la prescripción adquisitiva al amparo del Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales
2. Cabe precisar que, la Jefatura de Unidad Registral, no está desconociendo la superposición advertida en el informe técnico del Área de Catastro, sino que el tratamiento para corregir dicha superposición no se configura a los supuestos de duplicidad conforme lo contempla el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sino que es distinto, resultando aplicable al supuesto del caso en análisis, la inexactitud registral
3. La Dirección Técnica Registral, en la Resolución N.º 006-2022- SUNARP/DTR del 08.02.2022 ha emitido pronunciamiento bajo el supuesto de inexactitud registral, en concordancia con lo regulado por el Tribunal Registral y en el numeral 6.3. de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobado mediante Resolución N.º 008-2022- SUNARP/DTR, también regula el supuesto del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667, como inexactitud registral y no como un procedimiento de cierre de partida por duplicidad.
4. En cuanto al recurso de apelación formulado por Pedro Edison Rengifo Marín corresponden ser desestimados

Apreciación del autor:

Se considera que al haberse establecido parámetros para proceder ante una inexactitud registral y duplicidad de partidas resulta importante determinar ante cuál de los dos supuestos se está, ya que al solicitarse el cierre de una partida se genera la posibilidad de vulnerar derechos del titular de la partida que se va cerrar, pues existiendo otras alternativas para subsanar la superposición, resulta pertinente resolver el problema de manera en que no se vulnere el derecho a la propiedad, siendo que en este caso estamos frente a una prescripción adquisitiva y que ha cumplido con los requisitos previos para que se le otorgue tales derechos. Concluyendo que se coincide con la decisión optada por la Dirección Técnica.

Ficha 2 – duplicidad de partidas registrales	
N.° de resolución:	N.°038-2022
Fecha de emisión:	Lima, 10 de agosto de 2022
Ente que emite la resolución	Dirección Técnica Registral
Partes intervinientes:	Hildegard Elena Cortes De Celi y La Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Antecedentes:

Mediante escrito presentado el 22.10.2020, la administrada Hildegard Elena Cortes de Celi, en calidad de copropietaria del predio denominado Pampa Castilla, solicita el cierre de las partidas N.° 04014918, 03008004, 04016178, 04108387, 04127890, 04128044, 11000888, 11017487, P15097417 por una supuesta duplicidad existente con la partida N.° 04096966

Por lo que, mediante Informe Técnico N.° 002193-2021-Z.R. N.°-SEDE-PIURA/UREG/CAT recibido por la Unidad Registral el 09.03.2021, emitido por el Área de Catastro de la oficina registral de Piura, se concluye que en la partida N.° 04096966 no existe plano en la documentación que dio mérito a la inscripción. Por lo tanto, es imposible efectuar determinaciones gráficas con las partidas.

Como consecuencia se declaró improcedente la solicitud de cierre de partidas al no existir planos que dieron merito a la inscripción. A lo que la administrada interpone recurso de apelación A lo que se determinó mediante informe catastral que no es posible determinar gráficamente la existencia de duplicidad o superposición, habiendo indagado en los títulos archivados de las partidas involucradas, no es posible determinar la relación gráficamente.

Cuestión por dilucidar:

1. Determinar si existen elementos técnicos que permitan declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad y
2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la solicitud de inicio de procedimiento de cierre de partidas por duplicidad

El análisis que se dio:

Constituye una obligación de la administración pública exponer las competencias, motivaciones y fundamentos para resolver el recurso de apelación formulado.

La identificación del predio solo será posible mediante su representación gráfica validada por la autoridad competente generadora de catastro, que permita determinar sus alcances físicos, a fin de que dicha información pueda ser incorporada a la base gráfica catastral que administra el Registro.

Argumento 1: Existe una total ambigüedad en los fundamentos consignados en el último párrafo de la resolución materia de apelación, los cuales se sustentan en el Informe Técnico N.º 002193-2021-Z.R. N.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT, debido a la ausencia de planos

Sobre el particular, para identificar un supuesto de duplicidad de partidas por superposición gráfica en el registro de Predios, es necesario contar con la opinión técnica de parte del área de catastro, órgano especializado en el análisis de la documentación registral, gráfica y escrita, para establecer la localización de los predios registrados en la base gráfica catastral que administra la SUNARP, a fin de determinar la existencia de duplicidad de partidas teniendo como sustento la información que obra en el archivo registral, es decir, la información existente en los antecedentes registrales que dieron mérito a la extensión de las partidas y las demás inscripciones que contiene.

Por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto en el Informe emitido por la Subdirección de Base Gráfica Registral, no ha sido posible determinar la existencia de superposición gráfica entre las partidas involucradas, conforme al estudio de la información obrante en los títulos archivados o descripción literal de las partidas.

Por las consideraciones expuestas, habiendo absuelto los fundamentos alegados por la recurrente en su recurso de apelación, no apreciándose nuevos elementos que desvirtúen lo resuelto en la resolución materia de alzada y teniendo en cuenta que de los informes técnicos actuados no se ha identificado un supuesto de superposición gráfica, no corresponde iniciar el trámite de cierre de partidas por duplicidad, consecuentemente, se debe confirmar la resolución impugnada, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución. Finalmente se DESESTIMÓ el recurso de apelación interpuesto por la administrada Hildegard Elena Cortes de Celi,

Apreciación del autor:

Resulta de gran importancia la determinación del problema advertido en el caso por la ubicación de planos en los títulos archivados para poder hacer una comparación con el informe que emite la unidad catastral, siendo imposible su ubicación en tanto que se imposibilita la contrastación de información y la existencia de duplicidad de partidas. Por ese lado, es que se coincide con la determinación de desestimación emitida por la Dirección Técnica Registral, pues al haber indagado en toda la documentación que origina las partidas en cuestión, no se encuentra información técnica para que se determine si es que hay o no duplicidad de partidas, por lo que no resulta conveniente proceder con un cierre de partidas.

Ficha 3 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de resolución:	008 - 2022
Fecha de emisión:	Lima, 11 de febrero de 2022
Ente que emite la resolución	Tribunal Registral
Partes intervinientes:	Sergio Castañeda Pedreschi y el Tribunal Registral

Antecedentes:

El administrado solicita el cierre de partidas de la partida 50004333 por eliminación de inexactitud, a lo que el área de la Unidad Registral decide declarar improcedente al considerar que existe superposición de áreas con otras cuatro partidas más, resultando no conveniente proceder con dicha solicitud, a lo que se decide por la decisión de apelación respecto a lo concluido la Unidad Registral.

Cuestión por dilucidar:

Si las instancias registrales tienen competencia para evaluar la improcedencia del inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, que fue declarada en merito a Resolución administrativa expedida por la Unidad Registral

El análisis que se dio:

Se tomó en consideración el criterio establecido por el precedente de observancia obligatoria emitido por el Tribunal Registral en donde se hace referencia a la rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo 667, indicando que ante

dicho suceso, se estaría en un supuesto de inexactitud registral, la cual no se resuelve a través del cierre de partida, sino eliminando la inexactitud correlacionando ambas partidas mediante la transferencia de los asientos de la partida más reciente a la más antigua, siempre que no se perjudique derecho de terceros.

Por lo que decidió declarar improcedente el inicio del cierre de partidas por superposición de áreas con inscripciones incompatibles.

Apreciación del autor:

El investigador coincide con la decisión de denegar la apelación hacia el administrado, pues existiendo un precedente en donde ya se ha resuelto un caso similar, resulta coherente seguir la línea de ideas. Por otro lado, se tiene en cuenta que el cierre de partidas vulneraría el derecho de los terceros, siendo esta una decisión del poder judicial, más no del tribunal registral al no contar con dicha competencia.

Ficha 4 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de resolución:	2079-2022
Fecha de emisión:	27 de mayo de 2022
Ente que emite la resolución	Tribunal Registral
Partes intervinientes:	Luis Martín Rivas Huertas y el Tribunal Registral

Antecedentes:

Acto solicitado. - Correlación de partidas

Del estudio de las partidas electrónicas - vinculadas - de los predios a correlacionar, se advierte que la Unidad Registral asumió competencia sobre la duplicidad producida entre la partida N.º 11048477 con la partida N.º 02248627

La Unidad Registral determinó de la evaluación respectiva, la existencia de una duplicidad con inscripciones incompatibles, entre la partida N.º 02248627 (partida más antigua) y la partida N.º 11048477 (partida menos antigua) dando inicio al procedimiento de cierre de ésta última

Asimismo, se aprecia de las referidas partidas, y de lo señalado en escrito presentado, que el procedimiento de cierre ha concluido al haberse formulado oposición. Se interpone

recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Chiclayo, Ana Rocío Monsalve Ynga.

Cuestión por dilucidar:

- Si concurren los presupuestos para disponer la correlación de partidas solicitada.
- Si nos encontramos frente a un supuesto de duplicidad de partidas que deba ser resuelta por la Unidad Registral.

El análisis que se dio:

Corresponde a esta instancia determinar si el procedimiento de cierre de partidas, iniciado por la Unidad Registral de la Z.R. N.º II – Sede Chiclayo y concluida por la oposición ingresada son impedimento para la inscripción del acto solicitado. Toma en consideración los plenos XXVII y XXVIII del Tribunal Registral.

El fundamento de este precedente radica en la naturaleza especial y excepcional del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de predios agrícolas regulado por el Decreto Legislativo N.º 667, el cual estaba dirigido a declarar el derecho de propiedad de quien estuviera poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años.

De lo expuesto, podemos advertir que para la rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N.º 667 deben concurrir tres presupuestos:

- Que el predio haya sido inmatriculado en mérito del procedimiento contemplado en el Decreto Legislativo N.º 667
- Que el predio haya formado parte de otro inscrito con anterioridad
- No afectar derechos de terceros

En consecuencia, se concluye que la correlación solicitada cumple también con el tercer presupuesto señalado. Por lo tanto, se procede a revocar la tacha sustantiva

Apreciación del autor:

Se considera interesante el punto de vista del Tribunal Registral al tomar en consideración el Decreto Legislativo 677 para considerar la correlación de partidas en vez del

cierre de partida por duplicidad, pues la función de los Registros Públicos y de la Unidad Registral en especial es la de corregir la patología de duplicidades de partidas, pero siempre y cuando se cumpla con la existencia de la duplicidad de partidas y que el cierre no afecte a terceros. No siendo esta la situación de duplicidad como lo contempla la Unidad Registral. Pues se coincide con el punto de vista del Tribunal toda vez que se encuentre establecido el supuesto de inexactitud registral al existir duplicidad de partidas cuando haya existido una doble inmatriculación en consecuencia de una prescripción adquisitiva regulada mediante Decreto Legislativo 667.

Ficha 5 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de resolución:	0006-2022
Fecha de emisión:	17 de marzo de 2022
Ente que emite la resolución	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Partes intervinientes:	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales: Instituto Peruano del Deporte, Organismo de Formalización de la Propiedad Estatal y Municipalidad Distrital de Kunturkanki

Antecedentes:

Con fecha 17 de enero de 2022, el Instituto Peruano del Deporte, debidamente representado por la Jefa de la Oficina General de Abastecimiento Rosario Cecilia Shinki Higa (en adelante el “IPD”), formula ante el “ORPE”, reclamo contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante el “COFOPRI”) y la Municipalidad Distrital de Kunturkanki (en adelante la “MDK”), solicitando se resuelva su reclamación sobre cierre y/o correlación de las partidas registrales duplicadas N.º 05000016 y N.º P59020265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sicuani, de acuerdo a los siguientes fundamentos:

Sostiene, que es propietario de “el predio” al haberlo adquirido de su anterior titular mediante donación otorgada por Julia Alencastre Alvarado viuda de Alencastre, conforme consta en la escritura pública de donación del 20 de noviembre de 1989 otorgada ante el Notario Público German Luna Lovon, inscrita el 21 de noviembre de 2000 a favor del Estado- “IPD”

A lo que “COFOPRI” debidamente representado por su Director Ejecutivo Jorge Luis Quevedo Mera, formula descargo contra el reclamo presentado por el “IPD”, de acuerdo a los siguientes fundamentos: Sostiene que mediante Resolución N.º 008-2011-COFOPRI/OZCUS del 10 de febrero de 2011, identifica y reconoce como centro poblado a la posesión informal “El Descanso”, ubicado en el distrito de Kunturkanki, provincia de Canas y departamento de Cusco, disponiendo además la desmembración, independización, inmatriculación y acumulación de las áreas ocupadas por el centro poblado, inscribiéndose en la partida (código de predio) N.º P59019691;

Además, menciona que la calificación y emisión del título de propiedad a favor de la “MDK”, fue en mérito a los documentos proporcionados por la citada entidad edil, entre ellos, la minuta de compraventa del 25 de agosto de 2003, otorgado por el Barrio Hanansaya Ccollana a favor de la “MDK”, en donde se hace la aclaración que el predio transferido es para la construcción de un campo deportivo municipal. Asimismo, refiere que, como parte del procedimiento de formalización individual, cuenta con el acta de publicación de predios aptos para su titulación, en donde se encuentra el predio inscrito en la partida (código de predio) N.º P59020265 y que en las fechas de publicación, autorización y emisión título no ingreso ningún documento de oposición o reclamación;

Por otro lado, señala que se estaría ante una aparente duplicidad registral, dado que, “el predio” inscrito en la partida N.º 05000016 se encuentra a favor del “IPD” y el mismo predio inscrito en la partida (código de predio) N.º P59020265 a favor de la “MDK”. Menciona, que el título propiedad emitido a favor de la “MDK” tendría que declararse nulo, pero que no lo puede realizar, al haber transcurrido más de 5 años desde su emisión (30 de enero de 2014), 2 años para declarar nulo de oficio el título y 3 años, contados a partir del vencimiento del plazo anterior, para solicitar su nulidad ante el Poder Judicial, vía proceso contencioso administrativo

Finalmente, indica que mediante el Oficio N.º 1823-2019-COFOPRI/OZCUS, solicitó a la Zona Registral N.º X-Sede Cusco, el cierre y cancelación de la partida menos antigua (código de predio N.º P59020265) y así cautelar el derecho de propiedad inscrito inicialmente (P.E. N.º 05000016), al haberse generado una aparente duplicidad de partidas o duplicidad de asiento entre entidades públicas, de acuerdo al artículo 6 del Decreto Legislativo N.º 1202 y que ha sido declarado improcedente mediante la Resolución de Unidad Registral N.º 445-2020-SUNARP-X.R.N.º X/PAR-UR del 28 de septiembre de 2020.

Cuestión por dilucidar:

1. Determinar el alcance y contenido de la competencia del “ORPE” para resolver conflictos entre entidades generados por el cierre y correlación de partidas registrales duplicadas
2. Establecer si el reclamo presentado por el “Instituto Peruano del Deporte” es procedente

El análisis que se dio:

Debe notarse de los citados dispositivos, que el detonante para la intervención del “ORPE”, es la existencia de un conflicto, pero no cualquiera, sino uno que se produzca entre entidades conformantes del “SNBE” y que verse sobre predios estatales. En ese sentido, la participación del “ORPE”, en relación con la duplicidad y/o correlación de partidas registrales, sea total o parcial, se centra sobre el conflicto que pudiera generarse, entre las entidades titulares de las partidas registrales duplicadas

En igual sentido, la Dirección de Normas y Registro de la “SBN”, en su Memorándum N.º 00075-2022/SBN-ORPE del 16 de febrero de 2022, concluye que el alcance y contenido de la competencia otorgada al ORPE para resolver los conflictos por el cierre y/o correlación de partidas registrales duplicadas a que se refiere en el inciso 1 del artículo 29 del Reglamento de la Ley N.º 29151 se circunscribe a los conflictos que se pudieran presentar en el marco de un procedimiento especial de saneamiento, a través de la oposición.

Que, por tanto, se desprende del oficio de reclamo, que el objetivo del “IPD” es resolver la duplicidad de partidas que existe entre las partidas N.º 05000016 y P59020265, mediante el cierre de la última por ser la de menor antigüedad, es decir, busca corregir un defecto generado por la técnica registral a través del criterio de la antigüedad de la inscripción, que no constituye competencia de este órgano colegiado, sino del registrador del Registro de Predios en el marco de lo dispuesto en el artículo 6 del “DL N.º 1202” y numeral 6.2. de “los lineamientos de cierre de partida, en consecuencia, el reclamo presentado por el “IPD” no se subsume dentro del supuesto de competencia asignado al “ORPE”, mediante el inciso 1 del artículo 29 del “Reglamento”, referido a la resolución de conflictos entre entidades generados por el cierre y/o correlación de partidas registrales duplicadas y su precisión contenida en el considerado vigésimo primero de la presente resolución, por lo que corresponde declarar su improcedencia.

Por lo que se Declara improcedente el reclamo de cierre y/o correlación de partidas registrales duplicadas presentado por el Instituto Peruano del Deporte contra el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal y la Municipalidad Distrital de Kunturkanki, respecto de las partidas N.º 05000016 y N.º P59020265 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Sicuani.

Apreciación del autor:

Resulta interesante el punto de vista adoptado por el Órgano de Revisión de la Propiedad Estatal al considerar que no es de su competencia resolver conflictos de cierre de partidas y/o correlación de partidas siempre y cuando esto no sea a causa de una oposición contra un procedimiento especial de saneamiento físico legal, pues el presente caso no encaja en dicha situación, siendo incoherente aplicar dicha competencia que se le brinda al órgano antes mencionado. Por lo que se coincide con la decisión adoptada debido a que no es viable absolver conflictos fuera de su competencia.

Ficha 6 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de expediente:	1091-2003
Fecha de emisión:	22 de junio de 2004
Ente que emite la resolución	Tribunal Constitucional
Partes intervinientes:	Segundo Celestino Reyes Romero, Jefe Zonal Registral N.º V, Sede Trujillo

Antecedentes:

Que el recurrente, con fecha 17 de septiembre de 2002, interpone acción de amparo contra el Jefe Zonal Registral N.º V, Sede Trujillo, con la finalidad de que se declaren nulas la Resolución Gerencial N.º 162-2002-ORLL/GTR, de fecha 12 de julio de 2002, y su confirmatoria, la Resolución Jefatural N.º 1644-2002-ZR-V-ST/JEF, de fecha 20 de agosto de 2002, que resolvieron dar por concluido el procedimiento de cierre de la partida contenida en la ficha N.º 59809 y de la partida inscrita en el asiento 1, fojas 453, del Tomo 06, Partida CLXXVIII, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral La Libertad - Sede Trujillo, dejando a salvo el derecho de los interesados para que lo hagan valer en la vía judicial correspondiente. Asimismo, solicita que, declarada la nulidad de dichas resoluciones, “se ordene el cierre de partida registral de manera judicial”.

Cuestión por dilucidar:

1. Si corresponde declarar procedente o no la vía del amparo
2. Establecer si el reclamo presentado por Segundo Celestino Reyes Romero es procedente

El análisis que se dio:

Que, en el caso de autos, ante la duplicidad que evidenciaban las partidas mencionadas en el primer considerando, el recurrente solicitó el cierre de la partida más antigua, procedimiento que tuvo que darse por concluido, puesto que, dentro del plazo legal, fue presentada una oposición al cierre. En tal sentido, habiendo surgido una situación contenciosa respecto a la titularidad de la propiedad registrada en distintas partidas, la autoridad registral dejó a salvo el derecho de los interesados de acudir ante el órgano judicial para dilucidar la controversia.

ha quedado acreditado que la autoridad administrativa ha actuado en estricta observancia del artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos, no siendo la vía del amparo la idónea para dilucidar la controversia suscitada como consecuencia de la duplicidad de partidas, no sólo porque carece de estación probatoria, sino porque en ella no corresponde declarar la existencia de un derecho de propiedad controvertido, sino reconocer la existencia y reponer el ejercicio de uno previamente existente y cuya titularidad sea incontrovertida.

Por estas consideraciones, el Tribunal Constitucional, Declara improcedente la acción de amparo.

Apreciación del autor:

En relación con lo expuesto previamente por el Tribunal Constitucional al no considerar viable la acción de amparo por el administrado, debido a la existencia del órgano que cumple con las características requeridas lograría una mejor solución al conflicto teniendo en cuenta al mejor derecho, pues acorde al Código Civil, es el Poder Judicial la vía idónea en donde debería acudir previamente para la absolución del presente conflicto, siendo que el procedimiento administrativo que se ejecutó internamente no tiene la competencia de poder cerrar una partida duplicada cuando se ha generado la oposición, por lo que recomiendan proseguir con la absolución del conflicto en una vía judicial.

Ficha 7 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de Casación:	476-2013
Fecha de emisión:	15 de mayo de 2014
Ente que emite la resolución	La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República

Partes intervinientes:	Oscar Gustavo Lazarte Arredondo, Ada Marcela Zuñiga de Ruiz, Santiago Manuel Ruz Tirado y SUNARP
-------------------------------	--

Antecedentes:

Ada Marcela Zuñiga de Ruiz y Santiago Manuel Ruz Tirado interponen demanda de mejor derecho de propiedad contra Oscar Gustavo Lazarte Arredondo y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, solicitando lo siguiente:

Como pretensión principal, que se declare que los demandantes tienen mejor derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en Miraflores, provincia y departamento de Lima, que el demandado desaloje el bien y prosiguiendo con el cierre de la partida registral que ha sido duplicada y es en donde figura el demandado como titular. Pues avala su derecho de propietarios mediante escritura pública con fecha de 07 de agosto del 2006

A lo que el demandado contesta exponiendo que su derecho sobre la propiedad se encuentra acreditada mediante escritura pública 28 de mayo del 2008.

Por otro lado, los Registros Públicos contestan que el Registrador ha cumplido con su evaluación técnica de los títulos presentado, y que por lo tanto la demanda debe ser dirigida únicamente contra Oscar Gustavo Lazarte Arredondo. Siendo materia del poder judicial decidir el mejor derecho de propiedad en esta situación.

Cuestión por dilucidar:

1. Determinar si los demandantes tienen mejor derecho que el demandado
2. Determinar si de darse el mejor derecho de propiedad al demandante, se tendría como consecuencia el desalojo del bien y la cancelación de la partida registral

El análisis que se dio:

Resulta necesario establecer que la materia jurídica en discusión es determinar el mejor derecho de propiedad entre las partes, y como consecuencia de ello si el demandado corresponde a desalojar el bien.

Para el presente análisis cabe precisar que el mejor derecho de propiedad, surge cuando más de una persona reclama la entrega de un bien inmueble al mismo deudor, es decir, cuando la titularidad es ejercida por persona distintas y que se contraponen entre sí, ante esta oposición de derecho reales de igual naturaleza, el código civil mediante su artículo 1135 establece que

ante el concurso de dos o más deudores que reclaman la entrega de un inmueble, se preferirá a aquel de buena fe cuyo título haya sido primeramente inscrito, pues todo ello concuerda con el principio de prioridad en las inscripciones registrales, por lo que se presume cierto el contenido de las inscripciones y producen todos sus efectos siempre y cuando no haya sido invalidado judicialmente.

En base a ello, nos encontramos en el proceso de dos acreedores reclamando la titularidad de un bien inmueble, teniendo los demandantes como fecha anterior de adquisición del bien contra la del demandando, resultando entonces obtener un mejor derecho.

Es entonces que el derecho a la propiedad de los demandantes, al encontrarse inscrito en los registros, resulta oponible al derecho de propiedad no inscrito del demandad. Declarándose infundada el recurso de casación interpuesto por Oscar Gustavo Lazarte Arredondo.

Apreciación del autor:

Se considera correcta la decisión tomada por la Sala Superior de la Corte Suprema de Justicia al considerar el mejor derecho de propiedad a las partes que inscribieron su derecho primigeniamente, pues uno de los principios de los Registros Públicos es el de prioridad, siendo que no puede registrarse un nuevo titular sobre un predio que ya cuente con uno, y por otro lado, resulta importante también centrar nuestra atención en el principio de publicidad, pues se sobreentiende que se conoce toda la información que contiene la partida electrónica y no admite prueba en contrario, a lo que el demandado no podría alegar que desconocía sobre la titularidad de los demandantes, toda vez que en la partida en donde figuraba titular el demandando contaba con una anotación de duplicidad de partida. Es entonces que la sala toma la decisión de coincidencia con la adopción tomada y no coincidir con el recurso de casación.

Ficha 8 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de expediente:	155-2001
Fecha de emisión:	11 de mayo de 2001
Ente que emite la resolución	Tribunal Constitucional
Partes intervinientes:	Compañía Minera San Martín S.A, Real Estate del Perú S.A y Sala Corporativa

	Transitoria Especializada en Derecho Público de la Corte Superior de Justicia
--	---

Antecedentes:

La recurrente, con fecha veintitrés de mayo de dos mil, interpuso acción de amparo contra la Oficina Registral de Lima y Callao, a fin de que se declare no aplicable la Resolución N.º 205-2000-ORLC-GPI, de fecha siete de marzo de dos mil, inscrita el cuatro de abril del mismo año, la misma que dispuso el cierre de las fichas registrales N.º 403908 y 403751 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, por superposición de sus inmuebles con otros terrenos de mayor extensión, cuyo dominio corre inscrito a favor de Inversiones Real Estate del Perú S.A. La demandante sostiene que con la resolución cuestionada se afectan sus derechos a la propiedad, al debido proceso, a la defensa y a la seguridad en la inversión.

El Procurador Público contesta la demanda y solicita declararla infundada, por cuanto en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 12º y 13º del Reglamento de Organización y Funciones de la indicada institución, el Registrador resolvió efectuar el cierre de las dos fichas registrales por superposición de las mismas con otras partidas de mayor extensión y cuyo dominio corre inscrito a favor de Inversiones Real Estate del Perú S.A., precisando que se actuó regularmente y en atención a la solicitud formulada por Inversiones Real Estate del Perú S.A. Alternativamente, solicita declararla improcedente, por cuanto el artículo 171º del Reglamento General de los Registros Públicos prescribe que en caso de duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua, y luego de las investigaciones pertinentes, se ordenará el cierre de la partida menos antigua y que se correlacionen ambas partidas mediante notas marginales; sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones. Agrega, además, que la acción de amparo no es la vía idónea para impugnar una resolución administrativa, dado que existen disposiciones legales que señalan la vía procesal correspondiente.

Cuestión por dilucidar:

1. Determinar si el procedimiento de mejor derecho de propiedad debe ser llevado judicialmente
2. Determinar si resulta conveniente que el Tribunal Registral absuelva el mejor derecho de propiedad

El análisis que se dio:

Es necesario resaltar que en nuestro ordenamiento jurídico el Registro de la Propiedad Inmueble se rige por el Sistema de Folio Real, en virtud del cual por cada predio se abre una partida, en la cual, luego del asiento de inmatriculación o primera de dominio, se extienden todas las inscripciones que a él corresponda.

El cierre de la partida, en caso de duplicidad registral, es una medida que busca atenuar las consecuencias de una deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas registrales materia de la duplicidad. Por estos motivos debe resaltarse que el cierre de partida no implica la declaratoria de invalidez de los asientos extendidos en la partida menos antigua, dado que de acuerdo con el artículo 2013° del Código Civil, que consagra el principio de legitimación "el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. Por otro lado, la medida de cerrar la partida menos antigua, en caso de duplicidad registral, obedece al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016° del Código Civil, por el cual el Registro desarrolla, mediante la prioridad de rango y la excluyente, mecanismos de protección a la preferencia de títulos de mayor antigüedad

En consecuencia, teniendo en cuenta que el cierre de partida por duplicidad de inscripción no implica la corrección ni la invalidez del contenido de la inscripción, pues el mejor derecho de propiedad sobre el área en el que se ha verificado la duplicidad de inscripción debe declararse judicialmente, debe tenerse presente que con la expedición de la Resolución de la Gerencia de Propiedad Inmueble N.° 205-2000-ORLC-CPI, del siete de marzo de dos mil, no se ha violado derecho constitucional alguno de la empresa demandante; más aún cuando tiene la posibilidad de reclamar judicialmente su mejor derecho de propiedad. Declarando infundada la acción de amparo.

Apreciación del autor:

Se puede apreciar una postura similar a la de la ficha 7 al considerar que no le corresponde decidir al tribunal constitucional la decisión sobre mejor derecho de propiedad, pues habiendo culminado el proceso administrativo correspondería acudir a la vía judicial, siendo este último la entidad que cuenta con la competencia idónea de poder resolver dicho conflicto, por lo tanto, resulta coherente la decisión tomada por la Sala. Por otro lado, es conveniente también resaltar la importancia de una correcta determinación al mejor derecho de

propiedad, pues se está discutiendo sobre un bien inmueble, que tiene como finalidad salvaguardar la familia, siendo esto viable judicialmente.

Ficha 9 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de resolución:	0001-2023
Fecha de emisión:	20 de enero de 2023
Ente que emite la resolución	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
Partes intervinientes:	Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Municipalidad Provincial de Urubamba

Antecedentes:

El expediente 27-2022/SBN-ORPE que sustenta la oposición presentada por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a través de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal - SDAPE, representada por el subdirector, Carlos García Wong, contra el Procedimiento Especial de Saneamiento Físico Legal, en la modalidad de cancelación de partidas por duplicidad registral en el registro de predios, tramitado por la Municipalidad Provincial de Urubamba, representada por su alcalde, Luis Alberto Valcárcel Villegas, respecto al predio ubicado en las Calles 1, 2, 3 y la Línea Férrea Queva de Urubamba y Quillabamba, del Distrito y Provincia de Urubamba, Departamento de Cusco, con un área de 10,000.00m², inscrito en favor de la Municipalidad Provincial de Urubamba en la partida 02058552, y el Lote denominado Área de Aporte ubicado dentro de la lotización Asentamiento Humano Valle Sagrado de Urubamba, del Distrito y Provincia de Urubamba, Departamento de Cusco, con un área de 10,000.00m², inscrito en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN en la partida 11104230, ambas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco Zona Registral X - Sede Cusco, registradas en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales CUS 163464, y 54124 (en adelante, “los predios”); con informe oral de ambas partes.

Cuestión por dilucidar:

1. Determinar la procedencia de la oposición interpuesta por la “SDAPE”; y

2. Determinar si procede el cierre de partidas por duplicidad registral, sobre la totalidad o parte de un bien, inscrito a favor de diferentes entidades estatales, que se encuentren en posesión, ya sea de manera directa o indirecta.

El análisis que se dio:

Respecto de la competencia para oponerse al presente procedimiento, corresponde a este órgano colegiado evaluar la procedencia o no de la oposición presentado por la “SDAPE” conforme a la legislación vigente. En ese sentido, para declarar la procedencia de una oposición presentada contra un procedimiento especial de saneamiento, deben concurrir los siguientes presupuestos: que sea formulada por entidad estatal que acredite la afectación de un derecho real, que sea formulada ante la entidad que ejecuta el procedimiento y que sea presentada en plazo previsto. Cabe precisar que, los presupuestos antes descritos deben acreditarse de forma conjunta o copulativa, caso contrario, la oposición será declarada improcedente, prescindiéndose, además, de emitir pronunciamiento de fondo, a continuación, se procederá con la calificación de dichos presupuestos.

En ese sentido, del estudio de la partida 02058552, y 11104230, ambas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, y documentos anexos por ambas partes, se observa que existe duplicidad registral, por lo que, la “SDAPE” en calidad de titular del predio inscrito en la partida 11104230 otorga Afectación en Uso a favor de la “Municipalidad”; En ese sentido, queda acreditado que la “SDAPE”, como titular del predio inscrito en la partida 11104230 estaría siendo afectada por el procedimiento especial de saneamiento iniciado por la “Municipalidad”, motivo por el cual se estaría acreditando el primer presupuesto de procedencia.

Conforme al numeral 2 del artículo 254 del “Reglamento”, la oposición se presenta ante la entidad que ejecuta el saneamiento físico legal, la cual, suspende el procedimiento hasta que se resuelva la oposición; En efecto, consta en autos que la “SDAPE”, representada por el subdirector, Carlos García Wong, formula oposición ante la “Municipalidad”; En atención a lo anteriormente expuesto la “Municipalidad” es la entidad que inicia el procedimiento especial de saneamiento físico legal, razón por la cual se cumple con el segundo presupuesto de procedencia

Por último, respecto de la presentación de la oposición dentro del plazo establecido, se tiene en cuenta que “SDAPE” formula la oposición contra el procedimiento especial de saneamiento físico legal, en la modalidad de cancelación de partidas por duplicidad registral

en el registro de predios. En atención a lo expuesto, el plazo para que la “SDAPE” pueda presentar la oposición, vence el 25 de agosto de 2022, quiere decir, se encuentra dentro del plazo previsto por el “Reglamento”; por lo que, se cumple con el tercer presupuesto de procedencia.

De otro modo, Respecto al cierre de partidas por duplicidad registral, sobre la totalidad o parte de un bien, inscrito a favor de diferentes entidades estatales, que se encuentren en posesión, ya sea de manera directa o indirecta, pues en el marco del procedimiento especial de saneamiento físico legal, el “Reglamento” ha incluido dispositivos que permiten realizar el saneamiento de predios e inmuebles estatales con duplicidad registral, tal es el caso del inciso 15 del artículo 243. En este inciso, se habilita a la entidad que se encuentra en posesión del área superpuesta a iniciar el procedimiento especial de saneamiento físico legal, a fin de sanear dicha área a su favor, independientemente de la antigüedad de la inscripción de su derecho en el Registro de Predios, que, ahora bien, las entidades del “SNBE” deberán tener presente que la posesión puede darse de manera directa, e indirecta. Sera directa, cuando la posesión se ejerce sin mediador alguno. Por otro lado, será indirecta, cuando se ejerce posesión aun sin la tenencia material, por cuanto esta la ejerce otro.

Asimismo, en aras de obtener más información del estado situacional del predio estatal, se vio por conveniente acceder a las imágenes proyectadas por el aplicativo Google Earth, en donde se pudo verificar que el predio municipal, se encuentra sin ocupación, árido y en abandono 29. En ese orden de ideas, este órgano colegiado establece que, la “Municipalidad” no ha cumplido con los presupuestos establecidos en el numeral 2 del artículo 262 del “Reglamento” por cuanto no se encuentra en posesión directa, ni indirecta del predio por encontrarse en total abandono, y sin cumplir la finalidad de salvaguardar el uso público, motivo por el cual correspondería declarar fundada la oposición de la “SDAPE” al procedimiento especial de saneamiento físico legal de predios estatales, en la modalidad de cancelación de partidas por duplicidad registral en el registro de predios, promovido por la “Municipalidad”, así como la respectiva cancelación de los asientos de anotación preventiva, inscritos en las partidas.

Por lo que finalmente se decide declarar fundada la oposición interpuesta por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a través de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal.

Apreciación del autor:

Resulta de gran consideración lo interpretado por el Órgano de la Revisión de la Propiedad Estatal (ORPE), pues es la última instancia en resolución administrativa en conflictos sobre bienes de propiedad estatal, a lo que en la competencia que se le designa toma la decisión de cancelar el asiento preventivo de procedimiento especial de saneamiento físico legal en la modalidad de cancelación de partidas por duplicidad registral, pues es interesante el punto de vista adoptado porque parte fundamental de la sesión tomando, el autor considera que es la posesión que corrobora una de las partes sobre el predio, muy independiente de contar los derecho de titular en la partida registral, pues la finalidad de la SBN y Municipalidades que son titulares de bienes estatales, es optimizar y uso y valor, por lo que al no contar con la posesión del predio, resulta no aceptable proceder con el cierre de la partida registral de dicho predio. Por lo que se coincide con la decisión adoptada al declararse fundada la oposición a la cancelación de partidas, pues lo que se busca es salvaguardar los bienes públicos y trabajar en ellos para una mejora tanto económica como social.

Ficha 10 – duplicidad de partidas registrales	
N.º de resolución:	001-2023
Fecha de emisión:	03 de enero del 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Congregación de Religiosas Mercedarias y La Unidad Registral

Antecedentes:

Mediante escrito presentado el 12.08.2021, la Superiora Provincial R.M. Nelly Rosario Sagastegui Díaz, en representación de la CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS MERCEDARIAS, solicita el cierre del asiento 119 de la partida N.º 11010581 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, por incompatibilidad con el asiento 42 inscrito en la misma partida.

Mediante Resolución de Unidad Registral N.º 068-2022-SUNARP-ZRX/UREG, del 07.03.2022, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N.º X – Sede Cusco, declara improcedente la solicitud de inicio de cierre de partidas por duplicidad, presentada por la

Superiora Provincial R.M. Nelly Rosario Sagastegui Díaz, en representación de la CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS MERCEDARIAS, en base a lo informado por el área de catastro en su Informe Técnico N.º 002721-2022- Z. R. N.º X-SEDE-CUSCO/UREG/CAT, del 17.02.2022, en el que se concluyó lo siguiente: No se puede determinar superposición entre el predio inscrito en la P.E. N.º 11010581 As. 119 y el predio inscrito en la P.E. N.º 11010581 As. 42, debido que este último no cuenta con plano en el título archivado.

Mediante escrito presentado con fecha 12.04.2022, la Superiora Provincial R.M. Nelly Rosario Sagastegui Díaz, en representación de la CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS MERCEDARIAS, interpone recurso de apelación contra la Resolución de Unidad Registral N.º 068-2022-SUNARP/ZRX/UREG, del 07.03.2022, argumentando lo siguiente: a) No se ha tenido en cuenta los planos de ubicación y perimétricos anexados a la solicitud de cierre de partidas, en los cuales se grafica la ubicación del predio de la recurrente, b) La resolución materia de apelación no se ajusta a derecho, por cuanto en ella no se ha analizado las pruebas y documentos adjuntos a la solicitud de cierre de partidas, c) Mínimamente debió requerirse la presentación e inscripción de planos, para que éstos formen parte de los títulos archivados que permitan establecer si existe o no superposición entre los predios involucrados.

1. Determinar si existen elementos técnicos que permitan declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.
2. Determinar si corresponde estimar o no la nulidad planteada por la administrada a través del recurso de apelación contra la Resolución de Unidad Registral N.º 068- 2022-SUNARP-ZRX/UREG, en el marco de la normatividad vigente.

El análisis que se dio:

En la Partida N.º 11010581 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, obra inscrito el predio denominado “Hacienda Manahuañunca”, ubicado en la Parroquia de Belén, Provincia del Cercado, Departamento de Cusco, con una extensión superficial inicial de 32 hectáreas, 58m²; independizado en mérito a la escritura pública del 26.02.1842, otorgada ante el escribano Pablo del Mary Tapia, habiéndose inscrito múltiples desmembraciones (con y sin independización) y diversas transferencias de acciones y derechos, existiendo copropiedad sobre el predio inscrito en la partida precitada.

En cuanto al asiento 42 de la partida N.º 11010581, se aprecia que éste contiene la inscripción de la donación de un área menor de 5,000 m², otorgada por la sociedad conyugal conformada por René Guevara Ochoa y María Gil Caparó, a favor del Asilo de la Infancia de

Cusco, para posteriormente pasar a ser de propiedad de la Congregación de Religiosas Mercedarias Misioneras, conforme consta inscrito en el asiento C00120 de la citada partida.

Por otro lado, en el asiento 119 de la partida N.º 11010581, se aprecia la inscripción de la compraventa de la Manzana H, inscrita en el asiento 51 de la citada partida, con un área de 3.0376 Has, a favor de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Manahuañoncca Parte Alta Manzana H; inscripción realizada bajo expreso apercibimiento, según Resolución N.º 58 del 30.11.2018, extendida por la Jueza Bony Eve Gamarra Flores. Por tanto, atendiendo la naturaleza y requisitos que dan mérito a un inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, señalados a lo largo de la presente resolución, corresponde concluir que no resulta viable que administrativamente se pueda proceder con el cierre del asiento 119 de la partida N.º 11010581.

Que esta instancia administrativa se encuentra imposibilitada de poder merituar (a través del procedimiento de duplicidad de partidas) la información gráfica aportada por la recurrente, como: el plano de ubicación y perimétrico adjunto a la solicitud de cierre de partidas, en la medida que constituye documentación que no ha pasado los filtros de la titulación auténtica, calificación registral e inscripción. Así también, dada la naturaleza eminentemente formal de este procedimiento, no resulta aplicable los principios vinculados a la libertad probatoria sustentadas en el principio de verdad material, tales como pericias, inspecciones, declaraciones de parte, entre otros, sino únicamente corresponde circunscribirse a la información que obra en las partidas y archivos registrales. Siendo que, ante la ausencia de documentación técnica en el archivo registral, que impide determinar una duplicidad de partidas, no corresponde a la Unidad Registral o a la Dirección Técnica Registral, requerir documentación para adjuntarla al expediente o para disponer se tramite su inscripción. Que, habiendo absuelto los fundamentos alegados por la recurrente en su recurso de apelación, y apreciando que en lo resuelto por el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N.º X – Sede Cusco, no se configura alguna de las causales de nulidad establecidas en el artículo 10 del TUO de la Ley 27444, no correspondería declarar la nulidad de la Resolución de Unidad Registral N.º 068-2022-SUNARP/ZRX/UREG.

Apreciación del autor:

En esta resolución se puede notar que la falta de una correcta representación gráfica en el sistema registral peruano desfavorece al procedimiento de corrección de duplicidad de partidas registrales, por lo que resulta una herramienta fundamental en dicha tarea, pues se

considera que el área de catastro debido a su falta de actualización ha venido causando perjuicios a propietarios y el registro, causando imperfecciones registrales y con ello superposiciones o duplicidades. Por lo tanto, se coincide con la resolución de improcedencia a la apelación, ya que no es posible determinar el error gráfico en base al estudio de los títulos archivados de los asientos, pues al no existir planos imposibilita a poder realizar la comparación y estudio del antecedente, por lo que resulta conveniente desestimar dicha pretensión, de lo contrario se vulneraría derechos a la propiedad.

3.2. Resultados de las entrevistas virtuales estructuradas

PG: ¿Cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú, 2021?

OG: Analizar cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú, 2021.

1. ¿Cómo repercute en la sociedad la existencia de la duplicidad de partidas registrales?

Kevin Lara (2023) propone que repercute negativamente, ya que la duplicidad de partidas registrales genera una incertidumbre jurídica, para la sociedad.

De la misma manera, Michael Landa (2023) refirió que En la sociedad la existencia de duplicidad de partidas en el Registro de Predios afecta negativamente tanto a los propietarios involucrados y a los terceros que acceden al registro, ya que existe una publicidad contradictoria que emana del mismo Registro, afectándose la presunción de exactitud propia de la legitimación registral y claramente infringiría los principios registrales de especialidad, Legitimación, fe Pública Registral, Prioridad Preferente y Prioridad Excluyente, regulados en la Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. produciendo incertidumbre para los terceros. Aquellos que ven los registros toman decisiones en base a ella, desconocen que existe otra referida al predio, pero se relaciona con diferentes personas.

Por otro lado, Javier Rojas (2023) explica que lamentablemente la duplicidad de partidas viene causando un perjuicio en nuestra sociedad por el hecho de vulnerar los fines para que fuera creado los Registros Públicos, resulta que, ante este desperfecto dentro del ámbito registral, se tiene en agenda por parte de la unidad registral la erradicación de la duplicidad de partidas

mediante los respectivos procedimientos administrativos que se vienen llevando constantemente.

En otro análisis, Pedro Alarcón (2023) considera que definitivamente lo hace negativamente, tanto social como económica, generando un atraso para el sector inmobiliario, a lo que SUNARP viene tomando medidas en el asunto, pero con resultados poco notables, sin embargo, cabe precisar que los usuarios que se ven perjudicados por la duplicidad de partidas son personas que desconocen el proceso de solución, a lo que resulta de gran aporte por parte de la SUNARP otorgar charlas respecto dicha problemática hacia ciertas personas que padecen de ello.

2. Desde su perspectiva, ¿La duplicidad de partidas necesita una reestructuración normativa?

A propósito de ello, Kevin Lara (2023) afirma que, bajo su perspectiva, sí la necesita, ya que los métodos utilizados a la actualidad no abordan de manera eficaz la existencia y eliminación del problema en cuestión, más por el contrario está a la espera de que el tercero interesado y afectado en su derecho, inicie el procedimiento.

Además, Michael Landa (2023) indica que la duplicidad de partidas si necesita una reestructuración normativa, ya que este procedimiento de carácter administrativo si bien resuelve algunos temas no da una solución en cuanto al fondo del asunto, así mismo en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, en el Título Preliminar en el numeral VII menciona al principio de legitimación donde se indica que: “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”. Por lo tanto, se tendría que recurrir a Instancia Judicial para solicitar Tutela Jurisdiccional Efectiva en un Proceso de Mejor Derecho.

Por añadidura, Javier Rojas (2023) hace referencia al hablar de una reestructuración normativa, se debe tener en cuenta que desde la perspectiva del análisis de la duplicidad de partid no solo se toma en cuenta la normativa registral, también se toma en cuenta el área administrativo y civil, habiendo otras áreas más, pero se menciona las dos de mayor concurrencia. Entonces al buscarse una reestructuración normativa se tendría que encontrar que tomar en consideración las demás normativas que intervienen en el ámbito registral, generando un proyecto de alta inversión logística, económica y humana; y finalmente, se considera

importante la clara publicidad que debe otorgar los Registros Públicos, y se debería enfocar más en el tratamiento de que los servicios otorgados sean de calidad, pero sobre todo de credibilidad para nuestra sociedad.

A lo que Pedro Alarcón (2023) desde una perspectiva Personal considera que sí se necesita una reestructuración normativa respecto a aquellos artículos que generan amplias interpretaciones al momento de resolver una controversia, pero más que modificar la normativa me enfocaría en los factores que hacen que se genere la duplicidad de partidas y partiendo de allí buscar la solución, porque de que serviría modificar la normativa si seguiría existiendo la duplicidad de partidas, pienso que lo correcto sería buscar erradicar el problema de fondo.

PE₁: ¿De qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?

OE₁: Comprender de qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

3. En su experiencia, ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas genera inseguridad jurídica a los usuarios?

Según el autor Lara (2023) indicó que genera inseguridad jurídica, porque estaríamos ante la existencia de dos propietarios legítimos ante un mismo patrimonio, ocasionando una afectación jurídica no solo para los mismos sino también para los posibles acreedores que en base a la buena fe registral, depositan su confianza a la información brindada por Registros Públicos en relación con la partida registral que se encuentra con duplicidad.

De similar manera, Landa (2023) explicó que la duplicidad de partidas genera inseguridad jurídica en los usuarios ya que el artículo 2012 del Código Civil regula **EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL**, por el cual se **PRESUME, SIN ADMITIR PRUEBA EN CONTRARIO**, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Este dispositivo legal contiene la **PRESUNCIÓN IURE ET DE IURE** la cual no admite prueba en contrario, por ello se asume que la información brindada por el registro es verdadero y exacta, en tal sentido los registros públicos son una garantía de seguridad jurídica, pero esta seguridad se ve afectada por la inexactitud producto de la duplicidad de partidas generando inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y aquellos que ven los registros toman decisiones con base a ella, desconocen que existe otra referida al predio.

En síntesis, Rojas (2023) advirtió que siendo la seguridad jurídica el principio que se ve perjudicado, resulta de gran importancia tomar en cuenta lo que pueda generar la duplicidad de partidas, es de modo que se tiene que entender ¿Qué es lo que perjudica la ausencia de la seguridad jurídica en el ámbito registral? Desde su parecer, son varios los aspectos que se ven tocados ante la falta del mencionado principio, afectando así la finalidad de los Registros Públicos, entidad que busca salvaguardar los bienes de la sociedad.

Seguidamente, Alarcón (2023) mencionó que la principal manera en que genera inseguridad jurídica a los usuarios es al otorgarle una información incompleta o errónea, la cual muchas veces se genera internamente a nivel SUNARP, siendo sorprendido el titular al enterarse que su propiedad también pertenece a otra persona con la cual él no tiene relación o que su propiedad contenga una medidas que no coincida con la realidad, perjudicándolo en cualquiera de las dos situaciones, y obligándolo a este a realizar mínimo un trámite administrativo para la seguridad de su bien. Dichos hechos generan sin duda un descontento al usuario, pero más que ello le perjudica ante cualquier acto que quisiera realizar sobre su bien.

4. ¿Cómo la existencia de este fenómeno facilita futuras estafas inmobiliarias?

Por otro lado, Kevin Lara (2023) explicó que al existir duplicidades de partidas de un mismo patrimonio crearía obligaciones y derechos por cada partida registral existente, siendo legítimos todos, no existiendo un solo propietario legítimo sino varios. Abriendo la posibilidad de las estafas inmobiliarias que puedan ocasionarse.

Continuando con la idea, Michael Landa (2023) expuso que, al existir una mala publicidad por parte de los registros públicos, los interesados obtienen resultados inciertos sobre los inmuebles en consulta, facilitando la astucia de las malas personas en promover las estafas, aludiendo que la documentación que ellos presentan a los interesados es verídica porque son extraídas de los Registros públicos.

Aunado a ello, Javier Rojas (2023) afirmó que actualmente SUNARP cuenta con políticas de transparencia y también facilita a sus usuarios a poder acceder a los servicios digitales, facilitando sus servicios de una manera rápida y segura hacia los ciudadanos.

Cuando se estudia los problemas que pueda generar la existencia de duplicidad de partidas es coherente tener la idea de que ello pueda facilitar a las estafas inmobiliarias, existiendo actores que incrementan las posibilidades que se generen las estafas, considerando que actualmente vivimos en una sociedad en donde cada vez se tienen menos valores, buscando

beneficiarse a costa del perjuicio de otras personas, y por otro lado, las deficiencias que existen actualmente en el ámbito registral.

En ese contexto, Pedro Alarcón (2023) advirtió que desde la existencia de la duplicidad de partidas se abre un camino para los estafadores inmobiliarios, personas que buscan el vacío legal y se aprovechan de las personas que desconocen las leyes, pero ante ello la SUNARP aplica la digitalización para contrarrestar dichos vacíos y de esa manera evitar los fraudes. Los registradores y notarios en muchos casos se hacen responsables de distintos actos los cuales se plasman en las partidas registrales, por el hecho que solo de hoy en día existen actos que solo pueden ser ingresados por los notarios por el sistema de intermediación digital que este maneja con los Registros Públicos.

PE₂: ¿Cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?

OE₂: Comprender cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

5. ¿Cuáles son los principios que se vulneran con la duplicidad de las partidas registrales?

Según Lara (2023) indicó que los principios registrales vulnerados son: la buena fe Registral, el tracto sucesivo, legitimación, Prioridad preferente.

Para Landa (2023) señaló que los principios registrales que se vulneran en la duplicidad de partidas son: de especialidad, legitimación, fe pública registral, prioridad preferente, publicidad y prioridad excluyente, regulados en la resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

De similar modo, Rojas (2023) abordó que los principios son la base de cualquier ordenamiento legal, a lo que la duplicidad de partidas genera la vulnerabilidad de alguno de ellos en el ámbito registral, siendo ellos los siguientes: La fe pública registral, publicidad, prioridad preferente, legitimación. Siendo todos ellos obligatorios de tomar en cuenta al momento de un análisis de solicitud de inscripción de algún título.

En ese sentido, Alarcón (2023) destacó que son varios los principios que se vulneran a la existencia de la duplicidad de partidas, entre ellas se tiene al principio de legalidad, publicidad, prioridad, pero desde su parecer el principio de seguridad jurídica se ve totalmente

contrapuesto ante la aparición de este fenómeno, por el hecho de que el titular padece de ello al existir otro supuesto titular que también alega ser el propietario, entrando en una disconformidad de titularidad. Ello no quiere decir que, las afectaciones de los distintos principios pasan por alto, pues en muchas ocasiones al existir la vulneración de un principio registral tiene como consecuencia la afectación de otro.

PE₃: ¿De qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?

OE₃: Entender de qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

6. ¿El área de catastro es determinante para la solución a la anomalía de la duplicidad de partidas?

En este aspecto Lara (2023) consideró que el área de catastro es el área determinante para resolver dichas anomalías, y como tal son los principales responsables de la detección y erradicación de las mismas.

Seguidamente, Landa (2023) afirmó que el área de catastro es determinante para la solución a la anomalía de la duplicidad de partidas ya que su propósito es establecer procedimientos de modo estandarizado a nivel nacional para la emisión de los informes técnicos, solicitado por la Unidad Registral a fin de informar si determinada área de un predio, está inmatriculada o no, o si el área en consulta esté superpuesto total o parcialmente con determinada área, después de la emisión de dicho informe la Unidad Registral emite una resolución el cual se notifica a los involucrados y posteriormente se publica dos veces en el Diario El Peruano para la oposición a dicho procedimiento administrativo.

Bajo lo anterior, Rojas (2023) agregó que, el sector catastral cumple con una función muy importante respecto a la determinación de la ubicación de los inmuebles, facilitando en parte a la SUNARP para el contraste de información que se presente, para con ello poder describir de manera clara y correcta el predio. Resulta entonces importante la función del área de catastro, y comparando con las necesidades que se busca en la duplicidad de partidas, se considera que sí es determinante para una mejora en dicho ámbito, pero al ser una labor de gran inversión y correctas políticas públicas es que lamentablemente no se cuenta con un correcto funcionamiento del sector catastro respecto a la anomalía en cuestión.

Con respaldo a lo anterior, Alarcón (2023) afirmó que sí es determinante el área de catastro, mínimo para contrarrestar la anomalía de la duplicidad de partidas, porque tomándose en cuenta que la duplicidad de partidas se genera ante la falta de capacidad de delimitación de los inmuebles, es considerablemente importante realizar una tarea por parte del área catastral, lo cual hoy en día se ve representado por COFOPRI, entidad que tiene relación directa con los Registros Públicos y trabajan conjuntamente para el saneamiento de los predios a nivel nacional.

3.3. Resultados de las encuestas virtuales estructuradas

Tabla 2

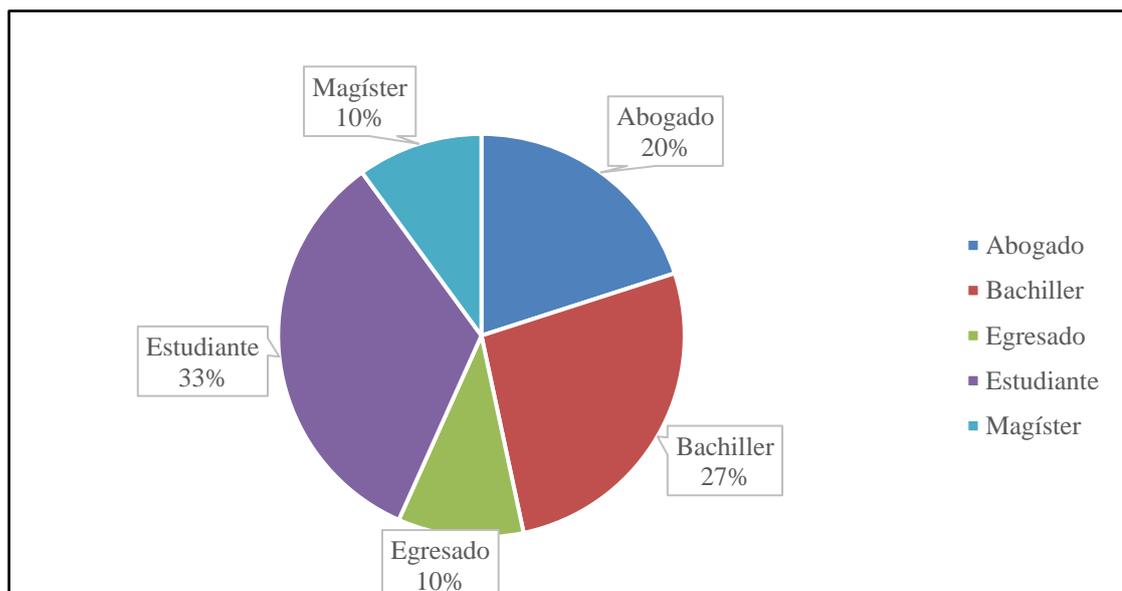
Participantes de la encuesta virtual estructurada

Cargo de los participantes	Cantidad de participantes	Porcentaje de participantes
Abogado	6	20 %
Bachiller	8	27 %
Egresado	3	10 %
Estudiante	10	33 %
Magíster	3	10 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 1

Porcentaje gráfico de los participantes de la encuesta virtual



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Inicialmente tenemos como mayoría de participantes a los estudiantes de derecho, los cuales conforman un 33 % de los encuestados, siguiéndolos en mayoría, los Bachilleres, conformando el 27 %, y de una manera menos abundante pero mínima con un 20 % lo conforman abogados, finalmente se encuentran con un 10 % los magísteres y egresados, concentrando todos ellos el 100 % de la muestra de la presente investigación.

Tabla 3

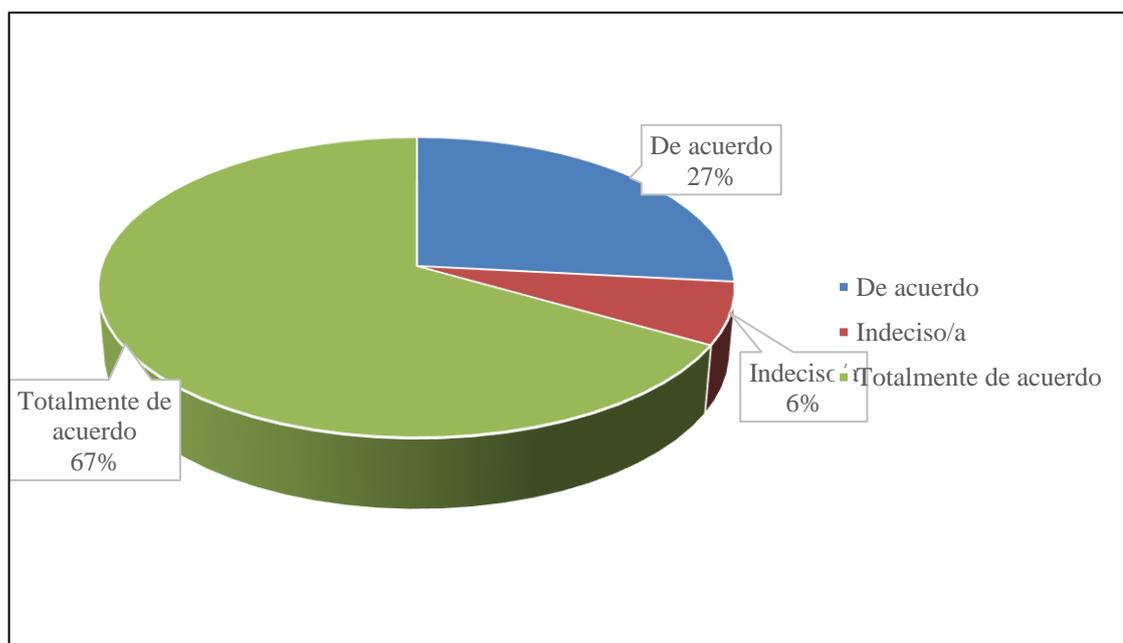
¿Considera usted que la duplicidad de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	8	27 %
Indeciso/a	2	7 %
Totalmente de acuerdo	20	67 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 2

Porcentaje gráfico a la primera interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Se advierte que de los 30 encuestados que representan el 100 % de la muestra, el 67 % estuvo totalmente de acuerdo en que existe repercusión en la sociedad por las duplicidades de partidas registrales, debido a que el perjuicio es generalizado involucrando a todos los estratos de la colectividad. Asimismo, el 27 % y el 6 % marcaron que estaban de acuerdo e indecisos, respectivamente, por lo que no se advierte una afectación directa por el desconocimiento que puedan tener a las consecuencias o por el desinterés que acarrea la falta de involucramiento con el tema propuesto.

Tabla 4

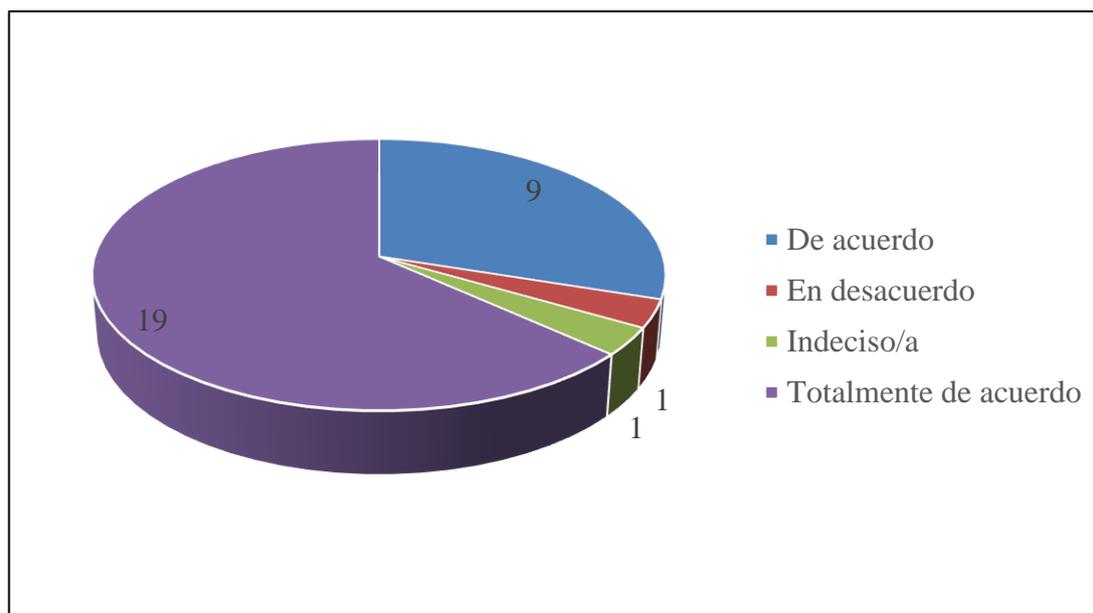
¿Considera usted que al generarse la duplicidad de partidas se es más susceptible al fraude inmobiliario?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	9	30 %
En desacuerdo	1	3 %
Indeciso/a	1	3 %
Totalmente de acuerdo	19	63 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 3

Porcentaje gráfico a la segunda interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

En esta interrogante la mayoría de los encuestados se encuentran totalmente de acuerdo respecto a las fragilidades que genera la duplicidad de partidas al tráfico inmobiliario, siendo 19 los implicados en ello. Por otro lado, con menos intensidad 9 responden que se encuentran de acuerdo, y finalmente solo se tiene a 1 que se encuentra indeciso y 1 que marcó en desacuerdo, pues es notorio que existe una mayoría que se encuentra más a la vanguardia respecto a los perjuicios que pudiese generar este fenómeno.

Tabla 5

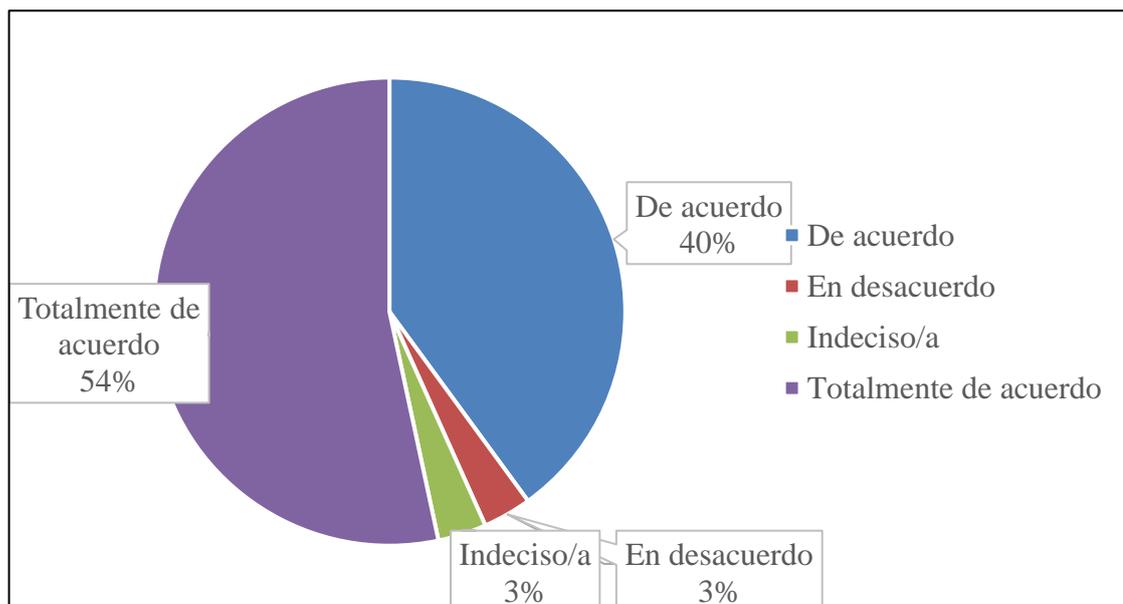
¿Considera usted que al existir la anomalía de duplicidad de partidas afecta la seguridad jurídica del usuario?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	12	40 %
En desacuerdo	1	3 %
Indeciso/a	1	3 %
Totalmente de acuerdo	16	53 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 4

Porcentaje gráfico a la tercera interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Algo similar ocurre con la participación respecto a la tercera interrogante, la cual arroja que el 54 % se encuentra totalmente de acuerdo, y con menos votos se tiene al 40 % que se encuentra de acuerdo, finalmente solo se tiene a un 3 % en desacuerdo e indeciso, pues resulta importante que la mayoría denota su malestar respecto al perjuicio que genera la duplicidad de partidas hacia los usuarios, ya sea por malestares que han tenido dentro de los Registros Públicos o simplemente que cuentan con un conocimiento más crítico respecto a otros.

Tabla 6

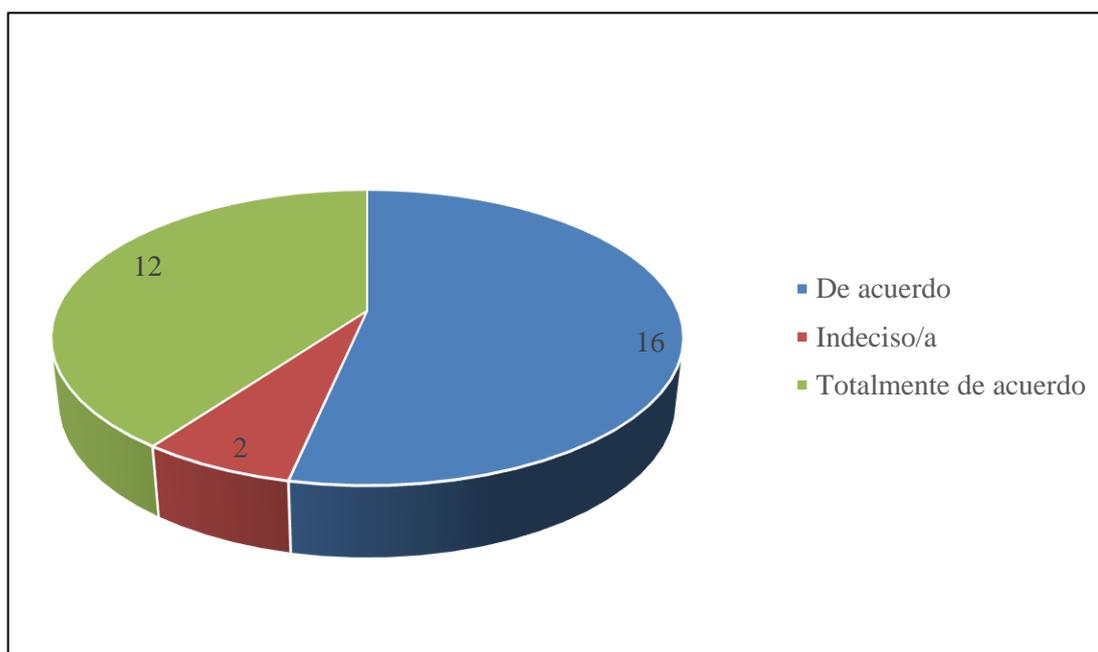
¿Considera usted que al existir la duplicidad de partidas vulnera al principio de seguridad jurídica?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	16	53 %
Indeciso/a	2	7 %
Totalmente de acuerdo	12	40 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 5

Porcentaje gráfico a la cuarta interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

En este punto se tiene solo 3 tipos de respuestas, siendo en su mayoría la votación de acuerdo con 16 personas, pues definitivamente la comunidad jurídica que optó por este voto relaciona la problemática de la duplicidad de partidas con la inseguridad jurídica que esta genera, en menor proporción se obtuvo 12 votos que indican que están totalmente de acuerdo y finalmente se encuentra un mínimo de 2 votos que acotan que están indecisos, ello podría ser por su desconocimiento jurídico y práctico respecto al ámbito registral.

Tabla 7

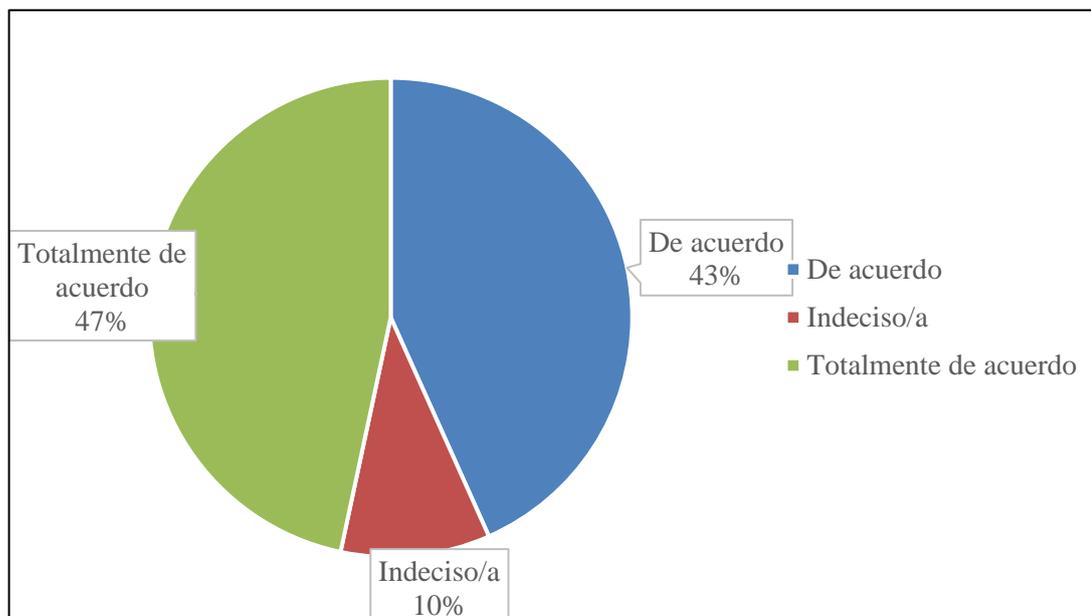
¿Considera usted que el otorgamiento de una inexacta publicidad registral puede ser causada por la duplicidad de partidas?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	13	43 %
Indeciso/a	3	10 %
Totalmente de acuerdo	14	47 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 6

Porcentaje gráfico a la quinta interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Continuando con los resultados, se repite la positividad de los encuestados, siendo que el 47 % de ellos está totalmente de acuerdo con la presente interrogante, de un modo similar y con menos porcentaje, se tiene un 43 % de la muestra que está de acuerdo, y por último se tiene a solo un 10 % que se encuentra indeciso, pues es notorio que en su mayoría coinciden con la idea que se tiene en la presente investigación, pues es importante tener encuestados que se encuentren informados respecto al presente tema jurídico y no solamente se centren en aspectos teóricos.

Tabla 8

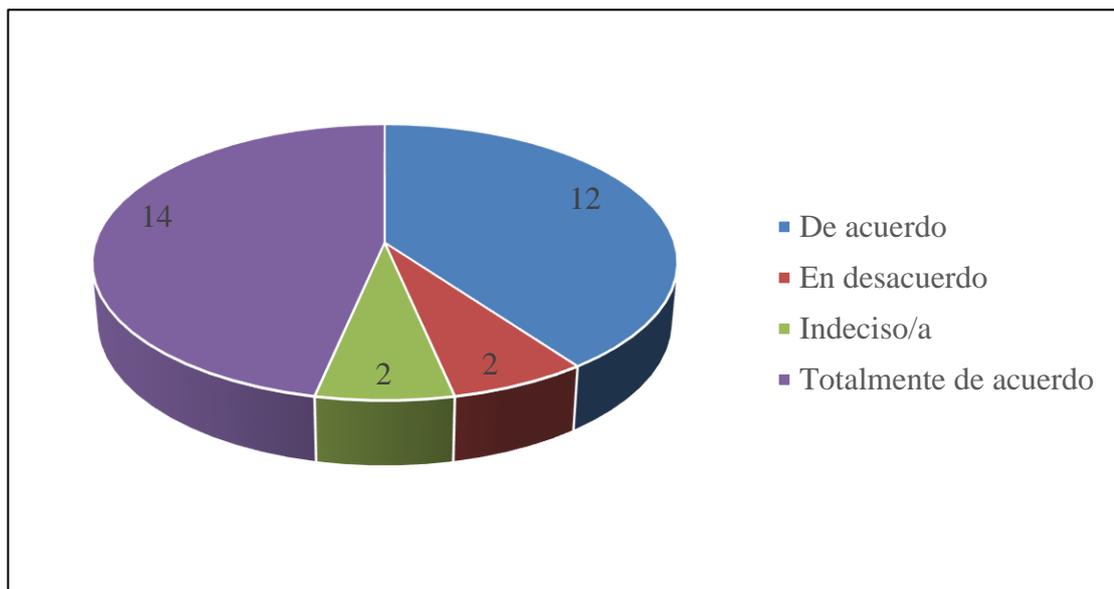
¿Considera usted que una inexacta publicidad registral afecta el tráfico inmobiliario?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	12	40 %
En desacuerdo	2	7 %
Indeciso/a	2	7 %
Totalmente de acuerdo	14	47 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 7

Porcentaje gráfico a la sexta interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Acorde a esta interrogante, se toma en consideración la afectación al tráfico inmobiliario a causa de una mala publicidad registral, pues resulta en algunos casos un tema teórico y en algunos casos complejo, pese a ello, se tiene 14 votos en consideración de totalmente de acuerdo, resultando ello bueno para la comunidad jurídica, siguiéndolo con 12 votos a la alternativa de acuerdo, y finalmente 2 encuestados marcan la alternativa indecisa y en desacuerdo. Es importante tomar en consideración a aquellos que votan por desacuerdo para profundizar en el tema y tratar de descubrir alternativas que coincidan con ciertas respuestas, puede ser el caso que durante la realización de algún trámite registral no hayan sido víctimas de estafas que involucren tráfico inmobiliario.

Tabla 9

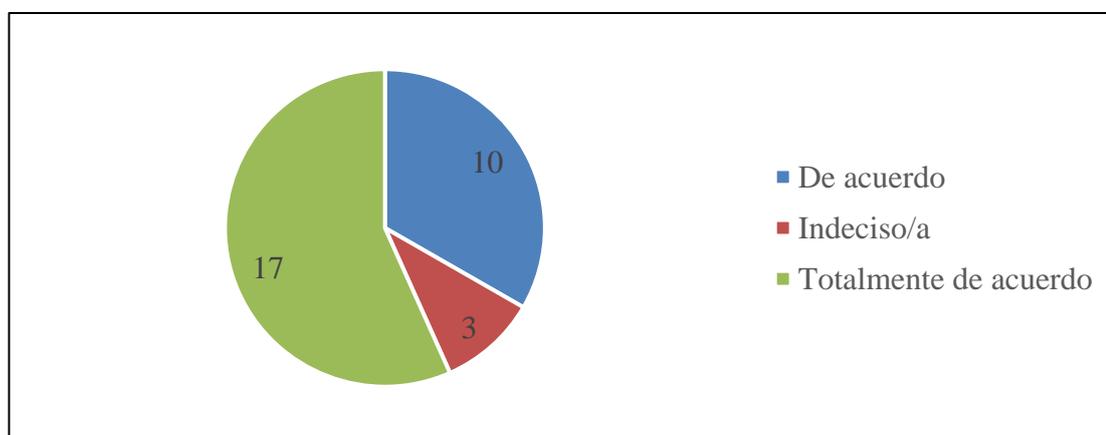
¿Considera usted que la duplicidad de partidas vulnera al principio de publicidad registral?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	10	33 %
Indeciso/a	3	10 %
Totalmente de acuerdo	17	57 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 8

Porcentaje gráfico a la séptima interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Siguiendo con la descripción de los resultados, en este caso se toma como idea principal la vulneración del principio de la publicidad, pues los Registros Públicos cuentan con principios que avalan la institución y generan confiabilidad a sus usuarios, pero cuando este se vulnera, es que aparecen conflictos. Ante dicha interrogativa, 17 de los encuestados se encuentran totalmente de acuerdo a la vulneración de dicho principio, de modo parecido, 10 consideran estar de acuerdo con la pregunta y por último se tiene a 3 personas que se encuentran en el limbo de la indecisión, pues no cuentan con un punto de vista respecto a la pregunta de estudio, cabe acotar que el análisis de la normativa registral cuenta con algunos términos que no son de general habla en el ámbito jurídico, en consecuencia existen opiniones repartidas sobre la vulneración del principio antes descrito.

Tabla 10

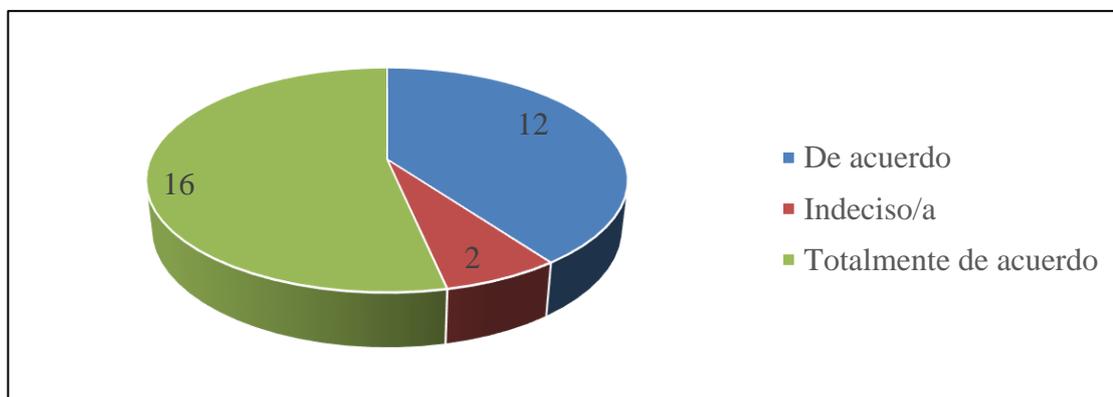
¿Considera usted que la inexacta publicidad registral vulnera derechos de los usuarios?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	12	40 %
Indeciso/a	2	7 %
Totalmente de acuerdo	16	53 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia.

Figura 9

Porcentaje gráfico a la octava interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

A partir de los resultados de los encuestados, se toma en consideración la afectación que se podría generar a los usuarios que acuden a los Registros Públicos para generar un acto jurídico. En cuanto se tiene como hallazgo mayor a la opción de totalmente de acuerdo, marcada por 16 de los encuestados, en orden descendente se tiene a 12 que consideran estar de acuerdo, y finalmente con un mínimo de 2 personas en la decisión de indecisos. Es de suma importancia rescatar que los votos de los encuestados, en su mayoría asumen la posición que es perjudicial para la sociedad al generarse una mala publicidad por la SUNARP y vulnerarse los principios de la buena fe registral, seguridad jurídica y publicidad.

Tabla 11

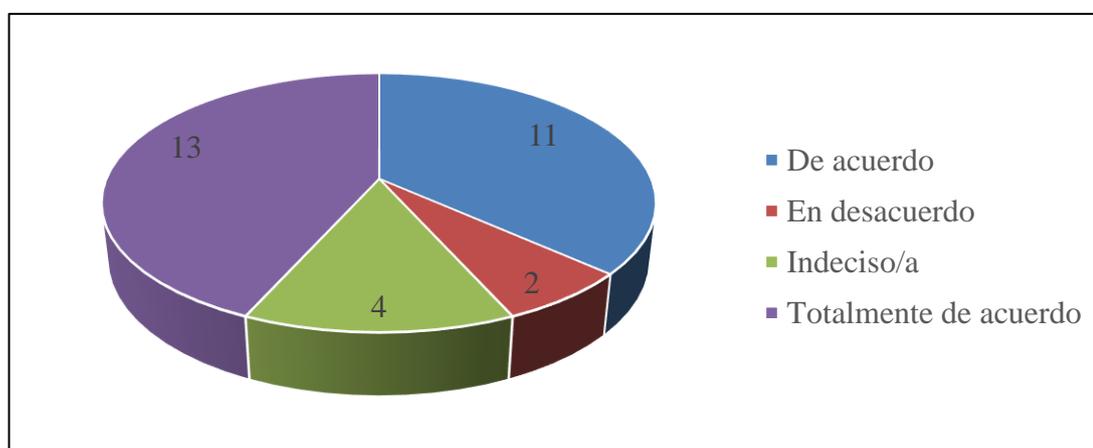
¿Considera usted que la falta de implementación del área de catastro genera la aparición de duplicidad de partidas?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	11	37 %
En desacuerdo	2	7 %
Indeciso/a	4	13 %
Totalmente de acuerdo	13	43 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 10

Porcentaje gráfico a la novena interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

En el interior de los resultados con base en la deficiencia del sistema catastral, los encuestados responden en su mayoría que se encuentran totalmente de acuerdo, siendo catorce los votantes que optan por esa opción, también se obtiene 11 personas que se encuentran de acuerdo con la pregunta, y del otro lado se tiene a cuatro de ellos que se abstienen a opinar respecto a la cuestión y finalmente con un mínimo de dos personas son los que se encuentran en desacuerdo. De manera que el desarrollo catastral resulta importante para la mayoría de los votantes, pues a criterio del presente investigador se considera que la inexistencia de esto provocaría inexactitud registral, y por ende se vulneraría distintos principios, siendo uno de ellos la seguridad jurídica, resultando una necesidad el correcto desarrollo catastral para una mejor fluidez en el sector inmobiliario, y generar beneficios sociales como económicos.

Tabla 12

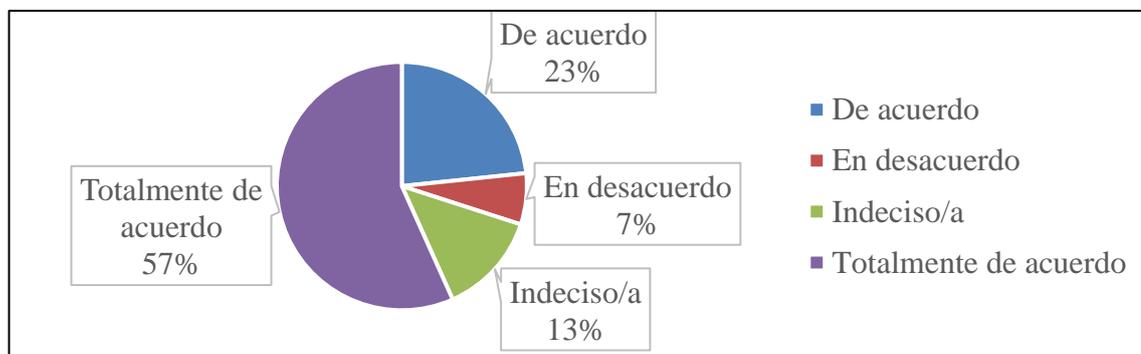
¿Considera usted que el área de catastro es determinante para la solución a la anomalía de la duplicidad de partidas?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	7	23 %
En desacuerdo	2	7 %
Indeciso/a	4	13 %
Totalmente de acuerdo	17	57 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 11

Porcentaje gráfico a la décima interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Otro elemento resultante de las variadas preguntas toma en consideración la importancia del sector catastral para erradicar la problemática de la duplicidad de partidas, a lo que se tiene a un 57 % en total de acuerdo, de un porcentaje menor se tiene a un 23 % que consideran estar de acuerdo, estando 13 % de ellos en consideración de una manera neutra y deciden abstenerse en la indecisión, y finalmente se tiene al reducido 7 % en desacuerdo de la pregunta. Considerándose en la presente investigación que el área catastral influye en la erradicación de los problemas registrales, pero no solo resulta ser la única área que padece de apoyo de políticas públicas regulatorias, pues el tema de desarrollo tecnológico también influye en las deficiencias registrales, afectando también al desarrollo del sector catastral.

Tabla 13

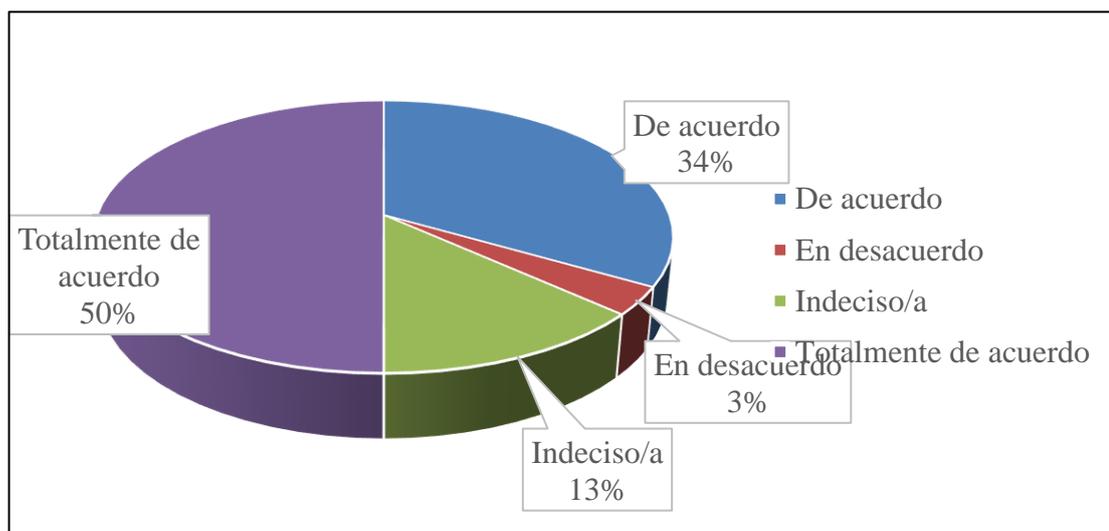
¿Considera usted que el área de catastro es deficiente a la actualidad?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	10	33 %
En desacuerdo	1	3 %
Indeciso/a	4	13 %
Totalmente de acuerdo	15	50 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 12

Porcentaje gráfico a la decimoprimer interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

De una manera más directa la interrogante en el presente resultado busca obtener ideas respecto a la deficiencia catastral, de modo que el 50 % considera estar totalmente de acuerdo con el mal desarrollo del área catastro, agregándole a esa idea pero con menor énfasis se obtiene un 34 % que optaron estar de acuerdo, esta vez siendo el 13 % de personas indecisas y mínimamente se logró recopilar un 3 % con la idea en desacuerdo respecto al catastro. Por una parte, el catastro cumplió distintas actividades en beneficio de la sociedad, pero lamentablemente no se abastece ante la inmensa necesidad y problemas que ocurre en el Perú, siendo necesario un mayor interés por parte de las autoridades y un mejor manejo del sector.

Tabla 14

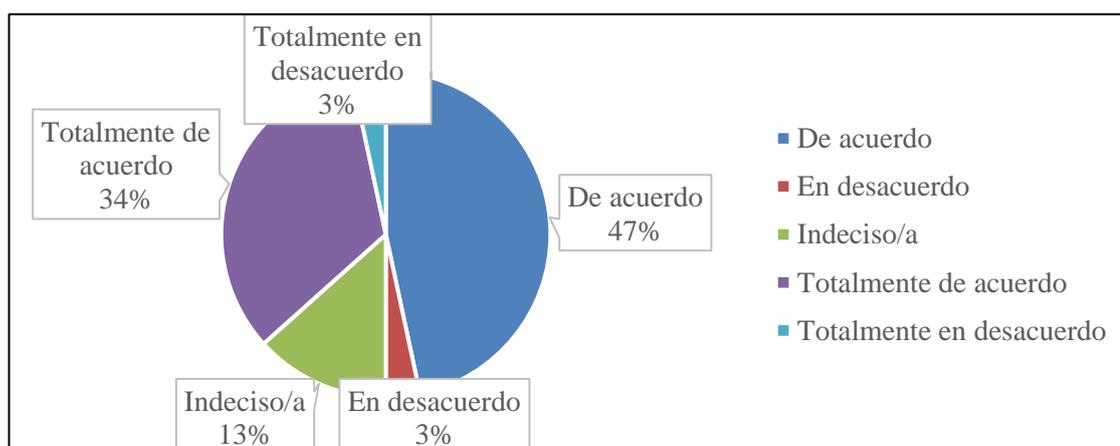
¿Considera usted que se deba cerrar las partidas de oficio mediante un procedimiento administrativo?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	14	47 %
En desacuerdo	1	3 %
Indeciso/a	4	13 %
Totalmente de acuerdo	10	33 %
Totalmente en desacuerdo	1	3 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 13

Porcentaje gráfico a la decimosegunda interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

En esta interrogante se obtiene mayor variedad en votaciones, a lo que el 47 % de los encuestados se encuentran de acuerdo, de menor porcentaje se obtiene un 34 % lo cual resultaría importante saber la seguridad del por qué consideran que una partida definitivamente se deba cerrar mediante un proceso administrativo, de menor volumen se tiene a un 13 % que se encuentran indecisos ante la pregunta, y finalmente con un porcentaje similar se tiene a 3 % estar en desacuerdo y totalmente en desacuerdo. Es por ello que, resultan variadas las respuestas de los encuestados, siendo el cierre de una partida un hecho que genera distintos derechos a quienes ejercen titular sobre ella, a lo que se debe considerar si es correcto la ejecución del cierre por una vía administrativa, tomando en cuenta que los derechos que rodean al ámbito registral en parte también se apoyan del código civil.

Tabla 15

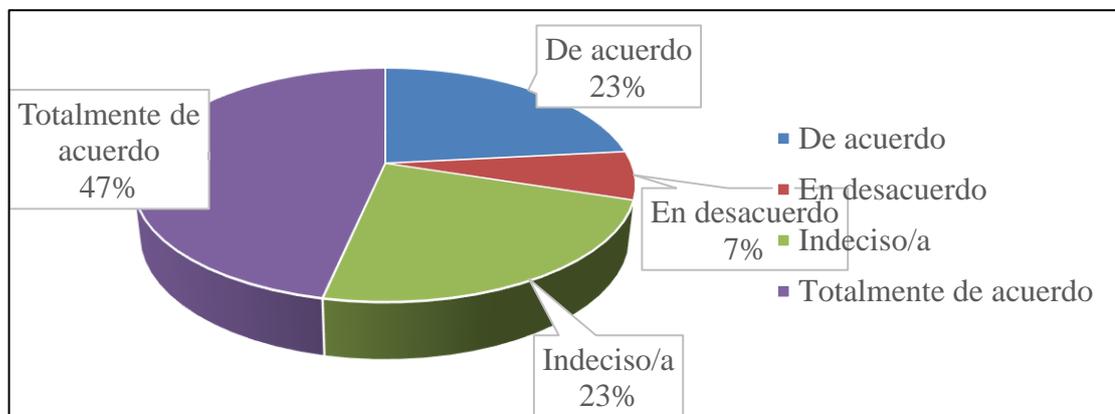
¿Considera viable la ejecución de cerrar la partida menos antigua?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	7	23 %
En desacuerdo	2	7 %
Indeciso/a	7	23 %
Totalmente de acuerdo	14	47 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 14

Porcentaje gráfico a la decimotercera interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Por consiguiente se hace relevancia a la alternativa optada por Registros Públicos al iniciar procedimientos administrativos para cerrar la partida menos antigua, previamente cumpliendo con el procedimiento de notificación a los interesados, teniendo como resultado que el 47 % se encuentra totalmente de acuerdo, con un porcentaje idéntico se tiene a la idea de estar de acuerdo e indeciso, y finalmente con un 7 % que se encuentra en desacuerdo. Total que al momento de que se cierra una partida también se está afectando a la titularidad que recae sobre dicha partida, pues se le está quitando derechos a la persona, sin considerar la realidad respecto si la persona que se le borra sus derechos es titular del bien o no, resultando importante la labor de notificación que se debe de realizar por parte de SUNARP, para que de existir oposición por parte de unos los interesados, se pueda ir a la vía correspondiente y deje de ser un tema administrativo.

Tabla 16

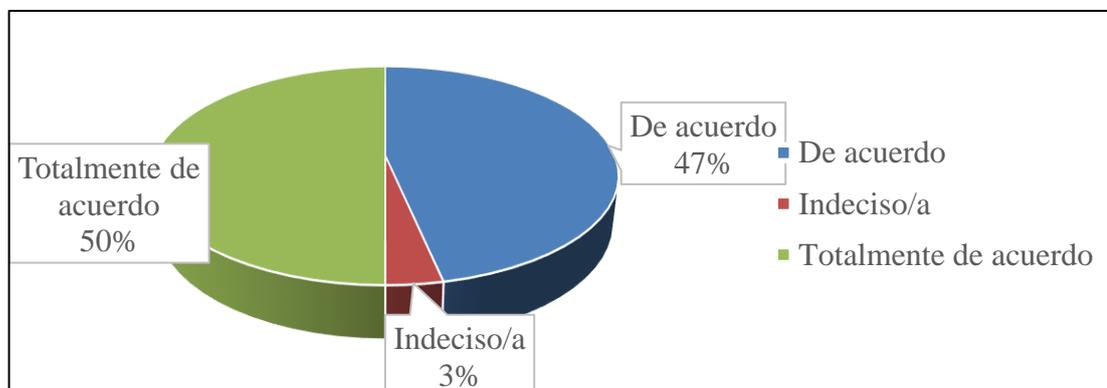
¿Considera que al cerrarse una partida vulnera el derecho de quien ejerce titularidad sobre ella?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	14	47 %
Indeciso/a	1	3 %
Totalmente de acuerdo	15	50 %
Total general	30	100 %

Nota. Elaboración propia

Figura 15

Porcentaje gráfico a la decimocuarta interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Casi concluyendo con los resultados, se captura una mayoría muy notoria respecto a la idea de si se vulnera un derecho al cerrarse una partida registral, teniendo al 50 % de los votos con el pensamiento de estar totalmente de acuerdo con la vulneración sé que genera, por otro lado con menor porcentaje se tiene al 47 % estar de acuerdo y de manera indecisa votan el 3 %, resultando de mayor opinión la idea de que si se vulneran derechos a los titulares de la partidas que se pretende cerrar, pues a nivel personal se considera que si podría existir la vulneración hacia algún derecho del titular de la partida, pues dicho titular no tiene la culpa de que su partida haya sido duplicada por deficiencia de SUNARP, siendo este el justo titular, y que por desactualización o por errores en el sistema registral figure otro titular del bien, generándose conflicto entre las partes y cuantiosas pérdidas económicas.

Tabla 17

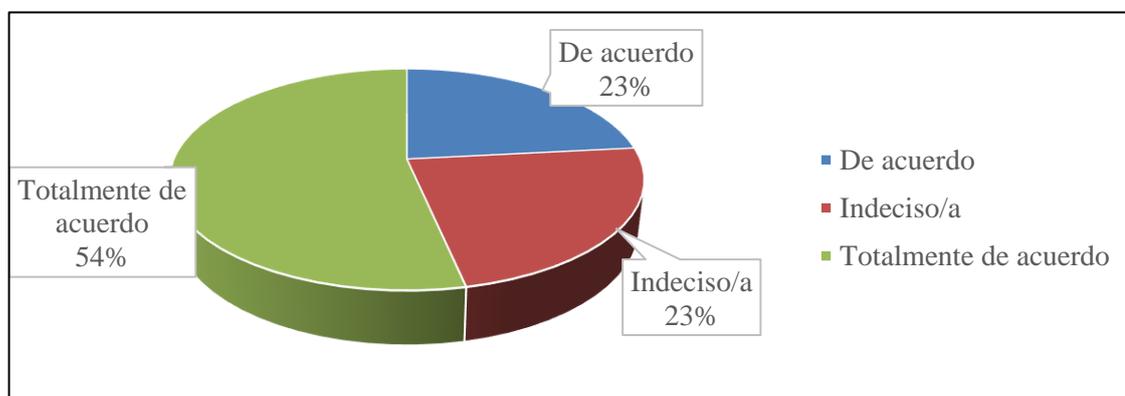
¿Considera usted que las partidas registrales deban cerrarse únicamente mediante una resolución judicial?

Alternativas	Cantidad de respuestas	Porcentaje de respuestas
De acuerdo	7	23 %
Indeciso/a	7	23 %
Totalmente de acuerdo	16	54 %
Total general	30	100%

Nota. Elaboración propia

Figura 16

Porcentaje gráfico a la decimoquinta interrogante



Nota. Elaboración propia.

Interpretación personal

Finalmente se toma en consideración la alternativa si se deba proceder el cierre de partidas únicamente por resolución judicial y ya no administrativamente como se explicó anteriormente, a lo que los encuestados responden con una opinión dividida, teniéndose a un 54 % estar totalmente de acuerdo con la idea, con 23 % que afirman estar de acuerdo y de similar porcentaje se tiene a un 23 % que decide no tener un punto de vista, siendo que el camino judicial se ve obligado a actuar ante el conflicto que se genera en Registros Públicos, el cual no puede resolverse en muchos casos de manera interna, a lo que en el presente estudio se considera que dichas alternativas de procedimiento de cierre de partidas debe proceder acorde a la situación en específica y no generalizar, y por otro lado, tratar de erradicar de fondo la problemática para tratar de no llegar a la vía judicial, lo cual perjudica a las partes por la inversión de tiempo y esfuerzo.

CAPÍTULO IV. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. Limitaciones

En este acápite se recopilará las limitaciones que atravesó el indagador, así como las formas que ideó para superarlas exitosamente. A modo de análisis, se precisaron dos aspectos correctamente demarcados, estos fueron, las limitaciones del autor y la indagación desde los escenarios más importantes ubicados al inicio de la investigación y durante su desarrollo investigativo, tal y como se aprecia a continuación.

4.1.1. Limitaciones del autor

En el transcurso de la investigación, el autor plasmó fechas semanales para avanzar entregables correspondientes a cada capítulo según el programa IMRyDC, empero inicialmente no se lograron conseguir los hallazgos esperados, debido a diferentes situaciones que se tuvo que atravesar por la misma carga laboral, familiar y social. No obstante, se logró superar con éxito dicha limitación con la práctica diaria de avances académicos e investigativos al igual que una adecuada organización del tiempo y gestión de recursos.

En el desarrollo de la investigación se recaudó información relevante al tema en cuestión, siendo de suma importancia aplicarle una correcta metodología al momento de plasmar dicho análisis de información a la investigación, por lo que en un primer momento se tuvo limitaciones por la falta de conocimiento en aspectos metodológicos. Pues resultó esencial para el autor obtener información respecto al desarrollo metodológico en una investigación a través de libros que explicasen sobre ello, por lo que se pudo comprender dicho aspecto y así poder hacer entendible la investigación que se desarrolla, esto incluye las técnicas e instrumentos elegidos para la obtención de hallazgos que robustezcan el análisis objeto de estudio.

En este sentido, el autor tuvo la conveniencia de realizar las entrevistas para validación de manera virtual, por la facilidad y dinámica que beneficia al investigador, pues se solicitó a los especialistas que respondan una seria de preguntas abiertas con el fin de proceder con el progreso de la investigación, siendo que dos de ellos no cumplieron con el plazo establecido para la devolución de lo solicitado, en respuesta a ello se tuvo que acudir a las oficinas de SUNARP donde laboran para poder hacer un recordatorio y de alguna manera expresarles mi necesidad de obtener dichos resultados, obteniendo al día siguiente sus respuestas y así complementar la validez y confiabilidad de los instrumentos.

4.1.2. Limitaciones de la investigación

Al realizarse la recaudación de información que tenga relación con la variables, se descubrió que era compleja la ejecución de búsqueda de ambas variables juntas, pues no surgía información relevante al hacerse ello, por lo que se procedió a buscar teoría acorde a la investigación pero esta vez de manera independiente entre las variables, advirtiendo que una de ellas no encontraba resultados que favorezcan el enriquecimiento del presente estudio, tomándose la decisión de recurrir a otros medios idóneos, los cuales fueron la utilización de indicadores y dimensiones, pues resultan siendo fragmentos de la variable, y por lo tanto su utilización pudo permitir incrementar la información teórica y doctrinaria.

Sobre el particular podemos indicar que se presenció una limitación durante la recopilación de antecedentes internacionales debido a la carente información que se obtenía de la búsqueda de las variables de investigación. Sin embargo, con el ánimo de cumplir cabalmente con los estándares mínimos que exige una investigación se puso en práctica una nueva estrategia de búsqueda, empleando para ello el recojo de información de revistas científicas que abordaron el tema, teniendo como criterio previo la estructura metodológica IMRyDC.

Para el desarrollo de esta aplicación, se realizó el instrumento de recolección de datos denominado encuesta, remitiendo un hipervínculo a las cuentas personales de WhatsApp de las personas que conformaban la muestra, quienes dentro del tiempo previsto no llegaron a contestar la encuesta, por lo que fue necesario utilizar o emplear otro mecanismo estratégico para poder obtener los resultados esperados, lo cual fue la comunicación telefónica personalmente con cada uno de ellos, sin que ello condicione la respuesta, sino con el fin de hacerle un recordatorio del plazo máximo que se les había dado para la contestación de las encuestas, de esa manera se extendió dos días más para poder obtener los resultados esperados.

4.2. Interpretación comparativa

OG: Analizar cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú, 2021.

HG: La duplicidad de partidas registrales afecta negativamente al tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú. Debido a que los intervinientes carecen de seguridad

jurídica por parte de los Registros Públicos al otorgarse una publicidad inexacta o equivocada, afectado así al tráfico inmobiliario.

Duplicidad de partidas registrales y la afectación del tráfico inmobiliario en el Perú

Acero (2020) explicó las consecuencias que genera la existencia de la duplicidad de partidas registrales a los usuarios y por ende lo perjudicial que es ello para el sector inmobiliario, pues dicha anomalía genera una afectación a distintos principios registrales, siendo que al existir dos propietarios distintos sobre un mismo bien provoca contradicción en el sistema registral, haciendo que los usuarios desconfíen de los Registros Públicos y se abstengan a concluir con rapidez el negocio jurídico, desconfiando de la seguridad jurídica que los Registros Públicos debería otorgarle a todos sus usuarios.

En el mismo sentido, Esquivel (2020) también opinó respecto a la problemática de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria, por lo que se consideraría una afectación al tráfico inmobiliario, enfocándose en el hecho de una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partida, pues el autor asume que ese hecho limita la contratación inmobiliaria del titular por el hecho de la inseguridad que causaría al existir una anotación de cierre para el adquirente, generándose alternativas como una reducción del valor del bien o cláusulas resarcitorias, resaltando la importancia del derecho a la propiedad y los perjuicios que podría generarse al cerrarse una partida a un justo titular o un tercero adquirente de buena fe.

En concordancia con los postulados anteriores, Plúa (2019) definió que una de las principales finalidades de los Registros Públicos es asegurar y promover la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, estableciendo que es necesario conllevar una reestructura de la normativa registral, la cual esté enfocada en las mejoras de las relaciones del sector inmobiliario, para que así los ciudadanos se vean más seguros al momento de realizar algún trámite ante los Registros Públicos. Agregando el autor que al ser una opción facultativa la inscripción de la propiedad y por ende los actos jurídicos que derivan de ello, es que se genera mayor informalidad inmobiliaria, teniendo como consecuencias una mayor accesibilidad al fraude inmobiliario.

Como correlato a los párrafos precedentes, Vizcarra (2018) afirmó que el fraude inmobiliario es una posibilidad abierta cada vez que se genere la figura de compraventa, pues

el comprador se basa en la publicidad registral más no indaga en profundidad sobre el inmueble, desconociendo los problemas que carece los Registros Públicos frente a la duplicidad de partidas. Es debido a ello, que mucha gente de mala fe busca beneficiarse a costa de terceros, perjudicándolos económicamente y de manera indirecta afectando al desarrollo de un adecuado tráfico inmobiliario.

Es por ello que habiendo generado discusión entre las diferentes posturas y opiniones de los autores asociados a la línea de análisis, el investigador sostiene que, respecto a Acero (2020) considera estar de acuerdo con su idea de que existe una vulneración de principios y derechos de los usuarios, tales como la seguridad jurídica y la publicidad registral, pues se considera que los Registros Públicos padecen de un correcto funcionamiento de su sistema registral, generando con ello un perjuicio social y afectación al desarrollo inmobiliario.

Diferente opinión expone Esquivel (2020) al referirse específicamente sobre el hecho de una anotación en la partida registral respecto a su cierre, siendo perjudicial para el tráfico inmobiliario, pues se coincide con la opinión del autor en parte, pues si bien es cierto que al existir una anotación de cierre puede causar un perjuicio al adquirente, también se contaría con el disgusto al realizar la adquisición del bien por el hecho de contar con ello. Sin embargo, existe la posibilidad de llegar a un acuerdo entre las partes generando un contrato con cláusulas específicas debido a la naturaleza en que se encuentra la partida registral, cabe acotar que un inmueble es considerado un bien de mucho valor y de gran importancia para el desarrollo de la familia, pues es importante analizar correctamente la partida o los títulos que generan las inscripciones para que se pueda realizar un acto jurídico en donde ambas partes puedan salir beneficiados.

En consecuencia, se coincide con la propuesta de Plúa (2019) al decir que la normativa registral necesita una reestructuración, pues se considera aparte de la mencionada modificación, que sería de gran importancia solucionar la problemática de duplicidad de partidas erradicando el problema de fondo, y buscando la manera en que se evite la aparición de dicha anomalía, siendo ello la causante de distintas limitaciones del tráfico inmobiliario. Finalmente respecto a lo explayado por Vizcarra (2018), se considera que la problemática que genera una errónea publicidad por parte de los Registros Públicos genera un perjuicio para el tráfico inmobiliario, siendo los principios registrales los que se ven afectados a partir de una mala publicidad, debido al desconocimiento al momento de realizar el trámite de transacción inmobiliaria a partir del

contrato, indagación del inmueble e identificando al verdadero titular, resultando esta última característica difícil de identificar al existir la duplicidad de partidas.

OE₁: Comprender de qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

HE₁: La duplicidad de partidas registrales repercute perjudicialmente con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú. Debido a la inexistencia de una correcta publicidad proveniente de la partida registral, afectándose el derecho de los intervinientes mediante una posible estafa inmobiliaria porque se contaría con más de una partida registral con titulares diferentes.

Duplicidad de partidas registrales y la repercusión de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el Perú

De modo que respecto a esta línea de interpretación, Cornejo (2018) acota la relevancia de la seguridad jurídica que se debe obtener cuando se encuentra bajo el aval de los Registros Públicos mediante una inscripción en donde se otorgue titularidad a una persona, entendiéndose que para que se genere el asiento de inscripción se ha tenido que pasar por una estricta calificación por parte del registrador, teniendo como consecuencia al acto inscrito como legítimo, dado que la seguridad jurídica es lo que busca cada individuo al momento de realizar un acto jurídico, por lo que la duplicidad de partidas vulnera dicha seguridad, siendo ello un error del sistema registral y teniendo como consecuencia perjuicios para el desarrollo inmobiliario.

Agregando también lo analizado por Dextre (2022) referente a la seguridad jurídica frente a los problemas que podría causar la duplicidad de partidas, pues explica que cada ser humano busca la seguridad en cada acto que realiza, a diferencia de la seguridad jurídica, en tanto lo que se busca en este ámbito es la estabilidad y correcta aplicación de la norma a la cual se rige determinada sociedad, es el caso de las implicancias que genera la duplicidad de partidas en el sector inmobiliario al vulnerar la tutela que genera en la publicidad registral, pues resulta importante para las partes contar con la seguridad jurídica que los Registros Públicos debería brindar, es por ello que termina siendo vulnerado al momento de generarse la duplicidad.

En la misma línea de ideas, Minchán (2020) asume que la seguridad jurídica se ve vulnerado ante la aparición de la duplicidad de partidas, pues dicha anomalía hace que se genere

una inexactitud registral, siendo que la existencia de lo que se explica en la partida no se puede corroborar, ya que existe dos titulares que han cumplido con todos los requisitos exigidos por los Registros Públicos para que se genere la partida, quebrantando de esa manera los principios registrales, generando inseguridad jurídica hacia los titulares al no contar con el aval de los principios que buscan salvaguardar ello, no encontrando una clara solución para ambos titulares, y obligándolos a ir a una vía judicial, pues todo ello genera un descontento para las partes, teniendo como consecuencia una paralización de los actos que se pudiesen realizar sobre la propiedad.

Algo similar ocurre con lo opinado por Sheron (2022) al declarar que la duplicidad de partidas vulnera los principios registrales, agregándole que se vulnera la garantía de la seguridad jurídica al generarse superposición registral de predios, afectando directamente el derecho a la propiedad del titular del bien, limitando al propietario sobre ciertas acciones respecto al bien, es entonces que la superposición resulta una consecuencia de la duplicidad de partidas, el cual viene afectando indirectamente al desarrollo del sector inmobiliario en el Perú, pues el autor considera que resulta de gran importancia tener una correcta seguridad jurídica en el ámbito registral, para que con ello no se limite los derechos que surjan al derecho a la propiedad del titular.

Por estas razones resulta importante entender las consecuencias de la duplicidad de partidas en relación a la seguridad jurídica en el ámbito registral, pues acorde a los descrito por Cornejo (2018) se piensa de una manera similar, considerando que es importante contar con seguridad jurídica al realizar un acto jurídico, siendo ello de suma importancia para las partes y el tráfico inmobiliario, resultando importante la fiabilidad de legalidad de los actos inscritos en las partidas y por otra parte, para un correcto desarrollo del sistema del registro de predios. Por otra parte, se coincide también con la idea de Dextre (2022) al considerar que las consecuencias de la duplicidad de partidas en el sector inmobiliario son perjudiciales para la sociedad al vulnerarse los principios registrales, generando desconfianza a los usuarios quienes buscan dicha seguridad a través de la normativa registral y la correcta aplicación de sus principios, causando perjuicios al tráfico inmobiliario de manera indirecta.

En la misma línea de ideas, se considera elocuente lo propuesto por Minchán (2020) al ser la inexactitud registral un problema que se genera a causa de la duplicidad de partidas, pues esta problemática genera que se distorsione lo descrito por la partida registral con la realidad extraregistral, poniendo en una situación no beneficiosa para al titular al verse obligado a

realizar un saneamiento de su predio para que pueda disponer correctamente de este, lo que incide en una complicación para el titular poder vender su propiedad, condicionándolo en una reducción del valor del bien.

En último orden pero no menos importante, se comparte lo conceptualizado por Sheron (2022), al considerarse que la superposición de partidas es una característica de la duplicidad de partidas, y que este vulnera la seguridad jurídica de los titulares de una propiedad, siendo ello una anomalía que desprestigia a la seguridad que debería otorgar los Registros Públicos hacia los usuarios, generando un caos en el registro de predios, pues resulta importante que los Registros Públicos optimice sus funciones con la finalidad de erradicar dicha anomalía y con ello promover el desarrollo del sector inmobiliario.

OE₂: Comprender cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

HE₂: La existencia de la duplicidad de partidas tiene relación con la mala interpretación normativa legal debido a que no se encuentra un proceso claro para determinar el cierre de partidas, ya que al hacer eso de manera administrativa, una de las partes se va a ver perjudicada, por lo que tendría que irse a vía judicial y un juez determinar cuál es la partida que se debería cerrar.

La interpretación normativa y su relación con la problemática de la duplicidad de partidas registrales

Respecto a la interpretación normativa como relevancia e implicancia con la duplicidad de partidas, resulta importante resaltar aquellos conceptos de algunos autores para poder comprender de una mejor manera la problemática y sus influencias en la sociedad, a lo que Gutierrez (2021) explica que la duplicidad de partidas registrales viene causando un malestar para la sociedad, teniendo respuestas nulas por partes de las autoridades correspondientes, generando ello un perjuicio para los usuarios, pues el conflicto normativo surge cuando no se puede definir el mejor derecho a la propiedad, obligando a las partes a resolverlo en una vía judicial, ya que la normatividad registral únicamente permite el cierre de partidas mediante un proceso administrativo.

En segundo aspecto se considera relevante lo afirmado por Hurtado (2019) al referir al sistema registral como limitado, siendo que la seguridad jurídica se incumple en todos los

sentidos, optando por una reforma del reglamento de SUNARP, buscando que se rectifique la problemática de la duplicidad de partidas de manera interna, sin necesidad de acudir a una vía judicial, pues la segunda alternativa muy aparte de vulnerar la seguridad jurídica también estaría generando un desaliento a los usuarios a realizar actos jurídicos respecto a sus inmuebles, pues lo que se busca es que el registro de predios fomente un correcto desarrollo inmobiliario a nivel nacional.

De modo que resulta importante ambos comentarios respecto a la interrogante en resolver, sumándose a ello, en la misma dirección de idea, el entrevistado en la presente tesis, el Dr. Alarcón (2023), asume desde su punto de vista que también debe haber una reestructuración normativa en el aspecto registral respecto a la problemática de duplicidad de partidas, aportando desde su visión como trabajador de SUNARP que el correcto desarrollo para contrarrestar las duplicidades es partiendo desde la erradicación de fondo, es decir, hacer una reestructuración pero que busque evitar la aparición de dicha anomalía, y no de cómo conllevar cuando ya existe la duplicidad.

Es así que, se considera idóneo describir lo propuesto por el Dr. Rojas (2023), quien indica que si es que se quiere realizar una reestructuración normativa con la finalidad de erradicar la duplicidad de partidas, se tiene que tomar en cuenta que en el ámbito registral no solo se interpreta la normativa registral, sino que también la administrativa, civil, entre otros, es entonces que la idea de una reestructuración normativa si bien es cierto que sería beneficioso, pero ello siempre y cuando sea bien ejecutado por las autoridades, lo cual devengaría gran esfuerzo profesional y económico.

Por consiguiente, el investigador considera relevante los mencionados comentarios por los autores por ser relevantes para la investigación e importantes para la doctrina respecto a la anomalía en estudio, considerando en primer lugar lo aportado por Gutierrez (2021) al indicar que la duplicidad vulnera el derecho a la propiedad del titular, siendo ineficiente la normativa registral para dicho problema, obligando a las partes en conflicto a acudir a la vía judicial debido a que administrativamente no se puede resolver al haber ideas opuestas. Por otro lado, el investigador no se encuentra de acuerdo con lo referido por Hurtado (2019) al proponer que la reestructuración normativa debería estar enfocada a establecer a la vía administrativa como mecanismo legal para resolver la duplicidad de partidas, siendo que dicho camino no sería viable, pues el derecho a la propiedad surge cuando se genera la inscripción de la propiedad, habiendo cumplido con los requisitos exigidos por SUNARP, los cuales son enfocados en

cumplir con la legalidad de cada acto, a lo que al buscar el camino de cerrar la partida menos antigua ocasionaría la vulneración de los derechos del propietario, y por ende violaría los principios registrales.

Por último, se coincide totalmente con lo expuesto por Alarcón y Rojas (2023), considerando que la duplicidad de partidas debería ser erradicada de fondo, buscando que plantee normativas que busquen la no aparición de las duplicidades, más no la regulación de ello, pues resulta importante dicha opinión, ya que existiendo una normativa relacionada directamente a la prevención de la existencia de las duplicidades, no se estaría promoviendo tantas normas irrelevantes para el control de la anomalía, y finalmente resulta importante también tomar en cuenta al momento que se quiera hacer la reestructuración normativa, aquellas normas que influyen en el ámbito registral pero no son normas que nacen del ámbito registral, sino de otros aspectos, pues al existir los derechos reales dentro del sistema registral, es importante tomar en cuenta todas las normas que influyen en el derecho a la propiedad, siendo ello una gran inversión para el Estado, lo cual se ve alejado de la agenda actualmente a tomar hoy en día.

OE₃: Entender de qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.

HE₃: Al existir una deficiencia catastral genera que no haya una correcta información demográfica en el sistema registral, teniendo como consecuencia que al momento de realizar una inmatriculación o inscripción registral de un predio, este no cuente con la información necesaria para determinar la ubicación demográfica del bien, y es por ello por lo que en muchas ocasiones se genera la duplicidad de partidas registrales.

La deficiencia catastral y su influencia con la duplicidad de partidas registrales

En referencia a las consecuencias que sufre los Registros Públicos a causa de los distintos factores explicados anteriormente en la presente investigación, resulta importante explicar aquellos análisis interpretados por los citados autores, siendo elocuente lo afirmado por Reyes (2018) al decir que la falta de un correcto funcionamiento del sistema catastral provoca en gran manera la existencia de la duplicidad de partidas registrales y como consecuencia de ello un déficit desarrollo inmobiliario, ello debido a la gran influencia que tiene el catastro al momento de corroborar la ubicación geográfica de un predio, a lo que

SUNARP se ve en la necesidad de contar con un correcto apoyo por parte del área catastral para con ello llevar un apropiado control y aplicación dentro del registro de predios.

Rescatando también lo obtenido en las entrevistas realizadas a los profesionales en la materia, se denota que los cuatro entrevistados conformados por Lara, Rojas, Landa y Alarcón (2023) concluyen que el área catastral sí resulta determinante para la solución de la problemática de la duplicidad de partidas registrales. En ese orden, resulta relevante lo acotado por Landa (2023) al explicar que el sistema catastral tiene la función de emitir informes respecto de la determinación geográfica y situación del predio cuando los usuarios lo soliciten, por lo que es necesario el apoyo del área de la unidad registral para que diagnostiquen si sobre el predio en consulta se encuentra inmatriculado o no, ello quiere decir si es que existe historial sobre el predio implicado en los Registros Públicos. Resultando importante que el sector catastral cuente con una correcta interconexión con las áreas registrales que se encuentren implicadas respecto al registro de predios.

De otro modo, se incluye lo obtenido por las encuestas realizadas, al considerarse relevantes para la contribución a la doctrina respecto a dicha problemática, pues se llegó al resultado que el 57 % de los encuestados consideran que el área de catastro sí es determinante para la absolución de la duplicidad de partidas, es por ello que los resultados revelan que existe unanimidad con la propuesta teórica planteada por el autor, al considerar que la deficiencia catastral sí repercute en el registro de predios y por ende genera un perjuicio al tráfico inmobiliario.

Finalmente se tomó en consideración lo expuesto por el entrevistado Dr. Rojas (2023) al ser coherente y práctico en su explicación en referencia a la deficiencia catastral, considerando que sí resulta importante un correcto desarrollo catastral para que se pueda corregir la anomalía de la duplicidad de partidas, siendo importante para ello una correcta gestión pública por parte de las autoridades correspondientes, en donde no solo se enfoquen en la modernización del sistema catastral, sino también en la actualización de tecnología apropiada y un manejo mejor de gestión, siendo que al querer promover la mejora catastral se toma en consideración muchos aspectos de políticas públicas, por lo que será necesario el apoyo económico, profesional y humano.

Habiéndose expuesto los comentarios más destacados con relevancia al problema que se causa ante una deficiencia catastral, el investigador considera estar de acuerdo con Reyes (2018), puesto que refiere que el sistema catastral sí influye notablemente en la anomalía de la

duplicidad de partidas registrales, resultando importante al momento de querer definir la ubicación exacta de un bien y con ello poner límites a los derechos del propietario sobre el predio en cuestión, pero al haber un déficit en ello, el registro de predios seguirá padeciendo de exactitud registral, provocando inseguridad jurídica a todos los usuarios de la SUNARP.

Resaltando también la acotación importante que realiza el Dr. Landa (2023) quien fue uno de los entrevistados durante la presente investigación, logrando destacar la importancia que explica respecto a la influencia del área de la unidad registral con los informes que emite dicha área, por lo que resulta importante una correcta comunicación e interconexión entre las distintas áreas que fomenten el desarrollo del registro de predios, pues lo que se busca es determinar la ubicación exacta de un predio y saber quién es el titular correcto, inexistiendo ello ante la falta de coordinación entre las áreas responsables.

Por consiguiente se tomó en consideración los resultados obtenidos en la encuesta realizada, siendo que una de las preguntas hacía relevancia la importancia del desarrollo del sector catastral para lograr la erradicación de la duplicidad de partidas, a lo que el 57 % de ellos consideraron en sintonía con el pensar del investigador, pues el sector catastral tiene como finalidad lograr la ubicación geográfica de los predios a nivel nacional, al ser ello una labor de gran magnitud y contando con distintas deficiencias es que no se logra obtener lo ideal en el registro de predios, de modo que sería de gran relevancia poder comprender la importancia que tiene el área catastral para el correcto desarrollo en el tráfico inmobiliario.

De manera conclusiva se consideró relevante lo comentado por el entrevistado Rojas (2023) al no solo considerar el aspecto catastral como importante para la erradicación de la duplicidad de partidas, sino que toma los aspectos de gestión pública y medidas correctas que estén enfocadas en el desarrollo inmobiliario, siendo que el registro de predios carece de credibilidad al generarse la inexacta publicidad, obteniendo consecuencias negativas para el adecuado desarrollo del sector inmobiliario. Por estas razones, es importante realizar un análisis exhaustivo a cada uno de los comentado por los destacados autores y con ello entender la problemática y las causas que genera la duplicidad de partidas registrales.

4.3. Implicancias

A este acápite se le denomina idóneamente implicancias porque responde a los objetivos que se plantearon en un inicio a la investigación, los cuales fueron, implicancia

teórica, práctica, social y metodológica, teniendo como fin mejorar el entendimiento a la comunidad jurídica desde la investigación que se realizó en la presente tesis, siendo de gran importancia la recolección de información doctrinaria que se obtuvo, y las conceptualizaciones de algunos términos que no son habituales en la comunidad socializada, pues todo ello con el ánimo de robustecer los conocimientos para futuros investigadores y promover la investigación en temas registrales.

4.3.1. Implicancia teórica

En la presente investigación se logró conocer la importancia de resolver la duplicidad de partidas registrales, pues dicha problemática viene causando un perjuicio social para las personas que buscan realizar actos jurídicos, por lo que en el desarrollo de esta investigación se explicó la conceptualización de la problemática de la duplicidad de partidas y profundizó sobre el alcance de los problemas que este genera, resultando como hallazgo la importancia de realizar una mejora estructural en el sistema catastral, ya que es de gran relevancia al momento de realizar el saneamiento de los predios, conllevando ello a la reducción de duplicidades de partidas. Por lo que resultó importante desarrollar búsquedas dirigidas a indagar en doctrina en referencia a la duplicidad de partidas.

4.3.2. Implicancia práctica

En este sentido, el tema de investigación contribuyó a la problemática que genera la duplicidad de partidas, y a su vez, se propuso posibles tratamientos legales, pues se advierte que la aplicación del cierre de duplicidades de partidas es un proceso que puede darse por la vía administrativa o judicial, sin embargo el conflicto se genera cuando ello se va a la vía judicial, generando consecuencias negativas en los usuarios, por lo que sería elocuente una correcta reforma normativa respecto al procedimiento de cierre de partidas y a su vez, una correcta aplicación del sistema catastral, para que conjuntamente puedan erradicar a la problemática que tanto perjuicio social genera a la colectividad.

4.3.3. Implicancia social

Parte de lo que se buscó en esta investigación fue encontrar caminos que beneficien a todas las personas que realizan actos jurídicos respecto a su propiedad, ya que resulta importante para ellos y para la sociedad en general que la entidad que avala los trámites respecto a la propiedad sea fiable, siendo ello un desperfecto de los Registros Públicos al contar

con deficiencias de publicidad. Sin embargo, el investigador pudo aportar conocimientos básicos en la presente investigación para que los ciudadanos que busquen realizar actos jurídicos con relación a su inmueble se encuentren precavidos a los posibles errores que podría cometer SUNARP, a su vez, se pretendió brindar la mayor información relevante de la problemática para su mejor entendimiento, con la finalidad de reducir las estafas y vulneraciones en el sector inmobiliario.

4.3.4. Implicancia metodológica

Como última implicancia, la investigación se desarrolló de una manera estratégica, aplicando un tipo de estudio básico, usando la guía de entrevista y cuestionario de encuesta como las técnicas e instrumentos de recolección de datos, pues resultó eficiente y práctico para poder culminar la investigación, por lo que se pudo encajar el diseño y nivel de investigación que se planteó con la metodología que se desarrolló, buscando que el contenido de la presente tesis sea de fácil entendimiento hacia los lectores, ya sea del ámbito jurídico o no, y finalmente para que pueda ser reproducible en un futuro por nuevos investigadores que busquen robustecer la información respecto a la misma problemática.

4.4. Conclusiones

En este epígrafe conclusivo se redactarán las ideas finales que sintetizan académica y doctrinariamente el desarrollo de una investigación exhaustiva que pretendió brindar una serie de alcances prácticos para externalizarlos en respuesta al fenómeno objeto de análisis, tal y como se aprecia a continuación.

Primero

Se concluyó que, la duplicidad de partidas registrales afecta perjudicialmente el tráfico inmobiliario en el Perú, debido a que se analizó en la doctrina que se vulneran principios del derecho registral tales como, la seguridad jurídica, la fe pública registral y la prioridad excluyente, ocasionando inestabilidad y decrecimiento, así como vulnerabilidades en el sistema registral para la realización de estafas sobre bienes inmuebles.

Segundo

Se concluye que, la existencia de la duplicidad de partidas registrales ocasiona una vulneración al principio de seguridad jurídica, afectando indirectamente a los usuarios al momento de confiar en lo descrito por las partidas registrales durante la solicitud de publicidad

registral, en tanto que cuando se genera el asiento registral es porque ha sido previamente evaluada toda la documentación técnica y/o verídica con la finalidad de salvaguardar la legalidad dentro de los Registros Públicos. De manera que cuando se presenta la problemática de duplicidad de partidas no se determina quién es el titular que contiene el mejor derecho, por lo que las partes terminan resolviéndolo a través de la vía judicial, debido a que siguiendo la lógica administrativa que propone SUNARP se cierra la partida menos antigua, pero como se comenta en este párrafo resulta importante la determinación de la legalidad del procedimiento de inscripción y la documentación para la creación del asiento que indique la titularidad de una persona y no solo oriente la existencia de menor antigüedad en el registro.

Tercero

Se concluye que, resulta importante el sistema catastral dentro del registro de predios en la medida que ambos necesitan interconectarse para que haya un correcto cruce de información y se determine la legalidad y ubicación exacta del predio en cuestión. La existencia de déficit catastral provoca inexactitudes registrales, las cuales se reflejan en las duplicidades de partidas, siendo que dicha anomalía se genera a consecuencia de la indeterminación de la ubicación exacta de los predios, pues dicha función de determinación no se realiza por el área catastral competente, quien se refleja en COFOPRI. Es por ello que el área catastral y la generación de las duplicidades resultan perjudiciales para la sociedad y el tráfico inmobiliario.

Cuarto

Se concluyó que, la deficiencia catastral influye negativamente en las duplicidades de partidas registrales debido a la vulneración de derechos durante el desarrollo del tráfico inmobiliario, en tanto que dicha existencia genera desconfianza entre los usuarios y perjuicios económicos para los intervinientes, teniendo todo ello como consecuencia que la fluidez del sector inmobiliario se perjudique por la vulneración del registro de predios. Es por ello por lo que, la inmatriculación o primera inscripción registral carece de información pertinente o idónea para identificar la ubicación real bien, lo que genera el incremento de la duplicidad de partidas registrales.

4.5. Recomendaciones

Como correlato de la sección anterior, en esta parte del estudio se elaborarán las sugerencias académicas en correspondencia a cada una de las conclusiones formuladas en el

estudio, las cuales se brindarán desde los alcances teóricos, sociales y metodológicos, según se muestra a continuación.

Primero

Se sugiere que, Registros Públicos adopte un *compliance program*, denominado por la doctrina mayoritaria como programa de cumplimiento público, de esta manera se adoptará un sistema preventivo que permita ubicar anticipadamente las conductas que vulneren los principios registrales descritos en la primera conclusión para evitar la actuación del Estado de una forma reactiva, esto es cuando ya se vulneraron los principios debido a la duplicidad de partidas registrales, lo que permitirá la disminución de las vulnerabilidades en el sistema registral y las estafas sobre los bienes inmuebles

Segundo

Resulta importante considerar a la vulneración de los derechos que se genera ante la incompleta o errónea publicidad por parte de SUNARP, pues como se ha mencionado anteriormente, la seguridad jurídica es algo que buscan los usuarios al momento de registrar un acto ante los registros públicos, de manera que ante la existencia de las duplicidades se imposibilita un servicio de calidad en la publicidad registral, por lo que resultaría interesante que al no poder erradicar dicha problemática, SUNARP promueva el conocimiento y consecuencias de la existencia de la duplicidad de partidas en el sector inmobiliario, mediante campañas de concientización a nivel nacional.

Tercero

En otro sentido, es conveniente promover una alternativa de solución a las deficiencias catastrales que surgen con el sistema registral, siendo que ambas entidades se necesitan uno del otro para promover un correcto desarrollo inmobiliario, pero al existir deficiencia por parte de una de ellas, se generan un perjuicio para los usuarios, por estas razones convendría promover el desarrollo de tecnología vinculada a la geolocalización de los predios en el sistema catastral para que con ello se logre ubicar geográficamente la mayor cantidad de predios a nivel nacional y con ello contener una base de datos que facilite la ubicación a la SUNARP, aspirando a brindar un servicio público de difusión predial.

Cuarto

Como última recomendación respecto a las conclusiones arribadas, es importante entender que el desarrollo inmobiliario en el Perú va de la mano con un correcto funcionamiento del registro de predios en SUNARP, pues con la existencia de la duplicidad se perjudica el desarrollo antes descrito. Es entonces que para mejorar el tráfico inmobiliario resulta relevante otorgar seguridad jurídica a quienes buscan realizar actos relacionados al sector inmobiliario, logrando ello con un servicio de publicidad que busque poner en conocimiento a los usuarios interesados de manera clara y específica al momento de presenciar una partida duplicada, y a su vez brindar un asesoramiento por parte de los trabajadores de SUNARP, para que con ello las personas que busquen realizar algún acto jurídico respecto a una partida que se encuentre duplicada ya cuenten con la conceptualización de dicha anomalía y puedan prevenir los futuros actos que se puedan generar ante la existencia de dicho fenómeno.

REFERENCIAS

- Acero, K. (2020). *La duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución* [Tesis de especialidad, Pontificia Universidad Católica Del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20420>
- Alcázar, M. (2016). Análisis del modelo catastral en Marruecos y propuestas de mejora para un catastro moderno y multipropósito. *Revista Topografía y Cartografía*, 33(171) 113-120. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7446768>
- Arias, K. (2020). *Sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú* [Tesis de colegiatura, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Digital Universidad Andina del Cusco. <https://hdl.handle.net/20.500.12557/4067>
- Becerra, M. (2016). *El tercero registral en el derecho societario y su protección jurídica* [Tesis de maestría, Universidad de Lima]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/1304>
- Buitrón, S. (2018). *El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario* [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1438>
- Cabezudo, A. (2016). *El nuevo Sistema para la incorporación de las Bases Gráficas al Registro de la Propiedad* [Tesis de colegiatura, Universidad de Valladolid]. Repositorio Institucional. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/55393>
- Calderón, P. (2020). *Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/8584>
- Campos, N. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista Científica Epistemia*, 3(2), 1-7. <https://doi.org/10.26495/re.v1i2.1122>

- Carrillo, A. (2015). *Población y muestra* [Diapositiva de PowerPoint]. Universidad Autónoma del Estado de México. <http://ri.uaemex.mx/oca/view/20.500.11799/35134/1/secme-21544.pdf>
- Castillo, A. (2021). *La duplicidad de partidas predial incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/11537/27995>
- Castro, J. (2020). *Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque* [Tesis de Bachiller, Universidad de Sipán]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/6948>
- Ccopa, C., y Tume, E. (2019). *Implementación del catastro registral para la transferencia de la propiedad dentro del sistema jurídico nacional* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12918/5024>
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>
- Chávez, G., Covarrubias, K., y Uribe, A. (2013). *Metodología de investigación en ciencias sociales aplicaciones prácticas*. En Buen Plan de la Universidad de Colima. <https://bit.ly/40xcum4>
- Código Civil peruano. (1984). Decreto Legislativo N.º 295. Congreso de la República del Perú. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682684>
- Cornejo, J. (2018). *Los factores de inseguridad al momento de controversias de la duplicidad de las partidas registrales en Huánuco 2016* [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/914>
- Cruz, C., Olivares, S., y Gonzáles, M. (2014). *Metodología de la investigación*. Grupo Editorial Patria. <https://bit.ly/3jFGiwh>
- Dextre, J. (2022). *Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N.º IX Sede Lima, año 2019* [Tesis de especialización, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6102>

- Díaz, G., y Ortiz, R. (2005). La entrevista cualitativa. *Universidad Mesoamericana*, 31, 2-31. <https://bit.ly/3jJVWH5>
- Díaz, L., Torruco, U., Martínez, M., y Varela, M. (2013). La entrevista recurso flexible y dinámico. *Investigación en educación médica*, 2(7). <https://bit.ly/3HIUwVh>
- Dolores, E. (2022). *Rectificación de la inexactitud registral como garantía de la seguridad jurídica del asiento inscrito, oficina registral de Huacho, 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.14067/6542>
- Escobar, J., y Cuervo, A. (2008). Validez de contenido y juicio de expertos: una aproximación a su utilización. *Avances en medición*. (6), 27-36. <https://bit.ly/32ChYyg>
- Espinoza, N. (2017). *La trascendencia del principio de publicidad registral en la transferencia de bienes inmuebles como garantía jurídica* [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/879>
- Esquivel, L. (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. *Revista Derecho y Cambio Social*, 62, 393-399. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626203>
- Feria, A., Matilla M., y Mantecón, S. (2020). La entrevista y la encuesta: método o técnica de indagación empírica? *Did@scalia Didáctica y Educación*. 11(3), 62-79. <https://bit.ly/3XmtJEc>
- Flames, A. (2012). *Orientación para la presentación de los trabajos de grado*. Warisata Colección Libros de Texto. <https://bit.ly/3Y4YAGm>
- Flores, J. (2019). *Incidencia de la falta de vinculación de base grafica catastral desencadena en la dificultad para el saneamiento de predios de la oficina registral de Huánuco, 2017* [Tesis de colegiatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/2205>
- García, F., Alfaro, A., Hernández, A. y Molina, M. (2016). Diseño de cuestionarios para la recogida de información: metodología y limitaciones. *Revista Clínica de Medicina y Familia*, 1(5), 232-236. <https://www.redalyc.org/pdf/1696/169617616006.pdf>

- González, L. (2010). La información catastral como herramienta del tráfico inmobiliario. *Revista Catastro*, (69), 23-35. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3346810>
- Gutierrez, A. (2021). *Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas* [Tesis de especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de Tesis y Trabajos de Investigación PUCP. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/21630>
- Hernández, R. (2014). La investigación cualitativa a través de entrevistas: su análisis mediante la teoría fundamentada. *Revista de Cuestiones pedagógicas*, (23), 187-210. <https://bit.ly/3HGG4NG>
- Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (5a Ed.). (2010). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill. <https://bit.ly/3DLOimt>
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado* (42), 147-177. <https://www.redalyc.org/journal/4175/417571103007/>
- Hernández, S., y Duana, D. (2020). Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín científico de las ciencias económico-administrativas del ICEA*. 9(17), 51-53. <https://doi.org/10.29057/icea.v9i17.6019>
- Herrera, H. (2021). *La corrupción administrativa en el registro público de la propiedad raíz y del comercio de Michoacán* [Tesis de maestría, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo]. Repositorio Institucional. http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/xmlui/handle/DGB_UMICH/3640
- Huacha, M. (2021). *Reglas normativas del principio de buena fe pública registral en los actos fraudulentos de transferencia de bienes inmuebles* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1681>
- Hurtado, J. (2019). *Análisis de la superposición de partidas electrónicas en la SUNARP y el planteamiento de una solución registral* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12893/7490>

- Ibiza, A. (2005). La colaboración entre el Catastro y el Notariado, experiencia y avances. *Revista Crónica Tributaria*, (117), 83-116. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1381083>
- Ibiza, A. (2008). La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario. *Revista Catastro*, (64), 37-54. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2954757>
- Ibiza, A. (2013). El catastro español en el registro de la propiedad. *Revista de Catastro: formación, investigación y empresa* (835), 1-10. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4175704>
- Inga, J. (2020). Incorporar el proceso de rectificación de áreas y medidas perimétricas de predios rurales a la vía notarial. [Tesis de colegiatura, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Dspace. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/7756>
- Jansen, H. (2013). La lógica de la investigación por encuesta cualitativa y su posición en el campo de los métodos de investigación social. *Revista disciplinar de investigación*. 5(1), 39-72. <https://bit.ly/2TXjp5f>
- Martín, C. (2007). Metodología de investigación en estudios de usuarios. *Revista General de Información y Documentación*, 17(2), 129-149. <https://revistas.ucm.es/index.php/RGID/article/view/RGID0707220129A>
- Martínez, H., y Benítez, L. (2015). *Metodología de la investigación social I*. Cengage Learning. <https://bit.ly/3wSOPim>
- Mendoza, E. (2018). *Duplicidad de partidas en el sistema registral peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad San Pedro]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/9963>
- Minchán, F. (2020). *Duplicidad de partidas en el Registro de Predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrello]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1299>
- Montúfar, G., y Silva, F. (2021). Prevalencia del catastro sobre el Registro de Predios para corregir inexactitudes registrales. *Revista IUS et PRAXIS* (52), 197-211. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2021.n052.5219>

- Norori, L. (2017). *Concordancia de la información registral con la realidad extra registral, relacionada a los terrenos pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa, en el periodo 2010-2016* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.unan.edu.ni/id/eprint/8190>
- Paucar, A. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017*. [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/500>
- Pérez, E., y Soto, O. (2019). *Técnicas de investigación social*. Divulgación Dinámica. <https://bit.ly/3Y6KwvU>
- Pérez, J. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? Cuadernos de Derecho Transnacional, 13(2), 256-288. <https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>
- Plúa, N. (2019). *La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral* [Tesis de maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil Sistema de Posgrado]. Repositorio Digital UCSG]. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13993>
- Quevedo, F. (2023a). Metodología y estadística para proyectos y tesis: Enfoque, tipo y diseño de investigación. [Dispositiva de PowerPoint]. <https://bit.ly/3Z0odZI>
- Quevedo, F. (2023b). Metodología y estadística para proyectos y tesis: Población y muestra. [Dispositiva de PowerPoint]. <https://bit.ly/3Zjc8y5>
- Reyes, H. (2018). *Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del catastro general regional Lambayeque 2016* [Tesis de licenciatura, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Dspace. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/4992>
- Rodríguez, D., y Valldeoriola, J. (2014). *Metodología de la Investigación*. Universidad Oberta de Catalunya. <https://bit.ly/3wVVTEh>

- Rossell, H. (2015). *El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca* [Tesis de maestría, Universidad Rafael Landívar]. Repositorio Institucional. <https://bit.ly/3Wo51Tb>
- Salanueva, O., y Gonzáles, M. (2011). Enseñar metodología de la investigación socio-jurídica. *Revista Anales de la facultad de ciencias jurídicas y sociales*. (41), 305-316 <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/20718>
- Salazar, F. (2019). *Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios* [Tesis de especialización, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13875>
- Sánchez, H., Reyes, C., y Mejía, K. (2018). *Manuel de términos en investigación científica, tecnológica y humanística*. Libro manual de términos en investigación. <https://hdl.handle.net/20.500.14138/1480>
- Sanchez, L. (2016). Registro de la propiedad inmueble: la inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa. *Revista oficial del poder judicial*, 8(10) 339-358. <https://doi.org/10.35292/ropj.v8i10.241>
- Sheron, M. (2021). *La superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo – Lima – 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de las Américas]. Repositorio Dspace. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1987>
- Subdirección de Normativa Registral de la Dirección Técnica Registral. (2022). *Resolución de la dirección técnica registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos* (N.º 008-2022-SUNARP/DTR). <https://bit.ly/3QSKF3s>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). *Resolución Del Superintendente Nacional de los Registros Públicos* (N.º 126.2012-SUNARP-SN). <https://bit.ly/3CSQzvr>
- Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Revista Derecho y Cambio Social* (43), 1-37 <https://bit.ly/3jGddRr>
- Toledo, N. (2016). *Población y muestra*. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.11799/63099>

- Torres, A. (2021). *Acto jurídico y negocio jurídico, bien explicado por Aníbal Torres Vásquez*. LP – Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/acto-juridico-y-negocio-juridico-bien-explicado-por-anibal-torres-vasquez/>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*, (68), 71-79. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/7987>
- Vizcarra, C. (2018). *Conformación de normas que regulan la transferencia de propiedad inmueble a título oneroso y su influencia en el fraude inmobiliario en la Región Moquegua, año 2015-2016* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann – Tacna]. Repositorio institucional. <http://repositorio.unjbg.edu.pe/handle/UNJBG/3499>
- Yamamoto, C. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Revista Lucerna Iuris et Investigatio*. 1(3), 135-145 <https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>
- Clausó, A. (1993). Análisis documental: el análisis formal. *Revista general de información y documentación*, 3 (1), 11-19 <https://revistas.ucm.es/index.php/RGID/article/view/RGID9393120011A>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

Titulo		Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú.			
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	VARIABLES	Dimensiones	Indicadores
PG: ¿Cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú?	OG: Analizar cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú.	HG: La duplicidad de partidas registrales afecta negativamente al tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú. Debido a que los intervinientes carecen de seguridad jurídica por parte de los Registros Públicos al otorgarse una publicidad inexacta o equivocada, afectado así al tráfico inmobiliario.	Variable independiente: Duplicidad de partidas registrales	Seguridad Jurídica	Vulnerabilidad de derechos
					Fraude Inmobiliario
					Publicidad Inexacta
					Duplicidad de partidas
					Tráfico inmobiliario
				Interpretación normativa	Contradicción de normas
					Deficiencia de la normativa registral

					Inexistencia de una correcta aplicación de los principios registrales
					Vulneración a los derechos reales y/o registrales
					Afectación a los principios registrales
PE₁ : ¿De qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?	OE₁ : Comprender de qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.	HE₁ : La duplicidad de partidas registrales repercute perjudicialmente con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú. Debido a la inexistencia de una correcta publicidad proveniente de la partida registral, afectándose el derecho de los intervinientes mediante una posible estafa inmobiliaria porque se contaría con más de una			

		partida registral con titulares diferentes.			
PE₂ : ¿Cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú?	OE₂ Comprender cómo es que la interpretación normativa se relaciona con la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.	HE₂ : La existencia de la duplicidad de partidas tiene relación con la mala interpretación normativa legal debido a que no se encuentra un proceso claro para determinar el cierre de partidas, ya que al hacer eso de manera administrativa, una de las partes se va a ver perjudicada, por lo que tendría que irse a vía judicial y un juez determinar cuál es la partida que se debería cerrar.		Deficiencia Catastral	Ubicación inexacta del predio
PE₃ : ¿De qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio	OE₃ : Entender de qué manera la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales y el tráfico	HE₃ : Al existir una deficiencia catastral genera que no haya una correcta información demográfica en el sistema registral,			Superposición de partidas electrónicas
					Informalidad inmobiliaria

de la jurisprudencia en el Perú?	inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia en el Perú.	teniendo como consecuencia que al momento de realizar una inmatriculación o inscripción registral de un predio, este no cuente con la información necesaria para determinar la ubicación demográfica del bien, y es por ello por lo que en muchas ocasiones se genera la duplicidad de partidas registrales.			<p>Falta de representación gráfica de los inmuebles</p> <p>Ayuda ineficiente al registro de predios</p>
----------------------------------	---	--	--	--	---

Anexo 2. Cuadro de operacionalización de la variable

Variables	Conceptos	Dimensiones	Indicadores	Metodología
<p>Duplicidad de partidas registrales</p>	<p>Es aquello que se genera por una anomalía en el registro de predios ante la ineficiencia del sistema registral, en donde la propiedad material se encuentra inscrita en varias partidas registrales. En consecuencia, dicho problema genera que los Registros Públicos mediante la publicidad otorgue titularidad a dos personas distintas sobre un mismo predio (Gonzales 2014, como se citó en Salazar 2018).</p> <p>La duplicidad de partidas o doble inmatriculación se da cuando un mismo predio se encuentra inscrito en folios independientes uno del otro, por otra parte también se puede generar la duplicidad de partidas al</p>		Vulnerabilidad de derechos	Propósito: Básico
			Fraude inmobiliario	Tipo: Socio jurídico
			Publicidad inexacta	Enfoque: Cualitativo
			Duplicidad de partidas	Diseño: No experimental – fenomenológico
			Ineficacia del sistema registral	Nivel o alcance: Descriptivo
			Contradicción de normas	Población: Finita
			Deficiencia de la normativa registral	P₁: Especialistas en derecho registral de SUNARP.
			Inexistencia de un proceso único para el cierre de partidas duplicadas	P₂: Comunidad jurídica con conocimientos en derecho registral.
Vulneración a los derechos reales y/o registrales	P₃: Jurisprudencia de duplicidad de partidas registrales. Muestra: Muestro no probabilístico por conveniencia			

Tráfico inmobiliario	<p>ocurrir la superposición parcial con otro pedio, generando conflicto entre las partes (Mendoza, 2018).</p> <p>La eficacia del negocio jurídico del predio va a tener relación y en muchos casos de la situación jurídica inicial y de su titularidad. Por lo que, para poder llevarse un negocio inmobiliario, quien aduce ser titular deberá presentar toda documentación con relación al predio, demostrando mínimamente el título de adquisición del predio para que así los terceros adquirentes puedan tener la certeza sobre la capacidad que tiene el vendedor sobre el bien (Minchán, 2020).</p> <p>Al ser uno de los principios de los Registros Públicos, la seguridad jurídica no solo es necesario que un predio tenga información descriptiva mediante la partida registral, sino que dicho predio también cuente con una</p>		Afectación a los principios registrales	M₁: 4 especialistas en derecho registral de SUNARP
			Ubicación Inexacta del predio	M₂: 30 integrantes de la comunidad jurídica con conocimientos en derecho registral
			Superposición de partidas electrónicas	M₃: 08 jurisprudencias de duplicidad de partidas registrales
			Informalidad inmobiliaria	Técnica de recolección de datos:
			Falta de representación gráfica de los inmuebles	T₁: Encuesta T₂: Entrevista T₃: Análisis documental
			Ayuda ineficiente al registro de predios	Instrumento de recolección de datos: I₁: Cuestionario de encuesta I₂: Guía de entrevista I₃: Fichas de análisis jurisprudencial Método de análisis de datos: Tablas y gráficos de Excel

	información gráfica actualizada y que tenga concordancia con la información que se encuentra registrado, con la finalidad que no existan problemas técnicos registrales, como podría ser la superposición, generando así inseguridad jurídica y afectación al tráfico inmobiliario (Hurtado, 2019).			
--	---	--	--	--

Anexo 3. Guía de entrevista virtual

Guía de entrevista

Título: “Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el Perú, 2021”.

Datos de identificación de la entrevista	
Entrevistador	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua
Entrevistado(a)	Dr. Walter Mendizabal
Correo	walter.mendizabal@gmail.com
Duración de la entrevista	15 a 20 minutos

Objetivo general

Analizar cómo la duplicidad de partidas registrales afecta el tráfico inmobiliario en el Perú, 2021.

1. ¿Cómo repercute en la sociedad la existencia de la duplicidad de partidas registrales?
2. Desde su perspectiva, ¿La duplicidad de partidas necesita una reestructuración normativa?

Objetivo específico 1

Comprender de qué manera la duplicidad de partidas registrales repercute con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el Perú 2021

3. En su experiencia, ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas genera inseguridad jurídica en los usuarios?
4. ¿Cómo la existencia de este fenómeno facilita futuras estafas inmobiliarias?

Objetivo específico 2

Comprender de qué manera la interpretación normativa tiene relación con la problemática de la duplicidad de partidas registrales

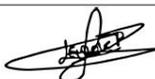
5. ¿Cuáles son los principios que se vulneran con la duplicidad de las partidas registrales?

Objetivo específico 3

Entender de qué manera es que la deficiencia catastral influye en la duplicidad de partidas registrales.

6. ¿El área de catastro es determinante para la solución a la anomalía de la duplicidad de partidas?

Lima, 13 de febrero del 2023



Entrevistador:
Juan Enrique Parvina Vilcachagua
Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas con
mención en Derecho Empresarial
DNI 77154243

Anexo 4. Cuestionario de encuesta

Cuestionario de encuesta

Título: “Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el Perú, 2021”.

INSTRUCCIONES:

La presente encuesta tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: “**Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el Perú, 2021**”. Las respuestas que se obtendrán de la presente encuesta serán debidamente procesadas, con la finalidad de contribuir con la presente investigación

Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indeciso/a	De acuerdo	Totalmente de acuerdo
TD	D	I	A	TA

Variable: La duplicidad de partidas						
N.º	Preguntas	Escala				
		TD	D	I	A	TA
Dimensión: Seguridad jurídica en el ámbito registral						
01	¿Considera usted que la duplicidad de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica?					
02	¿Considera usted que al generarse la duplicidad de partidas se es más susceptible al fraude inmobiliario?					
03	¿Considera usted que al existir la anomalía de duplicidad de partidas afecta la seguridad jurídica del usuario?					
04	¿Considera usted que al existir la duplicidad de partidas vulnera al principio de seguridad jurídica?					
Dimensión: Interpretación normativa						
05	¿Considera usted que el otorgamiento de una inexacta publicidad registral puede ser causada por la duplicidad de partidas?					
06	¿Considera usted que una inexacta publicidad registral afecta el tráfico inmobiliario?					
07	¿Considera usted que la duplicidad de partidas vulnera al principio de publicidad registral?					
08	¿Considera usted que la inexacta publicidad registral vulnera derechos de los usuarios?					

Variable: Tráfico inmobiliario						
N.º	Preguntas	Escala				
		TD	D	I	A	TA
Dimensión: Deficiencia catastral						
01	¿Considera usted que la falta de implementación del área de catastro genera la aparición de duplicidad de partidas?					

02	¿Considera usted que el área de catastro es determinante para la solución a la anomalía de la duplicidad de partidas?					
03	¿Considera usted que en el Perú existe deficiencia catastral?					
04	¿Considera usted que el área de catastro es deficiente a la actualidad?					
05	¿Considera usted que se deba cerrar las partidas de oficio mediante un procedimiento administrativo?					
06	¿Considera viable la ejecución de cerrar la partida menos antigua?					
07	¿Considera que al cerrarse una partida vulnera el derecho de quien ejerce titularidad sobre ella?					
08	¿Considera usted que las partidas registrales deban cerrarse únicamente mediante una resolución judicial?					

Lima, 13 de febrero del 2023


<p>Entrevistador: Juan Enrique Parvina Vilcachagua Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas con mención en Derecho Empresarial DNI 77154243</p>

Anexo 5. Fichas de análisis documental de resoluciones emitidas por SUNARP



**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TÉCNICA REGISTRAL DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS N° 029 -2022-SUNARP/DTR**

Lima, 21 de junio de 2022.

SUMILLA:

No procede disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, cuando el predio de menor antigüedad fue inmatriculado en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo N° 667.

VISTOS

El recurso de apelación interpuesto por el administrado **PEDRO EDISON RENGIFO MARIN**, en calidad de Comandante General del Comando de Asentamiento Rural (COAR), contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 018-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 07.05.2019, emitida por la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa.

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Resolución de Jefatura de Unidad Registral N°018-2019-Z.R.N°VI-SP/URE, del 07.05.2019, emitida por la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, que resuelve: *"recomendar, de acuerdo al Principio de Rogación, establecido en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos; a los titulares afectados, solicitar la CORRRELACIÓN en vía de regularización de la Partida Electrónica N° 40011807 (más antigua), con las siguientes Partidas Electrónicas: 11126097, 11126099, 11012036 [sic], 11143699, 11143700, 11143701 y 11143703; y dispone el levantamiento de la anotación de inicio de procedimiento de cierre por superposición parcial.*

II. ANTECEDENTES

2.1 Mediante Oficio N° 068/X2-32.a.4/09.00 recibido el 07.05.2018, el administrado Pedro Rengifo Marín, en calidad de Comandante General del Comando de Asentamiento Rural (COAR), solicita se disponga el cierre de las partidas registrales de 04 predios por existir superposición sobre el predio "El Ingeniero" inscrito en la Partida Electrónica 40011807, toda vez que existe superposición con los predios inscritos en las partidas 11126097, 11126099, 11012063 y 11011755. Asimismo, mediante Oficio N° 111/X2-32.a.4/09.00 presentado el 16.07.2018, reitera la solicitud de cierre de partida registral antes mencionada.

2.2 Mediante Informe Técnico N° 1275-2018-ZRN°VI-SP-UREG/CATASTRO-R del 21.05.2018, la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, concluyó lo siguiente:

Página 1 de 21

Esta es una copia artística imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 8320204385

Enlace de acceso: <https://bit.ly/3ZMplA9>

Anexo 6. Juicio de experto para encuesta validado por Arturo Menacho Ortega



“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

Informe de juicio de experto de instrumento de recolección de datos – Cuestionario de encuesta

I. Datos generales

Apellidos y nombre del experto	Mag. Bertho Arturo Menacho Ortega
Cargo e institución donde labora:	Magíster en Derecho por la Universidad Internacional de la Rioja - España, maestrando en derecho por la UNMSM.
Nombre del instrumento motivo de evaluación:	Cuestionario de encuesta
Autor del instrumento:	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua

II. Aspectos de validación

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy buena							
		5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20				
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																	
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																	
3. Actualización	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
4. Organización	Está organizado en forma lógica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																	
5. Suficiencia	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																	
6. Intencionalidad	Es adecuado para establecer relación plan lector y producción de textos sustantivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																	
7. Consistencia	Está basado en aspectos teóricos, científicos sobre lectura y producción de textos narrativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																	

Página 1 de 2

Anexo 7. Juicio de experto para entrevista validado por Arturo Menacho Ortega



“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

Informe de juicio de experto de instrumento de recolección de datos - Guía de entrevista

I. Datos generales

Apellidos y nombre del experto	Mag. Bertho Arturo Menacho Ortega
Cargo e institución donde labora:	Magíster en Derecho por la Universidad Internacional de la Rioja - España, maestrando en derecho por la UNMSM.
Nombre del instrumento motivo de evaluación:	Guía de entrevista
Autor del instrumento:	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua

II. Aspectos de validación

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy buena					
		5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20		
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																				
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
3. Actualización	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																				
4. Organización	Está organizado en forma lógica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
5. Suficiencia	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																				
6. Intencionalidad	Es adecuado para establecer relación plan lector y producción de textos sustantivos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																				
7. Consistencia	Está basado en aspectos teóricos, científicos sobre lectura y producción de textos narrativos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																				

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

8. Coherencia	Entre las variables, indicadores y los ítems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																	
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
10. Pertinencia	El cuestionario es aplicable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																	

III. Opinión de aplicabilidad

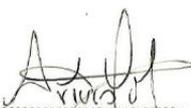
- ✓ El instrumento de recolección de datos cumple las exigencias académicas y es aplicable
- ✓ El instrumento de recolección de datos incumple las exigencias académicas y es inaplicable

IV. Promedio de valoración

Deficiente	<input type="checkbox"/>
Baja	<input type="checkbox"/>
Regular	<input type="checkbox"/>
Bueno	<input type="checkbox"/>
Muy Bueno	<input checked="" type="checkbox"/>

Lima, 13 de febrero de 2023

Firma del experto



**BERTHO ARTURO
 MENACHO ORTEGA**
 ABOGADO
 Reg.84978

Anexo 8. Juicio de experto para encuesta validado por Nilton Velazco Lévano



“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

Informe de juicio de experto de instrumento de recolección de datos – Cuestionario de encuesta

I. Datos generales

Apellidos y nombre del experto	Dr. Nilton Cesar Velazco Levano
Cargo e institución donde labora:	Doctor en Derecho y Ciencias Políticas, magíster en Derecho Constitucional y Derechos Humanos, docente universitario, investigador académico y profesor de tesis de la UNMSM.
Nombre del instrumento motivo de evaluación:	Cuestionario de encuesta
Autor del instrumento:	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua

II. Aspectos de validación

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy buena							
		5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20				
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
3. Actualización	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
4. Organización	Está organizado en forma lógica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
5. Suficiencia	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
6. Intencionalidad	Es adecuado para establecer relación plan lector y producción de textos sustantivos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
7. Consistencia	Está basado en aspectos teóricos, científicos sobre lectura y producción de textos narrativos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			

Página 1 de 2

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

8. Coherencia	Entre las variables, indicadores y los ítems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																
10. Pertinencia	El cuestionario es aplicable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															

III. Opinión de aplicabilidad

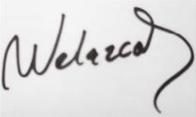
- ✓ El instrumento de recolección de datos cumple las exigencias académicas y es aplicable
- ✓ El instrumento de recolección de datos incumple las exigencias académicas y es inaplicable

IV. Promedio de valoración

Deficiente	<input type="checkbox"/>
Baja	<input type="checkbox"/>
Regular	<input type="checkbox"/>
Bueno	<input type="checkbox"/>
Muy Bueno	<input checked="" type="checkbox"/>

Lima, 13 de febrero de 2023

Firma del experto



Abg. CAL. 30620
DNI . 09927657

Anexo 9. Juicio de experto para entrevista validado por Nilton Velazco Lévano



“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

Informe de juicio de experto de instrumento de recolección de datos - Guía de entrevista

I. Datos generales

Apellidos y nombre del experto	Dr. Nilton Cesar Velazco Levano
Cargo e institución donde labora:	Doctor en Derecho y Ciencias Políticas, magíster en Derecho Constitucional y Derechos Humanos, docente universitario, investigador académico y profesor de tesis de la UNMSM..
Nombre del instrumento motivo de evaluación:	Guía de entrevista
Autor del instrumento:	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua

II. Aspectos de validación

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy buena							
		5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20				
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
3. Actualización	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
4. Organización	Está organizado en forma lógica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
5. Suficiencia	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
6. Intencionalidad	Es adecuado para establecer relación plan lector y producción de textos sustantivos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			
7. Consistencia	Está basado en aspectos teóricos, científicos sobre lectura y producción de textos narrativos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																			

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

8. Coherencia	Entre las variables, indicadores y los ítems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
10. Pertinencia	El cuestionario es aplicable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															

III. Opinión de aplicabilidad

- ✓ El instrumento de recolección de datos cumple las exigencias académicas y es aplicable
- ✓ El instrumento de recolección de datos incumple las exigencias académicas y es inaplicable

IV. Promedio de valoración

Deficiente	<input type="checkbox"/>
Baja	<input type="checkbox"/>
Regular	<input type="checkbox"/>
Bueno	<input checked="" type="checkbox"/>
Muy Bueno	<input type="checkbox"/>

Lima, 13 de febrero de 2023

Firma del experto



Abg. 30620
DNI . 09927657

Anexo 10. Juicio de experto para encuesta validado por Jany Bernal Gallardo



“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

Informe de juicio de experto de instrumento de recolección de datos - Cuestionario de encuesta

I. Datos generales

Apellidos y nombre de la experta	Mag. Jany Giovana Bernal Gallardo
Cargo e institución donde labora:	Abogada, maestrante en Derecho Penal Económico por la Universidad Internacional de La Rioja - España, maestrante en Derecho y Ciencia Política con mención en Derecho Empresarial por la UNMSM.
Nombre del instrumento motivo de evaluación:	Cuestionario de encuesta
Autor del instrumento:	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua

II. Aspectos de validación

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy buena				
		5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		
3. Actualización	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		
4. Organización	Está organizado en forma lógica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		
5. Suficiencia	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		
6. Intencionalidad	Es adecuado para establecer relación plan lector y producción de textos sustantivos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																		
7. Consistencia	Está basado en aspectos teóricos, científicos sobre lectura y producción	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																			

Página 1 de 2

Anexo 11. Juicio de experto para entrevista validado por Jany Bernal Gallardo



“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

Informe de juicio de experto de instrumento de recolección de datos - Guía de entrevista

I. Datos generales

Apellidos y nombre de la experta	Mag. Jany Giovana Bernal Gallardo
Cargo e institución donde labora:	Abogada, maestrante en Derecho Penal Económico por la Universidad Internacional de La Rioja - España, maestrante en Derecho y Ciencia Política con mención en Derecho Empresarial por la UNMSM.
Nombre del instrumento motivo de evaluación:	Guía de entrevista
Autor del instrumento:	Bach. Juan Enrique Parvina Vilcachagua

II. Aspectos de validación

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy buena							
		5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20	5	10	15	20				
1. Claridad	Está formulado con lenguaje apropiado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																					
2. Objetividad	Está expresado en conductas observables	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																					
3. Actualización	Está adecuado al avance de la ciencia y tecnología	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
4. Organización	Está organizado en forma lógica	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																				
5. Suficiencia	Comprende aspectos cuantitativos y cualitativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																					
6. Intencionalidad	Es adecuado para establecer relación plan lector y producción de textos sustantivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																					
7. Consistencia	Está basado en aspectos teóricos, científicos sobre lectura y producción de textos narrativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																					

Página 1 de 2

“Año de la unidad, la paz y el desarrollo”.

8. Coherencia	Entre las variables, indicadores y los ítems	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																	
9. Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		
10. Pertinencia	El cuestionario es aplicable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																		

III. Opinión de aplicabilidad

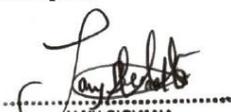
- ✓ El instrumento de recolección de datos cumple las exigencias académicas y es aplicable
- ✓ El instrumento de recolección de datos incumple las exigencias académicas y es inaplicable

IV. Promedio de valoración

Deficiente	<input type="checkbox"/>
Baja	<input type="checkbox"/>
Regular	<input type="checkbox"/>
Bueno	<input type="checkbox"/>
Muy Bueno	<input checked="" type="checkbox"/>

Lima, 15 de febrero de 2023

Firma de la experta



JANY GIOVANA
BERNAL GALLARDO
ABOGADA
Reg. 84979