

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Carrera de **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“SUPERPOSICIÓN DE PARTIDAS REGISTRALES
E INSEGURIDAD JURÍDICA: IMPLICANCIAS EN
EL REGISTRO DE PREDIOS LIMA ZONA
REGISTRAL N° IX, 2023-2024”

Tesis para optar al título profesional de:

Abogado

Autores:

Franco Williams Oliveros Zamora

Jose Daniel Vásquez Alayo

Asesor:

Mg. MICHAEL LINCOLD TRUJILLO PAJUELO

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

Lima - Perú

2024

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	PATRICIA MALENA CEPEDA GAMIO
	Nombre y Apellidos

Jurado 2	JORGE ARMANDO CERNA MEJIA
	Nombre y Apellidos

Jurado 3	MICHAEL LINCOLD TRUJILLO PAJUELO
	Nombre y Apellidos

INFORME DE SIMILITUD



Página 2 of 95 - Descripción general de integridad

Identificador de la entrega trn:oid::1:3001859197

17% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...




Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Exclusiones

- ▶ N.º de fuentes excluidas
- ▶ N.º de coincidencias excluidas

Fuentes principales

- 17%  Fuentes de Internet
- 4%  Publicaciones
- 2%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada con mucho cariño y aprecio hacia mis padres y mi familia
que me apoyaron continuamente a lo largo de mi carrera.

Franco Williams Oliveros Zamora

Dedico esta tesis con todo mi amor a mi princesa Zofy, que, aunque ya no estés
físicamente conmigo sé que desde el cielo siempre me cuidas y me guías. Te amo.

José Daniel Vásquez Alayo

AGRADECIMIENTO

Un total agradecimiento hacia nuestros padres, docentes y amigos que nos acompañaron a lo largo de esta aventura de la carrera de Derecho y Ciencias Políticas.

Tabla de contenido

JURADO EVALUADOR	2
INFORME DE SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
TABLA DE CONTENIDO	6
INDICE DE TABLAS	9
RESUMEN	11
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	12
1.1. Realidad problemática	12
1.2. Antecedentes de Investigación	13
1.2.1. Antecedentes nacionales	13
1.2.2. Antecedentes Internacionales	20
1.3. Marco teórico	22
1.4. Marco conceptual	29
1.5. Justificación de la investigación	31
1.5.1. Justificación teórica	31
1.5.2. Justificación práctica	31
1.5.3. Justificación Social	32
1.5.4. Justificación Metodológica	32
1.6. Formulación del problema	32
1.6.1. Problema general	32
1.6.2. Problemas Especificos	32

1.7. Objetivos	33
1.7.1. Objetivo General	33
1.7.2. Objetivos Específicos	33
1.8. Hipótesis	33
1.8.1. Hipótesis general	33
1.8.2. Hipótesis Específicas.....	34
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	35
2.1. Tipo de Investigación	35
2.1.2. Investigación Básica.....	35
2.1.3. Enfoque Cualitativo	35
2.1.4. Diseño No Experimental	36
2.1.5. Alcance Descriptivo	37
2.2 Población y Muestra	37
2.2.1. Población	37
2.2.2. Muestra	38
2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos	39
2.3.1. Análisis Documental	39
2.3.2. Recolección y análisis de datos	40
2.4. Aspectos Éticos	41
CAPÍTULO III: RESULTADOS	42
3.1. Resultados del análisis documental de resoluciones emitidas por la Dirección Técnica Registral	42
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES	70
4.1. Limitaciones	70
4.1.1. Limitaciones de los autores	70
4.1.2. Limitaciones de la investigación	71

4.2. Interpretación Comparativa	71
4.3. Implicancias	75
4.3.1. Implicancias Teóricas.....	75
4.3.2. Implicancias Practicas.....	75
4.3.3. Implicancias Sociales	76
4.3.4. Implicancias metodológicas	76
4.4. Conclusiones	76
REFERENCIAS	78
ANEXOS	84

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	42
Tabla 2	44
Tabla 3	45
Tabla 4	47
Tabla 5	48
Tabla 6	50
Tabla 7	52
Tabla 8	54
Tabla 9	55
Tabla 10	57
Tabla 11	59
Tabla 12	62
Tabla 13	64
Tabla 14	66

INDICE DE FIGURAS

Figura 1..... 69

RESUMEN

La investigación se originó a partir de la problemática relacionada con la superposición de partidas registrales y su repercusión en la seguridad jurídica del registro de propiedades. Esta anomalía afecta los principios registrales y genera cuestionamientos que perjudican a los titulares y a terceros involucrados. Para abordar este fenómeno, se utilizaron diferentes técnicas y herramientas de recopilación de datos, permitiendo un análisis desde un enfoque cualitativo. La investigación fue de tipo básica, no experimental y de corte transversal, siguiendo una metodología descriptiva.

El objetivo principal de la investigación consistió en identificar cómo la superposición de partidas registrales impacta la seguridad jurídica en el registro predial de Lima. Las conclusiones revelaron que esta superposición afecta principios fundamentales como la fe pública y la seguridad jurídica, vulnerando así los derechos de quienes confían en la información registral. Se concluyó que, aunque el registro no crea derechos, sí otorga oponibilidad al derecho publicitado, presumido en favor del titular registral como propietario. Esta situación resalta la necesidad de mejorar los mecanismos de registro para resguardar la seguridad jurídica en el sector predial.

PALABRAS CLAVES: superposición de partidas, seguridad jurídica, registro de predios, principios registrales, duplicidad de partidas.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

El problema de investigación se alineó con las directrices estratégicas que dicta la Universidad Privada del Norte, la cual promueve el estudio de diversas temáticas en el ámbito del derecho como ciencia social, con el objetivo de destacar la exploración científica y fomentar la ilustración académica. Bajo ese contexto, se optó investigar en el área de salud pública y sectores en situación de vulnerabilidad, enfocándose en la dirección de urbanismo y saneamiento (Resolución Rectoral N.º 090-2020-UPN-SAC, 2020).

El estudio analizó la condición de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en la actualidad, centrándose en los asuntos de superposición de partidas, donde dos titulares reclaman derechos sobre una misma propiedad. Esta irregularidad, conocida como doble inmatriculación, genera inseguridad en el tráfico inmobiliario, ya que la SUNARP no puede garantizar la correcta publicidad de la información. La duplicidad de partidas menoscaba varios principios registrales, como la publicidad y la seguridad jurídica, y este perjuicio se ve reflejado en los usuarios al intentar transferir propiedades. Este fenómeno no solo causa un daño en el tráfico inmobiliario, sino que también repercute negativamente en la sociedad en general, evidenciando la necesidad de abordar esta problemática con urgencia. La investigación, por lo tanto, se convierte en un medio para identificar y proponer soluciones a estas irregularidades, contribuyendo así a la mejora del sistema registral y al amparo de los derechos de los individuos.

1.2. Antecedentes de Investigación

En el presente apartado se presentarán diferentes investigaciones que describen las variables elegidas para esta tesis, asimismo, conocer las conclusiones planteadas por diferentes autores. En ese contexto, se establecieron ciertos criterios tales como antigüedad no mayor a 10 años, trabajos de investigación, tesis para bachiller, licenciatura, especialidad, maestría o doctor, ubicada en diferentes repositorios tanto nacionales como internacionales.

1.2.1. Antecedentes nacionales

Soto (2019) en su trabajo académico titulado “Implicaciones Registrales De La Renuncia De Propiedad Y Su Relación Con La Duplicidad De Partidas” obteniendo una segunda especialidad de Derecho Registral concluye que la duplicidad de partidas tiene un fondo catastral con un registro que comparte un mismo origen, asimismo, este impacta a los ciudadanos porque su cura predomina en la inscripción con mayor antigüedad.

Velezmoro (2021) en la tesis llamada “La duplicidad de partidas en el registro de predios de lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021” para conseguir el título profesional de abogada de la Universidad César Vallejo. La autora concluye que la duplicidad registral provoca una inseguridad jurídica ya que los administrados tienen confianza del sistema registral pero muchas veces existe una duplicidad de partida lo cual resulta en un problema para los individuos que confían en este.

Torres (2018) en su trabajo académico titulado “¿En Qué Medida El Procedimiento De Cierre De Partida, Regulado En El TUO Del Reglamento General De Los Registros Públicos, Brinda Una Solución A La Problemática De Superposición De Partidas Registrales En El Registro De La Propiedad Inmueble?” para conseguir el nivel de segunda especialidad en Derecho Registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú concluye que se ha

afectado la seguridad jurídica en el Perú porque el área de Catastral de registros públicos permitió el registro de predios sin identificar adecuadamente o planos precisos, asimismo, basados en títulos poco confiables y que ha causado la creación de múltiples partidas sobre un mismo bien inmueble.

Gutiérrez (2021) en su trabajo de suficiencia profesional llamado “Mejor Derecho De Propiedad En Los Casos De Duplicidad De Partidas” para conseguir el título profesional de abogada de la Pontificia Universidad Católica Del Perú llega a la conclusión que la duplicidad de partidas es producida porque la información que se ingresa a SUNARP es inexacta porque no poseen planos o memorias descriptivas los cuales señalen con exactitud los límites del predio.

Dávila (2022) en su tesis llamada “Seguridad Jurídica Y Calificación De Títulos Del Registro De Propiedad Inmueble De SUNARP En Lima Metropolitana, 2021” para conseguir la profesión de abogada en la Universidad Privada del Norte concluye que existe una incorrecta calificación de títulos registrales en Lima, lo cual, brindo una inseguridad jurídica por la gran carga de trabajo que tienen los registros públicos y por la inexistencia de una plataforma unificada que facilite todos los datos a los registradores de los documentos inscribibles para evitar observaciones.

Castro (2020) en su trabajo de investigación llamado “Análisis De La Duplicidad De Partidas Registrales Y El Mejor Derecho De Propiedad En El Ámbito De La Sunarp Lambayeque” para conseguir el nivel de bachiller en derecho en la Universidad Señor de Sipán. En ese sentido, se llega a la conclusión que las características de la duplicidad de partidas tienen conexión en el modo de cómo se adquiere un bien inmueble porque este no debe limitarse solo a la revisión de la partida registral sino también debe hacerse un diagnóstico técnico.

Acero (2020) en su trabajo de investigación llamado “La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución” para conseguir una segunda especialidad en Derecho Registral en la Pontificia Universidad Católica Del Perú llega a la conclusión que al cerrarse la partida registral más reciente que formula SUNARP resulta en que el daño que se ocasiona conlleva a una inseguridad jurídica, asimismo, señala que la superposición de partidas puede tener una solución mediante un sistema catastral total de todo el país y formando una actualización de planos en los bienes inmuebles con mayor antigüedad.

Dextre (2022) en su trabajo llamado “Duplicidad De Partidas Y La Seguridad Jurídica De Los Propietarios Inscritos En La Zona Registral N° IX Sede Lima, Años 2019” para conseguir el nivel de Maestro en Derecho Notarial y Registral por la Universidad Inca Garcilaso De La Vega concluye que la seguridad jurídica se ve afectada por la duplicidad de partidas, ya que, tiene una influencia notable en ella.

Reyes (2018) en su trabajo llamado “Duplicidad De Partidas Causados Por Las Anomalías De Los Títulos Y Las Deficiencias Del Catastro General Regional Lambayeque 2016” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Señor De Sipán concluye que la duplicidad de partidas es un efecto de diferentes factores tales como la diversidad de registros creados, el no actualizar la información del sistema de catastro de COFOPRI y el imperfecto saneamiento de predios urbanos y rurales, la confusión generada por la información contradictoria entre los catastros municipales, el alto costo y la gran burocracia que existe para rectificar una partida registral y por último señala que históricamente registros no tenían la exigencia de planos perimétricos o datos de referencia para la inscripción de propiedades.

Parvina (2023) en su trabajo llamado “Duplicidad De Partidas Registrales Y El Tráfico Inmobiliario En El Estudio De La Jurisprudencia Del Perú” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Privada Del Norte llega a la conclusión que el registro de predios y el sistema catastral se necesitan el uno del otro para un adecuado intercambio de datos y así se tenga la localización del bien inmueble, así mismo, señala que las ineficiencias en el área catastral provocan registros imprecisos, por lo tanto, ello conlleva a una duplicidad de partidas.

Manco y Molina (2019) en su trabajo llamado “El Catastro Y Su Influencia En Duplicidad De Partidas En El Registro De Predios De Lima” para obtener el título de abogado por la Universidad Autónoma Del Perú. Los autores concluyen que catastro tiene un rol muy significativo en la duplicidad de partidas, por lo tanto, un catastro bien desarrollado influirá enormemente en la disminución de duplicidad de partidas y en la seguridad jurídica.

Gálvez (2019) en su tesis titulada “La Protección Del Derecho De Propiedad De Bien Inmueble No Inscrito En Registros Públicos Frente A Terceros Y La Seguridad Jurídica” para obtener el nivel académico de maestro en Derecho Con Mención En Civil Y Comercial por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo concluye que al derecho de propiedad de un predio sin inscripción en SUNARP puede otorgársele seguridad jurídica en cuanto en adición al acuerdo de compra-venta del bien mueble también se efectuó la posesión efectiva del mismo.

Castillo (2021) en su trabajo titulado “La Duplicidad De Partidas Predial Incompatibles Y Su Incidencia En La Ejecución Del Embargo En Forma De Inscripción En Los Procesos De Ejecución” para conseguir el título de abogado por la Universidad Privada del Norte. El autor concluye que las duplicidades de partidas se deben a que antiguamente

la inmatriculación de predios tenía requisitos flexibles donde los propietarios solamente tenían que señalar con quienes colindaban sin una exigencia de información técnica precisa de la ubicación del bien inmueble. Asimismo, señala que en la actualidad sigue existiendo la superposición de partidas porque existen bienes inmuebles sin información técnica detallada para su identificación individual.

Soriano y Ticoná (2017) en su trabajo llamado “La Calificación De Títulos Y La Seguridad Jurídica En La Sunarp Oficina Registral De Huancayo En El Año 2017” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Peruana de Los Andes concluyen que tanto la seguridad jurídica otorgada por SUNARP como la calificación de títulos están directamente conectado dado que el registrador realiza un examen meticuloso sobre los títulos a fin de que no exista una inseguridad jurídica.

Casachagua y Flores (2017) en el trabajo llamado “La Obligatoriedad de la Inscripción en el Registro Público y el Derecho a la Seguridad Jurídica En Huancayo – 2016” para conseguir el grado de abogados por la Universidad Peruana de Los Andes concluyen que la no obligatoriedad de las inscripciones de bienes inmuebles y el deficiente sistema de registros provocan una inseguridad jurídica en Huancayo.

Porras (2019) en su trabajo llamado “Los Mecanismos Alternativos De Resolución De Conflictos Y La Duplicidad De Partidas Registrales, En La Oficina De La SUNARP, Zona Registral VIII En El Año 2019” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Peruana de Los Andes llega a la conclusión que tanto la conciliación extrajudicial como el arbitraje impactan notablemente en el proceso de partidas registrales duplicadas al ser resuelto de manera célere, eficiente y sin litigiosidad.

Caycho (2017) en el trabajo titulado “Inseguridad Jurídica Por La Falta De Inscripción Obligatoria De La Transferencia De Bienes Inmuebles En La Oficina Registral

De Huánuco 2014” para conseguir el grado de abogada por la Universidad de Huánuco. La autora concluye que la inexistencia de inscribir obligatoriamente un predio en SUNARP influye de manera directa en la inseguridad jurídica, asimismo, propone una modificación del Sistema Registral Facultativo por uno Constitutivo, además, plantea una actualización y clasificación del Catastro nacional.

Borbor y Monteza (2018) en el trabajo de investigación llamado “Procedimiento de cierre de partida en la resolución de la duplicidad de inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° III - Sede Moyobamba, periodo 2016-2017” para conseguir el grado de abogado en la Universidad César Vallejo concluyen que la seguridad jurídica de los terceros se ve afectada por de partidas registrales dobles al tener confianza en la publicidad registral otorgada por SUNARP, asimismo, señala que en el cierre de una partida registral existen muchos defectos en las opiniones técnicas realizadas por el área catastral.

García (2021) en el trabajo titulado “Seguridad Jurídica Y El Sistema De Transferencia De La Propiedad Inmueble” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Autónoma del Perú concluye que en el Perú no existe una obligatoriedad en la transferencia de predios lo que conlleva a la extorsión, transacción numerosa de una propiedad similar y otras, asimismo, se afecta cuando la ubicación de un bien inmueble específico no está asegurado.

Sacachipana (2017) en el trabajo de investigación llamado “Análisis Del Sistema De Transferencia De La Propiedad Inmueble Y La Seguridad Jurídica A Través De La Inscripción Registral” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Nacional del Altiplano concluye que una inseguridad jurídica es ocasionada por un sistema que transfiere bienes inmuebles deficientemente por tener un sistema registral facultativo, por lo tanto,

señala que es de suma importancia conseguir un sistema en el que la población se sienta segura y confiada al registrar un predio.

Mendoza (2018) en su trabajo de suficiencia titulado “Duplicidad de partidas en el sistema registral peruano” para conseguir el título grado de abogado por la Universidad San Pedro llega a la conclusión que la duplicidad de partidas viene sucediendo desde mucho tiempo atrás y que trae inconvenientes tales como la falta de planos en los predios antiguos, inconvenientes para identificar el predio físicamente y una ambigüedad en las medidas exactas de los predios.

Melgarejo (2023) en el trabajo llamado “Causales de la generación de duplicidades de partidas en el registro de predios de la zona registral N.º VIII - sede Huancayo” para conseguir el grado de abogada por la Universidad Continental llega a la conclusion que una entre las causales que generan partidas registrales duplicadas se tiene a un informe técnico deficiente del área de catastro, lo cual, induce al error del registrador público en las inscripciones de títulos.

Che (2016) en el trabajo llamado “La Seguridad Jurídica Del Propietario En Un Sistema Dual De Transferencia De Inmuebles” para conseguir el grado de abogado por la Universidad Privada Antenor Orrego concluye que se produce inseguridad jurídica debido al presente sistema de transferencias de bienes inmuebles ya que no se otorga una oponibilidad efectiva de los derechos.

Riveros (2022) en el trabajo llamado “La Inscripción Constitutiva Y La Seguridad Jurídica De La Propiedad Inmueble En La Oficina Registral Huancavelica-2020” para conseguir el grado de abogada por la Universidad Nacional de Huancavelica. La autora concluye que para conseguir proteger la seguridad jurídica debe realizarse una adecuada inscripción registral de un predio

Vega (2018) en el trabajo llamado “Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017” para conseguir el grado de abogado por la Universidad César Vallejo llega a la conclusión que las inscripciones registrales facultativas conllevan una inseguridad jurídica en la transferencia de predios puesto que la inscripción del bien en SUNARP no es obligatoria, por lo tanto, esto trae problemas legales teniendo como a sus principales la duplicidad de propietarios y estafas.

1.2.2. Antecedentes Internacionales

Zúñiga (2022) en su tesis titulada “Análisis Del Conflicto Jurídico Que Se Suscita Por La Doble Inscripción De Títulos Traslaticios De Dominio Sobre Un Mismo Predio” para conseguir el grado de abogada por la Universidad del Azuay en Ecuador. La autora concluye que la razón de la duplicidad de partidas radica en la falta de un sistema organizado para la información registral de los predios, asimismo, señala que la implementación de una cédula inmobiliaria asignaría una identificación única a cada propiedad y con un registro unificado de información registral, permitirían la protección de la seguridad jurídica y del derecho de propiedad, previniendo así las dobles inscripciones sobre un mismo predio.

Carrera (2022) en su artículo titulado “Inexactitudes registrales y proyecciones respecto de la seguridad jurídica” en la Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral de la Universidad Blas Pascal en Argentina en sus reflexiones finales señala que la exactitud de los asientos registrales y la integridad son presumidas mediante el principio de fe pública registral y que resulta de suma importancia que las inexactitudes registrales sean corregidas.

García (2018) en su trabajo llamado “La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿Pasos Hacia Una Base Gráfica Unificada?” del Boletín De La Asociación Española De Geografía De La Escuela

Universitaria De Turismo De Santa Cruz De Tenerife Y Adscrita a La Universidad De Laguna en España llega a la conclusión que la separación del catastro y registro dentro del sistema jurídico ha creado obstáculos considerables para la representación gráfica unificada de los bienes inmuebles.

Otárola (2023) en su informe llamado “Doble inscripción, superposición de predios y Decreto Ley N° 2.695. Prescripción extraordinaria contra título inscrito: comentario a la Sentencia de la Corte Suprema de 22 de abril de 2021 (Rol N°19261-2018)” para la Revista De Derecho Coquimbo De La Universidad Católica De Chile concluye que la sentencia materia de discusión pone en evidencia las deficiencias del sistema registral, asimismo, señala que ambas partes dentro de la sentencia ostentaban inscripciones paralelas, vigentes y sin notas de cancelación.

Notori (2017) en el trabajo llamado “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” para optar el grado de maestro en derecho registral inmobiliario y derecho registral mercantil por la Universidad Nacional Autónoma De Nicaragua, Managua. El autor concluye que después de un análisis exhaustivo se verificó que existe una falta de seguridad jurídica debido a la incertidumbre de la información registral, lo cual conlleva a un ámbito judicial, asimismo, al no existir una interrelación de los datos registrales y la realidad externa conlleva a consecuencias negativas, tales como la restricción en la concesión de créditos y la obstrucción del tráfico jurídico de los terrenos de las personas de la comunidad.

En el artículo titulado “La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad” para la Revista Saber y Justicia de la Escuela Nacional de la Judicatura en República Dominicana Adames (2023) señala:

La seguridad jurídica como valor supremo del derecho y como su fin inmediato, comprende la seguridad jurídica preventiva, la cual consiste en la prevención o eliminación de posibles controversias. Para lograr este cometido el registrador y el notariado de tipo latino son esenciales. Asimismo, para garantizar la seguridad jurídica el registro debe proteger la titularidad del propietario inscrito, lo que se conoce como seguridad estática, teniendo este la garantía contra la evicción y frente a cuestionamientos de su derecho por títulos anteriores a su adquisición. A su vez, protege a los terceros que contratan basados en la verdad oficial publicada por el registro, esto es la seguridad dinámica.

1.3. Marco teórico

El marco teórico es una parte elemental - de todo estudio - que posibilita ampliar la exposición del problema, asimismo está compuesto por la proposición de las teorías de los factores que se estudian; bajo esa premisa, en este apartado se ha consignado las variables, dimensiones e indicadores pertinentes. Se pondrá en práctica una búsqueda en bases de datos científicas para analizar y precisar el tema de la superposición de partidas registrales. Además, se detallarán los aspectos esenciales, incluyendo su descripción, características y la normativa que las regula. Esta perspectiva permitirá elaborar una visión completa y fundamentada sobre el incidente, facilitando así un análisis exhaustivo de la problemática y sus implicaciones en el ámbito registral. La investigación se centrará en ofrecer información precisa y relevante para comprender mejor el tema en cuestión.

Seguridad Jurídica

Aunque nuestra Constitución no define explícitamente la seguridad jurídica como principio fundamental, el Tribunal Constitucional, en su dictamen plasmado en el expediente N.º 016-2002-AI/TC, establece una definición de este concepto, señalando: “Es un principio

intrínseco al Estado Constitucional de Derecho, reconocido de manera implícita en la constitución. Dicho principio representa un valor fundamental que refleja el espíritu garantista de la Carta Magna y su objetivo es extenderse a todo el ordenamiento jurídico, asegurando al individuo una expectativa razonable sobre cómo actuarán los poderes públicos y, en general, toda la sociedad, al desarrollarse dentro de los marcos del Derecho y la legalidad.”.

Llanos (2019) afirma que la seguridad jurídica se refiere a la protección ofrecida por el Estado a las personas, salvaguardando la no vulneración de sus propiedades y derechos. En caso de que esto ocurra, se garantiza su protección y reparación. Por lo tanto, la seguridad jurídica registral es fundamental, ya que permite a los individuos llevar a cabo diversas actividades con la confianza de estar respaldados por la protección que ofrece el Registro. Esto fomenta un entorno de estabilidad y confianza en las relaciones jurídicas.

Montoya (2021) conceptualiza la seguridad jurídica como un respaldo legal que permite a los individuos conocer sus derechos y deberes, considerada una necesidad primordial para que puedan desenvolverse en la sociedad. En ese sentido, el Estado asume responsabilidad de proporcionar seguridad jurídica, asegurando a las personas la facultad de poder gozar y disfrutar de sus derechos.

Barchi (2016) sostiene que la seguridad jurídica se presenta bajo dos enfoques objetiva y subjetiva. La objetiva se refiere a la claridad y estabilidad de las normas legales y a la eficiente dirección de justicia. Por otro lado, la seguridad jurídica subjetiva persigue proteger el disfrute de los bienes, produciendo confianza en que la utilización de un bien no se verá perturbado por conductas extrañas. En resumen, la seguridad jurídica objetiva se centra en el sistema legal, mientras que la subjetiva se enfoca en la confianza individual en el sistema.

Seguridad jurídica registral

El Estado peruano, en su función de salvaguardar y proteger el derecho a la propiedad, confiere a SUNARP la responsabilidad de asegurar la seguridad jurídica por intermedio de la evaluación de títulos y la publicidad registral. Esto previene la creación de agravios hacia las propiedades y sus titulares que decidan llevar a cabo sus inscripciones.

En ese contexto, la seguridad jurídica se establece de forma explícita como una garantía del sistema registral, de acuerdo con el inciso c) del artículo 3° de la Ley N° 26366, que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos. Esta ley regula los diferentes escenarios jurídicos mediante normas, principios y reglamentos.

Al respecto, Sánchez (2016) sostiene que en el sistema registral la seguridad jurídica se traduce en la superioridad de los principios registrales sobre otras normas. Esto significa que la norma registral tiene prioridad sobre las demás disposiciones del ordenamiento jurídico en lo que respecta a bienes o derechos registrados, o, más específicamente, en relación con las titularidades que se encuentran inscritas.

Asimismo, Llanos (2019) argumenta que es fundamental que el Registro, como entidad institucional, se enfoque en garantizar la efectividad y realización de la difusión de los derechos sobre las propiedades. Esto debe lograrse a través de un proceso de seguridad eficiente y de una técnica registral adecuada que el Registro debe poseer.

Superposición de partidas registrales

Manco y Molina (2019) alegan que la duplicidad de partidas constituye una anomalía del registro, es decir, un inconveniente que surge frecuentemente en el ámbito del registro. Esto implica que una misma propiedad puede tener múltiples inscripciones registrales, lo que a su vez sugiere la existencia de varios propietarios. Además, al referirse a la duplicidad de partidas, se contempla la posibilidad de que haya superposiciones parciales o totales entre

una propiedad y otras. Como consecuencia, se generan conflictos sobre quién posee el mejor derecho de propiedad.

Superposición total

Rimascca (2015) indica que este fenómeno se presenta cuando ambas partidas son idénticas, homogéneas o resulta complicado identificar alguna diferencia entre ellas, a pesar de que las medidas de sus perímetros puedan variar.

Superposición parcial

Se refiere a propiedades "diferentes" que tienen la misma área registrada en distintas partidas. En estos casos, según el Reglamento General de Registro Públicos, art. 63 (2012) refiere que "Si la duplicidad de partidas registrales se origina por la superposición parcial de propiedades, se empleará el art. 60".

Asimismo, en la anotación de cierre se deberá especificar que ésta solo contiene una parte del área del predio inscrito en la partida más reciente, haciendo referencia explícita al área que no está sujeta al cierre de manera parcial, con detalles sobre los límites del predio y las medidas del perímetro. Si no es posible calcular con exactitud la superficie superpuesta, se deberá indicar su localización y el área aproximada.

Principios Registrales

Lescano (2018) los describe como directrices fundamentales y generales que se encuentran en normas jurídicas, fallos jurisprudenciales u opiniones doctrinales, las cuales guían la inscripción, procedimiento y tratamiento del Registro dentro de una organización registral específica. Estas directrices surgen de las normas jurídicas y ayudan a su integración e interpretación, así como a orientar la creación legislativa.

Asimismo, es oportuno mencionar a Reyes (2018) quien afirma que cuando se presentan escenarios de superposición de partidas registrales se ven afectados principios relevantes del derecho registral que tienen interrelación entre sí, tales como principio de legalidad, principio de especialidad y el principio de la buena fe registral, y agrega también que su estudio no se puede realizar de manera independiente, sino de manera colectiva.

Los principios mencionados están regulados en el Reglamento General de los Registros Públicos. El primero de estos lineamientos se relaciona con la función calificadora del registrador, quien evalúa la licitud del título que se presenta para su inscripción. Esta evaluación implica verificar la ejecución de las formalidades de dicha presentación, la suficiencia de los otorgantes y la legitimidad del acto que se encuentra en él, que servirá como fuente la inscripción de manera directa e inmediata.

Es importante señalar que, en casos de superposición de partidas registrales, este principio se ve comprometido, ya que se generan dos partidas que hacen referencia al mismo bien, cada una con información diferente. Esto resulta en una publicidad inexacta, lo que afecta significativamente el principio de legalidad.

Principio de especialidad

El principio de especialidad se refiere a la creación de una partida independiente en el registro para cada propiedad o individuo, lo que permite su identificación única. Sin embargo, este principio se ve comprometido cuando ocurren anomalías, como la superposición de partidas y la duplicación de las mismas.

Principio de buena fe registral

A través del principio de buena fe registral, se reconoce la protección de los terceros de buena fe, ya que sus acciones se apoyan en la comunicación proporcionada por los registros, la cual se presume como cierta. Por lo tanto, no deberían verse perjudicados. Sin

embargo, en una situación de superposición de partidas, sus derechos se ven comprometidos, ya que la existencia de partidas duplicadas genera desconfianza en la información que ofrecen los registros, lo que provoca una inseguridad jurídica en relación con los datos registrales.

Publicidad registral

Es un principio primordial y básico en el sistema registral, ya que proporciona fe pública respecto al legajo que se encuentra en el registro, por conducto de sus correspondientes asientos y mediante la emisión de certificaciones y copias de estos registros.

Velezmoro (2022) describe la publicidad registral como una herramienta de difusión constante y permanente de la situación jurídica, que es estructurado e implementado por el gobierno por medio de un organismo operativo. Este organismo genera datos generales sobre individuos con el propósito de preservar los derechos y fomentar la credibilidad en la transacción de bienes inmuebles.

González (2015) sostiene que la publicidad registral proporciona seguridad jurídica en las transacciones comerciales, con el objetivo de favorecer el tráfico jurídico. Esto se logra al sustentar el negocio jurídico del interesado en datos contenidos en los registros, lo que significa que cualquier circunstancia no registrada no puede ser oponible, ya que las partes involucradas no pudieron tener conocimiento de ella en su momento.

La publicidad registral está sujeta a diversas normativas administrativas, incluyendo la Constitución Política del Estado, el Código Civil, el Texto Único Ordenado del Registro General de la Propiedad (TUO del RGRP) y la Ley de Procedimientos Administrativos. Estas normativas comprenden disposiciones constitucionales, sustantivas, reglamentarias y supletorias, respectivamente.

Duplicidad de Partidas

Montoya (2021) define la duplicidad de partidas como una anomalía de doble inmatriculación que genera una equivocación en la organización de la publicidad registral. Este error confiere derechos a dos propietarios diferentes sobre un mismo inmueble. Desde esta perspectiva, la duplicidad debe ser considerada un problema que surge en los Registros Públicos, resultando en la creación de dos o más partidas para una misma persona o bien. Esta situación provoca complicaciones en el ámbito notarial y registral.

Según el Reglamento General de Registro Públicos, art. 56 (2012) indica que la doble inscripción se da cuando:

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.

En relación a la problemática expuesta, se entiende que para que se presente dicha anomalía, implica una inmatriculación o la creación de más de una partida registral para una misma propiedad. La duplicidad de partidas es el resultado de las actividades registrales, donde el registrador, en el ejercicio de sus funciones, califica los datos reales y precisos que las personas presentan, quienes serían los supuestos titulares registrales. Esta situación se convierte en una anomalía en el registro de propiedades y afecta directamente la integridad de dicho registro. Este problema ha persistido desde los inicios de las inmatriculaciones de propiedades, lo que ha llevado a la existencia de múltiples propietarios sobre un mismo derecho. (Melgarejo, 2023).

Asimismo, según el Código Civil Peruano, art. 2013 (1984) indica que “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

1.4. Marco conceptual

Partidas compatibles

La Subdirección de Normativa Registral de la Dirección Técnica Registral - en adelante la SNRDTR (2022) - mediante resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR en su artículo 5.2 las define como aquellos cuyos asientos son entendibles entre ellos mismo, aunque los propietarios son distintos. Se señala que existe una compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre partidas, permitiendo que se traslade de uno o mas asientos de la partida mas reciente a la más antigua.

Partidas idénticas

La SNRDTR (2022) señala en su artículo 5.3 que estas partidas tienen asientos de inscripción que se refieren a los mismos actos, aunque pueden haberse registrado con el mismo o diferente título.

Partidas incompatibles

De igual manera la SNRDTR (2022) las define como partidas cuyos propietarios son diferentes y cuyos asientos de inscripción son excluidos entre ellos mismos.

Asiento registral

Es la acción mediante la cual el registrador materializa en la partida el acto jurídico inscrito, ya sea en forma de anotación preventiva o inscripción, las que se realizan conforme a la normativa registral vigente.

Tercero registral

Para definir al tercero registral según (Diez Picazo y Gullón, 2023, como se citó en Barea, 2023) indica que es aquel que adquiere mediante un pago y con buena fe obtiene un derecho real de un titular registral, asimismo, registra el título del bien inmueble.

Calificación registral

Según Puerta (2017), se puede puntualizar la calificación registral como el análisis llevado a cabo por el registrador público sobre los títulos que se ingresan para su inscripción en el registro. Este estudio tiene como objetivo verificar si dichos títulos cumplen con la normativa vigente, lo que determinará si se permite su inscripción en los Registros Públicos, otorgándoles así la protección y visibilidad que este proceso implica.

Propiedad

El Código Civil Peruano, art. 923 (1984) establece que la propiedad es definida como “el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Base gráfica registral

La Oficina General de Comunicaciones – SUNARP (2018) señala que la base grafica registral es:

El sistema de información gráfica registral estructurada y organizada, está constituido por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el registro de predios, a partir de la data técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una cartografía base.

Georreferenciación

La georreferenciación es un pilar muy importante al momento de poder señalar la existe de superposición registral, por lo tanto, Gómez et al. (2017) sostienen lo siguiente:

Es la técnica de posicionamiento espacial de una entidad en una localización geográfica única y bien definida en un sistema de coordenadas y datum específicos siendo fundamental para la correcta localización de la información de mapa y, por ende, de la adecuada fusión y comparación de datos procedentes de diferentes sensores en diferentes localizaciones espaciales y temporales.

1.5. Justificación de la investigación

En el presente apartado se presentarán las diferentes razones para realizar esta investigación y se desarrollarán los ámbitos teórico, práctico, metodológico y social como parte de la relevancia que se tiene para realizar esta tesis.

1.5.1. Justificación teórica

Es pertinente llevar a cabo este estudio, dado que se ha observado que son numerosos los casos de superposición de partidas registrales, lo cual no puede seguir permitiéndose, ya que afecta a los derechos de los titulares registrales.

1.5.2. Justificación práctica

Mediante este trabajo de investigación se busca dar a conocer la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales de bienes inmuebles, en el sentido de que el presente estudio abarca diferentes aspectos que dan a conocer como la superposición de partidas registrales vulnera principios fundamentales del derecho registral.

1.5.3. Justificación Social

Mediante esta investigación, se busca aportar en la difusión de los procedimientos de la entidad registral al presentarse dichos casos, y de qué manera se puede presentar una oposición al cierre de partida registral contribuyendo a la protección del mejor derecho de los propietarios registrados.

1.5.4. Justificación Metodológica

En ese sentido, esta investigación busca aportar de manera positiva en el mundo científico y teórico, asimismo, en el estudio de futuros investigadores que busquen información relevante respecto a la superposición de partidas registrales y la inseguridad jurídica que ésta produce, ya que, este estudio ha recolectado diferentes datos tales como revistas científicas, tesis, leyes y normas, en diferentes repositorios confiables.

1.6. Formulación del problema

1.6.1. Problema general

¿Como la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de lima?

1.6.2. Problemas Específicos

¿Cuál es la relación de la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales?

¿Qué medidas pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales?

¿De qué manera se ve afectado el principio de publicidad registral y fe pública por la superposición de partidas registrales?

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo General

Determinar de qué manera la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de lima

1.7.2. Objetivos Específicos

Determinar la relación de la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales.

Analizar las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales.

Analizar de qué manera se ve afectado el principio de publicidad registral y fe pública por la superposición de partidas registrales.

1.8. Hipótesis

1.8.1. Hipótesis general

La superposición de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica en el registro de predios de Lima en el sentido que crean desconcierto respecto a los bienes inmuebles adquiridos por la población.

1.8.2. Hipótesis Específicas

La deficiencia catastral tiene conexión con la superposición de partidas registrales en el sentido que los informes técnicos otorgados a los registradores por parte del área catastral muchas veces son insuficientes para una adecuada calificación de títulos registrales.

Las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales son el procedimiento de cierre de partidas registrales menos antiguas y un sistema registral unificado que permita una adecuada calificación registral.

La superposición de partidas registrales para un mismo bien inmueble pone en riesgo los principios de publicidad registral y fe pública. Al existir múltiples partidas para un solo bien, se genera incertidumbre sobre quién es el verdadero propietario. Esto lleva a los registros públicos a iniciar de oficio un procedimiento administrativo para cerrar las partidas registrales superpuestas, como una medida para resolver esta situación irregular.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

En esta parte se desarrollará la estructura metodológica seleccionada para guiar este estudio, asegurando que se alinee a los objetivos de esta investigación, asimismo, nos permitirá verificar y contrastar eficazmente las hipótesis propuestas.

2.1. Tipo de Investigación

Para definir el tipo de investigación según (Vizcaino et al., 2023, como se citó en Fainete, 2023) la investigación es un procedimiento metódico y riguroso que tiene como fin el adquirir conocimiento y comprensión acerca de una materia o fenómeno específico de estudio.

2.1.2. Investigación Básica

Esta investigación es de tipo básica porque ésta se sustenta en aumentar la información científica y teórica sobre una materia determinada sin tener en cuenta su aplicación práctica inmediata (Vizcaino et al., 2023, como se citó en Cruz, 2020).

Asimismo, y siguiendo con el concepto de investigación básica Ballestin y Fabregues (2018) señalan que la investigación básica busca el conocimiento por el conocimiento, teniendo como objetivo el aumentar y ahondar el entendimiento de una realidad específica.

2.1.3. Enfoque Cualitativo

En ese sentido según Cortes e Iglesias (2004) señalan que el enfoque cualitativo es una manera de investigar sin usar cálculos, realizando encuestas, entrevistando, describiendo, enfoque de los investigadores, reconstruyendo eventos y no se toma la hipótesis como algo indispensable.

Asimismo, el enfoque cualitativo se distingue debido al esfuerzo de explorar y entender de manera profunda y detallada los fenómenos sociales o humanos desde el enfoque que tienen los participantes. (Vizcaino et al., 2023)

El presente estudio posee un enfoque cualitativo porque se centra en la obtención de información mediante encuestas y/o entrevistas, asimismo mediante la adquisición minuciosa de información para conocer más sobre la superposición de partidas registrales y la inseguridad jurídica que esta produce.

2.1.4. Diseño No Experimental

La investigación no experimental es aquella que no usa intencionalmente las variables materia de estudio. En lugar de crear situaciones artificiales, esta clase de investigación observa los acontecimientos tal como ocurren en la realidad y luego los analiza (Cortes e Iglesias, 2004).

Adicionalmente, según los autores Hernández et. al, (2014) indican que este tipo de diseño son aquellos que se desarrollan sin manipular deliberadamente las variables y que los fenómenos son observados en su entorno natural para poder estudiarlos.

En consecuencia, el diseño no experimental es usado en esta investigación dado que esta se basará en la observación de la superposición de partidas registrales y la inseguridad jurídica generada por esta, asimismo, mediante este diseño será trascendental para desarrollar esta investigación.

2.1.5. Alcance Descriptivo

La investigación descriptiva según Vizcaino et.al (2023) señala que es aquella que se enfoca en detallar un fenómeno o situación minuciosamente.

Adicionalmente, según los autores Ballestin y Fabregues (2018) la investigación descriptiva tiene como finalidad la exposición de situaciones, acontecimientos y hechos, asimismo, analiza su realidad y como se manifiesta un fenómeno. Esta clase de estudios tienen como finalidad la descripción de hechos o acciones meticulosamente analizando diferentes aspectos, dimensiones o componentes de la investigación.

En tal sentido, este estudio es descriptivo porque su finalidad es el detallar minuciosamente la razón o razones por la cual se produce la superposición de partidas registrales y determinar si se ve afectada la seguridad jurídica registral dentro de este fenómeno.

2.2 Población y Muestra

2.2.1. Población

Para la selección de la población dentro de una investigación de tipo cualitativa Vizcaino et.al, (2023) señala que es orientada a personas, eventos o lugares que brindan una amplia fuente de información, asimismo, en este tipo de investigaciones se valora principalmente la profundidad y la abundancia de datos recolectados, incluso si la cantidad de participantes sea limitada.

Además, según los autores Ballestin y Fabregues (2018) señalan que se entiende por población al conjunto de unidades del cual queremos obtener información, asimismo, delimitar el universo significa identificar aquellos elementos materia de estudio.

Para el presente estudio se tomó como población a la zona registral IX perteneciente al registro de predios de lima de SUNARP para una investigación minuciosa y actual de la situación de nuestro tema materia de análisis.

2.2.2. Muestra

Es el grupo de personas, eventos, sucesos o comunidades de los que se recabará la información y que estas no necesitan ser estadísticamente representativa de toda la población materia de estudio (Hernandez et.al, 2014).

Adicionalmente, según Vizcaino et.al, (2023) tiene como concepto de muestra al subconjunto escogido de individuos, eventos o entidades extraídos de toda una población, a fin de realizar un estudio y efectuar inferencias sobre dicha población, asimismo, señala que una correcta elección de muestra puede decidir la autenticidad y credibilidad de los resultados.

Por otro lado, Ballestin y Fabregues (2018) señalan que en las investigaciones cualitativas la muestra no busca una población amplia sino busca un análisis profundo de lo que se está estudiando, asimismo señala que la elección de casos es flexible y secuencial.

Como muestra de la presente investigación se tomó como materia de análisis y como fuente de información a las resoluciones emitidas por la Dirección Técnica Registral en materia de superposición de partidas registrales durante los años 2023 y hasta la actualidad

del 2024, ya que, estos muestran una información detallada de la actualidad que se desarrolla la superposición de partidas en sus diferentes aspectos.

2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos

Según Vizcaino et.al., (2023) como se citó en Arias (2020) señala que las técnicas de investigación son métodos utilizados para recolectar información y que pueden cambiar dependiendo el método y las técnicas de investigación.

2.3.1. Análisis Documental

Para recolectar información cualitativa tenemos a los documentos como fuente de suma importancia de base de datos los cuales contribuyen en la comprensión del fenómeno materia de estudio (Hernández et al., 2014).

Adicionalmente, para profundizar en el concepto de análisis documental Dulzaides y Molina (2004) señalan lo siguiente:

El análisis documental es una forma de investigación técnica, un conjunto de operaciones intelectuales, que buscan describir y representar los documentos de forma unificada sistemática para facilitar su recuperación. Comprende el procesamiento analítico- sintético que, a su vez, incluye la descripción bibliográfica y general de la fuente, la clasificación, indización, anotación, extracción, traducción y la confección de reseñas. (cap. 3)

Los documentos que resultaron relevantes para un profundo análisis fueron las resoluciones emitidas por la Dirección Técnica Registral emitidas durante los años 2023 y

hasta la actualidad del 2024, siendo estos relevantes al analizar diferentes aspectos de la superposición de partidas registrales que resultaban en duplicidad de partidas.

2.3.2. Recolección y análisis de datos

En este estudio para la recolección de datos se buscó en diferentes fuentes de información tales como tesis, revistas científicas, repositorios, etc., con el fin de recabar datos relevantes para nuestra investigación teniendo en cuenta nuestras variables de superposición de partidas registrales e inseguridad jurídica.

Para la búsqueda de las resoluciones emitidas por la Dirección Técnica Registral de SUNARP, realizamos la búsqueda en la sección de normas y documentos legales emitidos por el ente antes mencionado.

Para la valoración de las fuentes de información se tomó en consideración la similitud de nuestras variables con las diferentes investigaciones que se encontraron para poder usarse como referencia en esta investigación.

En la recolección de información para este estudio se usó el instrumento de Análisis Documental, el cual brinda una perspectiva descriptiva de la realidad sobre el tratamiento de la superposición de partidas registrales y la inseguridad jurídica producida por esta.

Posterior a la recolección de información necesaria para esta investigación se procedió a analizar lo más relevante o importante de los datos recolectados a fin de usarse, teniendo en cuenta que se tuvo un margen de antigüedad de 10 años, sustrayendo así lo más relevante, tal como, la conclusión más importante de cada investigación. En ese sentido, se usaron 26 tesis o investigaciones relevantes a nivel nacional y 6 a nivel internacional.

Asimismo, mediante el análisis documental se obtuvo información relevante por parte de la Dirección Técnica Registral donde estos se pronuncian en base a la situación jurídica de cada superposición de partidas registrales.

2.4. Aspectos Éticos

Respecto a los aspectos éticos en esta investigación se realizó un correcto citado de los autores usados mediante los lineamientos señalados por el American Psychological Association (APA) en su séptima edición referenciando a los autores en cada uno de sus trabajos o investigaciones usadas.

Asimismo, se buscaba los vínculos que guiaban a cada repositorio de las investigaciones usadas para poder citar y darle el crédito correspondiente a cada autor que se usó para el desarrollo de esta investigación, ya que, muchas veces los vínculos que se encontraban en la Web no eran fiables.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

3.1. Resultados del análisis documental de resoluciones emitidas por la Dirección

Técnica Registral

Objetivo General: Determinar de qué manera la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de lima.

Tabla 1

Análisis documental 1

N.º de resolución:	033 -2023
Fecha de emisión:	27 de setiembre de 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos CORPORACIÓN INMOBILIARIA SUDAMERICANA S.A.C., representada por Julio Cesar Díaz Costa, por la Junta de Propietarios del Condominio La Pradera Club de Puente Piedra y la Dirección Técnica Registral Sede Central - <i>SUNARP</i>
Partes intervinientes:	

Aporte

Se considera importante realizar la diferenciación entre los diversos supuestos de superposición registral y el tratamiento que se le debe dar a cada uno de ellos, ya que, si bien es cierto la normativa registral, indica que la regla general es el cierre de la partida menos antigua, en la realidad convergen otras circunstancias que requieren una evaluación detallada

para garantizar al titular registral con mejor derecho de propiedad, en ese sentido la presente resolución nos indica que la seguridad jurídica puede verse afectada por la superposición registral porque no siempre se evalúa detalladamente el caso en concreto con todas las circunstancias requeridas.

Antecedentes

La empresa materia de esta resolución solicitó que cierre la partida 42969370 y las independizadas por superponerse totalmente con la partida N° 49042955.

Luego, mediante el Informe Técnico del 24.07.2019, el área de Catastral señala que existe superposición y se inicia el procedimiento de cierre de la partida 42969370.

Posteriormente, el área catastral señala que no puede determinarse exactamente la superposición entre las partidas.

Cuestiones por dilucidar:

- La presencia de partidas duplicadas entre la partida N° 49042955 y la partida N° 42969370.

El Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- Después de un análisis, se señala que en la partida N° 49042955 solo se describen sus colindancias y no se puede determinar la superposición.
- La apelación interpuesta por la empresa materia de esta resolución fue desestimada.

Objetivo Específico 1: Determinar la relación de la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales.

Tabla 2

Análisis documental 2

N.° de resolución:	025-2023
Fecha de emisión:	11 de setiembre del 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	PANORAMA PLANET S.A.C. y Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Teniendo en cuenta todo lo señalado de parte de la Dirección Técnica Registral, cabe destacar que la persona jurídica PANORAMA PLANET S.A.C. al no plantear de una manera correcta la apelación y señalando la nulidad de los actos descritos anteriormente como un informe de catastro, no pudo hacer nada ante el cierre de partidas por superposición total ya que dicha resolución se dio en concordancia con los lineamientos de un cierre de partida registral. En tal sentido, si bien el informe técnico podría haber estado deficiente estos no pueden apelarse como se señaló en el presente caso.

Antecedentes

La empresa materia de esta resolución pidió el cierre total de las partidas 43259555, N° 12492968 y N° 47092477, independizadas de la partida matriz N° 49073515.

La oficina catastral determino que existe duplicidad entre las partidas antes mencionadas.

PANORAMA PLANET S.A.C., apela y se solicita opinión al área catastral que tiene como decisión la existencia de superposición total de las partidas antes señaladas con la partida matriz.

Cuestiones por dilucidar

- Decidir si es posible jurídicamente la nulidad de un informe técnico y si existe algún vicio de nulidad en el documento que inicio el cierre de partidas.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- Al informe técnico no se le puede aplicar las causales de nulidad.
- Las deficiencias de la opinión del área catastral denunciada por el apelante no tienen incidencias sobre el inicio de cierre de partidas.
- Se declaro infundada la apelación y no procedió la petición de nulidad formulada.

Tabla 3

Análisis documental 3

N.º de resolución:	0037-2023
Fecha de emisión:	22 de diciembre del 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Wilber Nilo Medina Bárcena y Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Se puede apreciar que al haber existido un incorrecto informe técnico por parte del área catastral no iba a procederse a iniciarse el proceso de cierre de partidas por duplicidad, asimismo, ello iba a ser erróneo ya que si existía una superposición grafica por parte de la partida N° 42251224 menos antigua sobre la partida N° 07005521 por rectificaciones hechas que tomaban parte de este lo cual no debía porque la partida N° 42251224 formaba parte de la partida N° 49071545. Asimismo, se pudo determinar que si existía una superposición grafica al pedir otra vez la opinión técnica al área catastral, los cuales determinaron lo antes señalado. Por lo tanto, cabe destacar que el informe técnico es un documento base para poder determinar la superposición registral y que si este llegara a estar deficiente puede afectar los derechos de los propietarios al no proceder con un cierre de partida o al cerrarse una partida registral que no debía.

Antecedentes

El señor Wilber Nilo Medina Bárcena solicito el cierre de los asientos B00001 y B00002 de la Partida N° 42251224 por superposición con la partida N° 0700552, por lo que, se solicitó al área catastral una opinión técnica y se declaro improcedente iniciarse el cierre de partidas.

Se solicito nuevamente al área catastral opinión técnica y esta indico que había superposición.

Cuestiones por dilucidar

- Señalar si hay cuestiones técnicas para iniciarse el cierre de partidas y si corresponde estimar el recurso de apelación.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- El bien inmueble registrado en la partida 42251224, se independizo de la partida N° 49071545, y esta última fue independizada de la partida N° 07005521.

- La partida N° 42251224 se encuentra dentro de la partida N° 49071545 y al mismo tiempo esta se ubica dentro de la partida N° 07005521.
- La apelación interpuesta fue estimada y se debe proceder a iniciarse el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad respecto de la partida N°42251224 por superposición total con la partida N°07005521.

Tabla 4

Análisis Documental 4

N.° de resolución:	003-2023
Fecha de emisión:	09 de enero del 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Asociación de Propietarios “El Dorado” y Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Considerando que existe una falta de planos y manera de determinar el área grafica de las partidas registrales concluimos que si bien es cierto que existe una duplicidad de partidas a razón de las independizaciones de la partida N° 11054378, podemos señalar que debe considerarse un mejor trabajo por parte del área catastral para determinar de manera eficiente la superposición de partidas. Como se explicó anteriormente el informe técnico por parte del área catastral es determinando para poder emitir una opinión al respecto de la existencia de la superposición registral.

Antecedentes

La Compañía Agrícola de Lima Marsano solicita se inicie el procedimiento de cierre de partida N° 11054378 superposición con la partida N° 49042955.

Se solicita un informe técnico de superposición de áreas entre los predios inscritos en las partidas N° 11054378 y sus independizaciones con respecto al ámbito inscrito en la partida N° 49042955 el cual responde que no pudo determinarse si existe superposición por falta de planos.

Se apela por parte de la Asociación de Propietarios “El Dorado”.

Cuestiones a dilucidar

- Señalar si existen los componentes técnicos a fin de determinar si puede iniciarse el cierre de partidas y corresponde el recurso de apelación.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- Si se pudo determinar la existencia de superposición de partidas registrales.
- La apelación interpuesta por la Asociación de Propietario “El Dorado” fue desestimada pero se le indico a la instancia previa que se pronuncie de nuevo e inicie el cierre de partidas independizadas.

Tabla 5

Análisis Documental 5

N.° de resolución:	031-2024
Fecha de emisión:	15 de mayo de 2024
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima

Partes intervinientes:

S.A.C. y la Dirección Técnica Registral Sede

Central - *SUNARP*

Aporte

Consideramos que las deficiencias advertidas por el área catastral el cual concluye en primer término la imposibilidad de poder emitir opinión sobre la posible superposición entre las partidas, quien luego ante la solicitud de aclaración de la Dirección Técnica Registral, determina que efectivamente existe doble inscripción; es un síntoma de que deben existir otros factores que ayuden a dilucidar un correcto examen para iniciar el cierre de partidas por superposición, para evitar así la vulneración de algún derecho fundamental.

Antecedentes

Se presentó un escrito solicitando iniciar el de cierre de la partida N° 46345584 por superponerse con la partida N° 49042955.

El área catastral señala que no puede pronunciarse por no contar con los planos del predio de la partida N° 46345584.

La Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C apelo indicando que el documento en el que se baso el no inicio de cierre de partida fue sustentado en un informe técnico antiguo y contradictorio.

Es así, que la citada oficina responde argumentando que antes de emitir el actual pronunciamiento se actualizo la Base Gráfica Registral de los bienes inmuebles materia de discusión.

Cuestión a dilucidar:

- Determinar si existe superposición entre las partidas 46345584 y 49042955 y, en su caso, si corresponde iniciar el cierre de partida por superposición.

Análisis de la dirección técnica registral:

- La regla general de calificación de los registradores del SUNARP se basa en aplicar el principio de especialidad, adoptando como parte principal la publicidad y cimiento del registro mediante la inmatriculación.
- Sin embargo, al presentarse casos excepcionales como la duplicidad de partidas debido a deficiencias en la información gráfica es aplicable el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que como regla general, mediante el cierre de partidas por superposición busca darse solución a ello.
- Si bien es cierto, que los registradores obedecen a la naturaleza vinculante del informe técnico señalado por el área Catastral, es mediante una evaluación jurídica que se determina si existe la superposición.
- Siendo así, que el informe técnico concluye que se ha encontrado una superposición parcial de la partida N° 46345584 sobre la partida N° 49042955, se configura el supuesto para a iniciar el cierre de partidas por superposición o usar cualquier mecanismo corrector previsto en el ordenamiento jurídico vigente.
- Se procede a considerar el recurso de apelación por parte de la empresa materia de este caso y revocar la Resolución de la Unidad Registral.

Tabla 6*Análisis Documental 6*

N.° de resolución:	029-2024
Fecha de emisión:	14 de mayo de 2024

Ente que emite la resolución

La Dirección Técnica Registral de la
Superintendencia Nacional de los Registros
Públicos

Partes intervinientes:

Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima
S.A.C. y la Dirección Técnica Registral
Sede Central - *SUNARP*

Aporte

Resulta importante señalar que, es acertado el criterio utilizado por la Dirección Técnica Registral en los procedimientos administrativos de duplicidad de partidas, la cual considera que se debe realizar una valoración integral que permita emitir un pronunciamiento acorde a lo estipulado por la normativa registral y no limitarse por las deficiencias advertidas por el área de catastro.

Antecedentes

Se presentó el 11 de noviembre de 2019 un documento solicitando iniciarse el cierre de la partida N° 42976695 debido a la superposición de área con la partida N° 49042955.

En consecuencia, se solicita al área catastral opinión técnica y ésta señala como resultado la existencia de una superposición gráfica total de las partidas.

Se considero la apelación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., y correspondiendo a la Unidad Registral disponer iniciar el cierre de la partida N° 42976695 por superposicion con la partida N° 49042955.

Cuestión a dilucidar

- Determinar si existe duplicidad entre las partidas N°. 42976695 y N°. 49042955.

Análisis de la Dirección Técnica Registral

- Del estudio de las partidas realizado por el área técnica (Catastro) se confirmó que la partida más reciente es la N° 42976695, al haberse inmatriculado el 26.11.1973; a diferencia de la partida N° 49042955 del, la cual fue inmatriculada el 04.09.1903 (partida más antigua), por lo que corresponde iniciar el cierre de partida.
- Se considero la apelación y se dispuso a la Unidad Registral iniciar el cierre de la partida N° 42976695 por superposición con la partida N° 49042955.

Tabla 7

Análisis Documental 7

N.° de resolución:	041-2024
Fecha de emisión:	24 de junio del 2024
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. y Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Al existir un Informe Técnico antiguo que no permitía determinar si existe duplicidad de partidas por una deficiencia catastral y que mediante un certificado de búsqueda catastral, el cual otorga información gráfica, coincidimos con la decisión tomada por la Dirección Técnica Registral, quien mediante un informe técnico del área catastral, determino la superposición mediante el análisis de fecha más antigua de la partida N° 49042955 sobre la partida N° 42989517, haciéndose así valer el principio “Prior in tempore” que significa

primero en el tiempo primero en el derecho, concluimos que se realizó una correcta decisión de disponer el inicio del procedimiento de cierre de la partida más reciente

Antecedentes

Se solicito iniciar cierre de partida N° 42989517 por superposición de área con la partida N° 49042955. Mediante informe técnico del área de catastro se señala que no obran planos de la partida N° 42989517, por lo tanto, no se puede verificar la superposición con el predio N° 49042955.

Posteriormente, la empresa materia de esta resolución apelo señalando que el informe técnico era antiguo y por lo tanto daba la imposibilidad de pronunciarse respecto a la superposición.

La apelación se eleva y se solicita al área catastral que emita opinión, señalando este último que se puede determinar una superposición parcial de la partida N° sobre la partida N° 49042955.

Cuestión a dilucidar

- Determinar si existe duplicidad entre las partidas Nros. 42989517 y 49042955 y si compete iniciarse el cierre de partidas por superposición.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- Se determino la antigüedad de las partidas N° 42989517 siendo esta inmatriculada el 06/10/1965 y la partida N° 49042955 inmatriculada el 04/09/1903, siendo la última mencionada la más antigua.
- El Informe Técnico del 30 de octubre de 2019 resultó ser contradictorio con el informe técnico emitido para la obtención del certificado de búsqueda catastral. Este certificado es un documento que emite el registro y que verifica si el área descrita en

la información gráfica proporcionada por el solicitante ya está inscrita, ya sea en su totalidad o en parte.

- Finalmente, se consideró la apelación y se inicio el procedimiento de cierre de la partida N° 42989517 por superposición parcial con bien inmueble de N° 49042955.

Tabla 8

Análisis Documental 8

N.° de resolución:	010-2024
Fecha de emisión:	14 de mayo de 2024
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. y la Dirección Técnica Registral Sede Central - <i>SUNARP</i>

Aporte

Consideramos adecuada la decisión adoptada por la entidad responsable del análisis del procedimiento de cierre de partidas duplicadas. Esto se debe a que no busca desconocer ni reconocer los derechos de los propietarios registrados involucrados. La determinación de un mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral son competencias exclusivas del Poder Judicial, según lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

Antecedentes

La empresa materia de esta resolución pidió que el inicio de cierre de la partida N° 42992119 por duplicidad con la partida N° 49042955.

Asimismo, se emite informe técnico del 28.12.2021, en el cual se señala que no se puede determinar la duplicidad de partidas.

Se solicito al área catastral otra opinión técnica respecto a la existencia de duplicidad de las partidas antes señaladas.

Cuestiones a dilucidar

- Determinar corresponde iniciarse el cierre de partidas y si se considera la apelación.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- En la primera instancia no se procedió con el cierre de partidas por superposición porque no se pudo determinar este fenómeno ya que no existía información técnico escasa.
- Se considero la Apelación por parte de la empresa materia de esta resolución y debe iniciarse el cierre de partidas por superposición.

Tabla 9

Análisis Documental 9

N.º de resolución:	003-2024
Fecha de emisión:	14 de mayo de 2024
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. y la Dirección Técnica Registral Sede Central - <i>SUNARP</i>

Aporte:

Es fundamental garantizar que el administrado cuente con las herramientas necesarias para proteger adecuadamente sus derechos frente a la administración pública, especialmente cuando se enfrenta a decisiones que puedan afectar sus intereses legítimos.

En este sentido, es indispensable que la entidad administrativa, al resolver los recursos de apelación presentados por el administrado exponga de manera clara y detallada los motivos que sustentan su decisión y fundamente adecuadamente su posición, basándose en argumentos sólidos y en el marco legal vigente.

De esta forma, se asegura que el administrado cuente con la información necesaria para comprender las razones de la decisión administrativa y, en caso de considerarlo pertinente, pueda ejercer su derecho a la defensa de manera efectiva, en conformidad con lo estipulado en la ley 27444, dado que es la norma que regula el procedimiento administrativo.

Antecedentes:

La empresa materia de esta resolución solicitó que se inicie el cierre de la partida N° 42962511 debido a una supuesta duplicidad con la partida N° 49042955.

El área catastral no pudo determinar la superposición de partidas por falta que información técnica y se señaló como improcedente el iniciar el cierre de partidas.

Se solicitó al área catastral una opinión técnica y este indicó la existencia de superposición entre las partidas señaladas.

Cuestiones a dilucidar

- Establecer si concurren elementos técnicos y si procede iniciarse el cierre de partidas por superposición.

Análisis de la Dirección Técnica Registral

- Se puede observar que ambos inmuebles fueron registrados bajo diferentes títulos, como se evidencia en la revisión de los antecedentes registrales. En particular, el título archivado N° 5758, fechado el 07.10.1976, fue la base para la inscripción o apertura de la partida del inmueble más reciente. Por otro lado, el título archivado N°

1197, correspondiente al 04.09.1903, sirvió como fundamento para la inscripción del inmueble más antiguo.

- Habiendo una comparación grafica entre las partidas y un profundo análisis se concluye que se cumplen los requisitos para iniciarse el cierre de partida por superposición.

Objetivo Específico 2: Analizar las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales.

Tabla 10

Análisis Documental 10

N.º de resolución:	021 -2023
Fecha de emisión:	09 de agosto de 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ROCÍO DEL CARMEN FIGARI GARFIAS
Partes intervinientes:	DE FERNANDINI y la Dirección Técnica Registral Sede Central - <i>SUNARP</i>

Aporte:

En la resolución actual, se puede destacar que la dirección técnica registral tomó una decisión adecuada al examinar detenidamente el caso específico y aplicar correctamente las directrices para iniciarse el cierre de partida por superposición.

Antecedentes:

La señora Rocío del Carmen solicita el cierre de las partidas 42410152, N° 12922704, N° 12922707 y N° 12810975 señalando que existe una duplicidad con su propiedad inscrita en la partida N° 464039911.

Fue improcedente ya que no pudo determinarse la superposición por falta de información técnica.

Posteriormente, se solicitó un informe técnico al área catastral, el cual señala que existe superposición.

Cuestión a dilucidar

Existencia de presupuestos para la iniciación del de cierre de partidas registrales debido a la doble inscripción.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- El requisito fundamental para llevar a cabo el cierre de partidas por duplicidad, o cualquier otro método correctivo relacionado con esta, es que se haya confirmado la existencia de duplicidad o superposición. Si no se detecta ninguna anomalía que requiera corrección, no hay justificación para implementar ningún mecanismo corrector.
- Que los planos presentes en las partidas registrales no cumplan con los requisitos técnicos del presente, no imposibilita que el área catastral use otros medios para realizar su evaluación.
- Se establece que el jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX debe proseguir con las acciones y procedimientos especificados en los numerales 5.4 y 5.5 de los lineamientos para el cierre de partidas por duplicidad.

Tabla 11*Análisis Documental 11*

N.º de resolución:	024-2023
Fecha de emisión:	04 de septiembre del 2023
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Julio Armando Gonzáles Bamonde y Carla María Quiroz De La Fuente de Gonzáles y Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Se puede señalar que al haber una incorrecta notificación por parte de la entidad y no haberse cumplido con la formalidad de notificar a ambos cónyuges al pertenecer al régimen de separación de patrimonios, la Dirección Técnica Registral tuvo un adecuado pronunciamiento a fin de salvaguardar el derecho a objeción por parte de la señora Carla María Quiroz De La Fuente de Gonzáles. En ese extremo, se puede verificar que actuó en concordancia con lo estipulado en el Art. 16° del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Antecedentes

Se estableció el proceso de cierre de la partida número 12291406 y sus partidas independizadas número 12943729, 12943732 y 12943735, ya que estas últimas partidas (las

más recientes) se superponen por completo con la partida número 07074516 (la más antigua).

SCOTIABANK PERÚ S.A.A., como propietario del inmueble inscrito en la partida N° 12943732, se opuso al proceso de cierre de dicha partida. De igual manera, los señores Julio Armando Gonzáles Bamonde y Carla María Quiroz De La Fuente de Gonzáles, quienes son titulares de la partida N° 12943729, también formulan oposición.

Se declaró finalizado por oposición el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 12943732 y N° 12943735. Asimismo, se ordenó el cierre de las partidas N° 12291406 y N° 12943729 debido a su duplicidad con la partida N° 07074516. Además, se deriva a la Dirección Técnica Registral la petición presentada por los administrados materia de esta resolución.

Cuestiones a dilucidar

- Si la notificación de la Resolución N° 483-2021 realizada a los propietarios Julio Armando Gonzáles Bamonde y Carla María Quiroz De La Fuente de Gonzáles podría presentar indicios de irregularidad. En caso afirmativo, se debe evaluar si es posible llevar a cabo el saneamiento de dicha notificación defectuosa.
- Si se ha presentado oposición al cierre de la partida N° 12943729 en el presente procedimiento, y esta ha sido evaluada por la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX-Sede Lima.
- En caso de que se haya presentado oposición y esta no haya sido evaluada, se debe considerar si esta situación afecta la validez de la Resolución N° 968-2022 y la Resolución N° 040-2023, y, de ser así, si es pertinente aceptar la oposición presentada.

Análisis de la Dirección Técnica Registral de SUNARP

- Dado que los titulares son cónyuges sujetos al régimen de separación de patrimonios, ambos debieron haber sido notificados, ya que cada uno es responsable de su propio patrimonio. Al notificar solo a uno de los cónyuges, se incumplió con el debido proceso, ya que la notificación debió haberse realizado a ambos titulares por igual.
- Asimismo, el señor Julio Gonzales quien si fue notificado presento apelación de manera extemporánea, lo cual es improcedente. Además, la señora Carla Quiroz también formulo oposición a pesar de una notificación defectuosa, por lo tanto, no se genera un vicio de la nulidad.
- Para que la oposición al cierre de partidas concluya el procedimiento, es suficiente que se cumplan las exigencias establecidas en la normativa registral. Por ende, se debe aceptar la oposición presentada por la señora Carla María Quiroz De La Fuente de Gonzáles contra el cierre de la partida N° 12943729, y se deben tomar las medidas que corresponden para anular los asientos registrales que indican el cierre de dicha partida.
- No procedió la apelación presentada por el señor Julio Armando Gonzáles Bamonde, debido a que fue interpuesto fuera de plazo. Este recurso cuestionaba la Resolución de la Unidad Registral N° 968-2022, emitida el 23 de diciembre de 2022, que en su segundo artículo ordenó el cierre de la partida N° 12943729 por duplicidad con la partida N° 07074516, ambas pertenecientes al Registro de Predios de Lima.
- Se estimó de manera parcial el petitorio presentado por la señora Carla María Quiroz De La Fuente de Gonzáles y como resultado, se declaró la nulidad parcial del segundo artículo de la Resolución N° 968-2022, emitida el 23 de

diciembre de 2022, específicamente en la parte que ordena el cierre de la partida N° 12943729. Asimismo, se declaró la nulidad parcial del artículo tercero de la Resolución N° 040-2023, del 2 de febrero de 2023, en la parte que confirma el cierre de la mencionada partida.

- Finalmente, se completó el proceso de cierre de partidas duplicadas entre la partida N° 12943729 y la partida N° 07074516.

Tabla 12

Análisis Documental 12

N.º de resolución:	021-2024
Fecha de emisión:	15 de mayo del 2024
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Partes intervinientes:	Orlando Dante Vega Valderrama y Dirección Técnica Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Después de analizar detenidamente todo lo mencionado en la resolución, estamos de acuerdo con la resolución emitida por la Dirección Técnica Registral. Esta decisión se basó en una oposición presentada fuera del plazo establecido, ya que la normativa indica que la oposición debe presentarse dentro de los 60 días posteriores a la última publicación o notificación. Al haberse excedido el plazo señalado en la norma, no procede la apelación tardía del señor Orlando Dante Vega Valderrama. Por tanto, la DTR hace bien en cumplir

con lo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Antecedentes

La Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., propietaria de la partida registral N° 49042955, demandó el inicio del procedimiento para cerrar la partida N° 47496578. De igual manera, el señor Orlando Dante Vega Valderrama también solicitó la finalización del proceso de cierre de dicha partida, pero se declaró improcedente por extemporánea la oposición formulada y en consecuencia el cierre de la partida N° 47496578. Posteriormente el señor Orlando Dante Vega Valderrama interpone recurso de apelación señalando que en la tramitación del presente procedimiento se ha vulnerado los principios de legalidad, debido procedimiento, así como su derecho de defensa.

Cuestiones a dilucidar

- Analizar si en esta situación se ha violado el principio de legalidad, el debido proceso y el derecho de defensa del titular de la partida más reciente.
- Si la respuesta al punto anterior es negativa, si la “oposición” presentada por el apelante cumple las exigencias estipuladas en el artículo 60 del TUO del RGRP.

Análisis de la Dirección Técnica Registral

- Una vez verificada la presencia de duplicidad entre las partidas N° 47496578 y 49042955 en mérito a un Informe Técnico, se ordenó el inicio del procedimiento de cierre de la partida menos antigua N° 47496578 y se intentó notificar a los titulares registrales, pero estos habían fallecido, por lo tanto, se publicó en el diario el peruano y en La República, se procedió a notificar a los herederos de la partida menos antigua pero no se presentó oposición a esta dentro del plazo correspondiente.

- Verificada la duplicidad entre las partidas N° 47496578 y 49042955 en mérito a un Informe Técnico, se inició el procedimiento para cerrar la partida menos antigua, N° 47496578, y se intentó notificar a los titulares registrales, quienes habían fallecido, por lo que se publicó un aviso en el diario El Peruano y en La República. Posteriormente, se notificó a los herederos de la partida menos antigua, pero no se presentó oposición dentro del plazo establecido.
- Al haberse efectuado con el procedimiento del artículo 60 del TUO del RGRP se garantizó el derecho de defensa del apelante quien fue debidamente notificado; en consecuencia, no se ha vulnerado los principios de legalidad y debido procedimiento, así como tampoco el derecho de defensa del apelante y se desestimó el recurso de apelación y se confirmó la improcedencia extemporánea de la oposición formulada por el señor Orlando Dante Vega Valderrama.

Objetivo Específico 3: Analizar de qué manera se ve afectado el principio de publicidad registral y fe pública por la superposición de partidas registrales

Tabla 13

Análisis Documental 13

N.º de resolución:	030-2024
Fecha de emisión:	15 de mayo del 2024
Ente que emite la resolución	La Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Partes intervinientes: Compañía Inmobiliaria Agrícola de
Lima S.A.C. y Dirección Técnica
Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

La Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR establece un procedimiento ordenado para identificar y resolver casos de duplicidad registral, priorizando el cierre de la más reciente y el desplazamiento de asientos cuando es posible, a fin de sanear la situación registral de los predios afectados, en ese contexto, coincidimos con la posición adoptada por parte de la Dirección Técnica Registral por los siguientes motivos: Informe Técnico solicitado a la Sub Dirección de Base Gráfica Registral, donde se concluye que existe superposición parcial de la partida N° 49029742 con la partida matriz N° 49042955 y la antigüedad de las partidas antes mencionadas, siendo la partida más antigua la que tiene como N° 49042955.

Antecedentes

Se solicito el cierre de partida N° 49029742 debido a la superposición con la partida N° 49042955. Sin embargo, el área de catastro emitió una opinión técnica indicando la imposibilidad de corroborar la superposición entre dichas partidas, ya que no contaba con los planos del predio inscrito en la partida N° 49029742 que permitieran verificar gráficamente su ámbito y ubicación. Por lo tanto, se consideró no procedente el inicio del procedimiento de cierre de la partida.

La compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., se opone a la resolución señalando que la decisión de no proceder en el inicio de procedimiento de cierre de partida

se sustentó en un informe técnico, el cual es contradictorio con los informes técnicos expedidos para la expedición de certificados de búsqueda catastral, por lo que resulta una decisión basada en una opinión antigua en el que es imposible determinar la superposición. Posteriormente, se concede la apelación y se solicita informe técnico a la Subdirección de Base Gráfica Registral, quien confirma la presencia de una superposición grafica parcial de la partida N° 49029742 (más reciente) con la partida Matriz N° 49042955.

Cuestión a dilucidar

- Establecer si hay una superposición entre las partidas números 49042955 y 49029742, y si es necesario iniciar el proceso de cierre de partida por duplicidad.

Análisis de Dirección Técnica Registral de SUNARP

- La Dirección Técnica Registral solicitó un Informe Técnico a la Subdirección de Base Gráfica Registral, el cual determinó la presencia de una superposición gráfica parcial entre la partida N° 49029742 (la más reciente) y la partida matriz N° 49042955.
- Dado que se identificó que la partida N° 49029742 estaba superpuesta parcialmente sobre la partida N° 49042955, se estableció la base para iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad. En consecuencia, el recurso de apelación presentado por la Compañía Agrícola de Lima S.A.C fue estimado.

Tabla 14

Análisis Documental 14

N.º de resolución:	007-2024
Fecha de emisión:	01 de febrero del 2024

Ente que emite la resolución

La Dirección Técnica Registral de la
Superintendencia Nacional de los
Registros Públicos

Partes intervinientes:

Compañía Inmobiliaria Agrícola de
Lima S.A.C. y Dirección Técnica
Registral Sede Central - SUNARP

Aporte

Tras revisar el razonamiento de la Dirección Técnica Registral y compararlo con otros pronunciamientos de resoluciones anteriores, no estamos de acuerdo con la decisión adoptada en esta resolución. Esto se debe a que no se ha considerado el certificado catastral, el cual presenta el área gráfica de ambas partidas y ha sido crucial para identificar la superposición de partidas registrales en otras decisiones. Tal como señala Resolución N.º 178-2020-SUNARP/SN, que norma la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, y menciona que el parte técnico divulgado por la Oficina de Catastro es obligatorio y vinculante para el registrador en lo que respecta a los detalles técnicos del proceso.

Antecedentes

Se solicitó la iniciación del proceso de cierre de la partida N° 43335804 debido a la superposición de área con la partida N° 49042955. Sin embargo, el área de catastro emitió un Parte Técnico en el que se indicó la imposibilidad de pronunciarse de manera técnica sobre la superposición de área entre la partida N° 43335804 y la partida N° 49042955, ya

que no se logró determinar gráficamente. Por lo tanto, se consideró no procedente la apertura del procedimiento de cierre de la partida N° 43335804.

La Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. presentó un recurso de apelación, argumentando que la decisión se fundamentó en un informe técnico obsoleto, que resultaba contradictorio con un informe más reciente que determinaba gráficamente el área inscrita en la partida N° 43335804, la cual se identificó dentro de la partida N° 49042955. Además, se elevó la solicitud a la Dirección Técnica Registral, que a su vez pidió un Informe Técnico a la Subdirección de Base Gráfica Registral, la cual indicó que era imposible corroborar la superposición debido a la falta de forma y ubicación del predio.

Cuestiones a dilucidar

Evaluar la existencia de aspectos técnicos que justifiquen iniciarse el cierre de partidas por superposición.

Analizar si la apelación presentada contra la resolución N° 098-2022, de acuerdo con la normativa vigente relacionada con el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

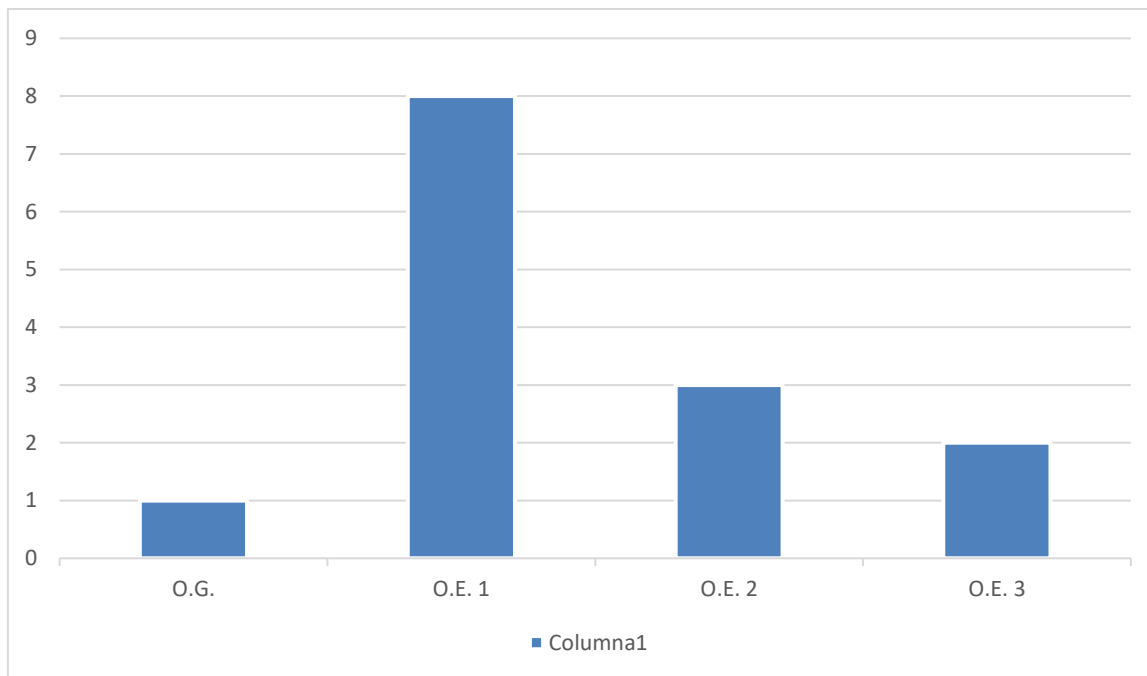
Análisis de la Dirección Técnica Registral

- Al no poder determinar el área geográfica del predio materia de solicitud de inicio de cierre, se señala el incumplimiento del presupuesto fundamental para proceder con el cierre de partida registral.
- El certificado catastral define el área gráfica de ambas partidas y permite comprobar si el polígono especificado en los datos gráficos presentado por el solicitante está registrado, o si, ya sea de manera parcial o total, pertenece a un inmueble que ya se encuentra inscrito en la Base Gráfica Registral. No obstante,

este certificado no establece la superposición de inmuebles, por lo que se desestima el recurso de apelación.

Figura 1

Cantidad de resoluciones según aporte a cada objetivo



Nota. El grafico representa el número de resoluciones que aportan al objetivo general y a los objetivos específicos 1,2 y 3.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. Limitaciones

En este estudio se dió a conocer las diferentes dificultades por las que los investigadores atravesaron durante la realización del mismo. Cabe resaltar, que existieron dos tipos de limitaciones, siendo una de estas las limitaciones de los autores y por otro lado las limitaciones de la propia investigación.

4.1.1. Limitaciones de los autores

Entre las limitaciones encontradas durante el presente estudio encontramos a la falta de organización respecto a las fechas para realizar los respectivos avances de cada capítulo de esta investigación, asimismo, mediante las cargas laborales y emocionales por parte de cada autor dificultó el avance del presente estudio.

Se logró superar la falta de organización mediante la comunicación mutua y creando un cronograma de actividades para realizar los diferentes pendientes que teníamos, asimismo, esto llevo a una mejor búsqueda de información de datos relevantes para el presente estudio.

Asimismo, la extensión de las resoluciones materia de análisis documental fue una limitación muy marcada para el capítulo de los resultados, ya que, muchos de estos eran de muchas páginas y resultaba tedioso el poder ordenar toda la información a fin de poder plasmarla en este estudio. En ese sentido, a pesar de la dificultad por la extensión de las resoluciones, mediante la ayuda mutua se logró identificar e impregnar los datos más relevantes de las resoluciones emitidas por la Dirección Técnica Registral de SUNARP a fin de describir la realidad de la superposición de partidas registrales y sus aspectos más relevantes.

4.1.2. Limitaciones de la investigación

Durante la búsqueda de datos de las variables de manera conjunta resulto muy difícil encontrar estas porque si bien existían investigaciones de cada variable que tenemos, estas no se juntaban, pero al final mediante una minuciosa búsqueda se logró encontrar algunos estudios que si juntaban las variables de superposición registral o duplicidad de partidas con la inseguridad jurídica.

En ese sentido, las investigaciones internacionales para usar en esta investigación se encontraban muy escasas de ambas variables y no se pudo encontrar alguna investigación en la que se junten ambas, además, a pesar de la dificultad se logró encontrar algunos estudios, pero de manera separada y no tantos como se esperaba.

Otra limitación que tuvimos fue el poder encontrar las resoluciones adecuadas para usarse en esta investigación porque muchas veces se encontraban resoluciones de otros temas ajenos a la materia de estudio y se tuvo que buscar abriendo resolución por resolución, a fin de encontrar las resoluciones adecuadas y que nos brinden información relevante.

4.2. Interpretación Comparativa

En el presente apartado se discutirán mediante una comparativa de lo señalado por los autores en los antecedentes en el primer capítulo de este estudio y lo examinado minuciosamente en las resoluciones emitidas por la Dirección Técnica Registral durante el análisis documental que formaron parte del capítulo 3.

Objetivo General: Determinar de qué manera la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de lima.

Hipótesis General: La superposición de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica en el registro de predios de Lima en el sentido que crean incertidumbre respecto a los bienes inmuebles adquiridos por la población.

Superposición de partidas registrales y su afectación a la seguridad jurídica

Como señala Velezmoro (2021) la inseguridad jurídica se produce por una duplicidad registral como resultado de una superposición gráfica y lo cual genera desconfianza de los administrados hacia el sistema registral que resulta perjudicial para ellos y la seguridad que tienen estos sobre los datos señalados por SUNARP.

Según Dávila (2022) la ineficiente calificación de títulos en Lima afecto la seguridad jurídica por la gran carga laboral que tiene registros públicos y por la falta de una plataforma unificada que facilite y esclarezca la información que se le brinda a los registradores a fin de una correcta calificación.

Contrastando con la información recolectada en los resultados de las resoluciones materia de análisis, específicamente en la Resolución N° 024-2023, se vulnero la seguridad jurídica mediante una notificación que solo llego a uno de los cónyuges, quienes tenían como régimen la separación de patrimonio y que a razón de ello debió notificarse a cada cónyuge (lo cual no se hizo) para su posterior derecho a la oposición al procedimiento de inicio de cierre de partidas registrales. Si bien es cierto que en esta resolución se le dio la razón a la administrada, en un primer momento no y esta tuvo que apelar para hacer valer su derecho a la oposición y se anulen los asientos registrales que indicaban el cierre de la partida de su predio.

De lo anteriormente señalado, podemos afirmar que a razón de la superposición de partidas registrales se genera una inseguridad jurídica sobre los ciudadanos debido a la incertidumbre que se crea a partir de esta ya que muchas veces las personas consideran como

cierto lo publicita en el sistema registral de SUNARP y al existir la superposición de partidas genera desconfianza sobre la titularidad de los bienes inmuebles.

Objetivo específico: Determinar la relación de la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales.

Hipótesis específica: La deficiencia catastral tiene relación con la superposición de partidas registrales en el sentido que los informes técnicos otorgados a los registradores por parte del área catastral muchas veces son insuficientes para una adecuada calificación de títulos registrales.

Deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales

Reyes (2018) indica que una de las causas por la que se producen superposiciones registrales es la falta de actualización de datos de catastro de COFOPRI, confusión generada por la información contradictoria entre los catastros municipales y que antiguamente no se exigían planos perimétricos para inscribir un predio.

Melgarejo (2023) señala que se generan superposiciones registrales por informes técnicos deficientes señalados por el área catastral.

Según la resolución 007-2024 señalada por la Dirección Técnica Registral, por una deficiencia catastral el cual era el determinar el área geográfica del predio no pudo iniciarse el procedimiento de cierre de partida registral más reciente y vulnerándose así el derecho al dueño del predio con partida registral más antigua.

Podemos señalar que la deficiencia que existe en el área de catastro de registros públicos genera superposiciones registrales y muchas veces se vulnera el derecho de las personas con partidas registrales más antiguas por un deficiente trabajo del área de catastro.

Objetivo específico: Analizar las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales.

Hipótesis específica:

Las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales son el procedimiento de cierre de partidas registrales menos antiguas y un sistema registral unificado que permita una adecuada calificación registral.

Medidas por adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica por superposición de partidas registrales

Para Zúñiga (2022) indica que un sistema bien organizado de la información registral de los predios y un registro unificado de información registral ayudaría en demasía a la seguridad jurídica previniendo las dobles inscripciones sobre un mismo predio.

Mientras que para Carrera (2022) para solucionar la inseguridad jurídica deberían erradicarse las inexactitudes registrales a fin de evitar superposiciones.

Del extracto estudiado dentro de las resoluciones escogidas para materia de esta investigación se pudo encontrar que una medida tomada para solucionar la inseguridad jurídica por superposición de partidas registrales fue el determinar una buena calificación registral y no solamente en los informes técnicos señalados por el área catastral.

Podemos inferir que entre las medidas por adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica por superposición de partidas tenemos a la unificación de información registral, informes técnicos eficientes y una buena calificación registral.

Objetivo específico: Analizar de qué manera se ve afectado el principio de publicidad registral y fe pública por la superposición de partidas registrales.

Hipótesis específica: Los principios de publicidad registral y fe pública se ven afectados por la superposición de partidas registrales en el sentido de que al existir más de una partida registral por cada bien inmueble genera dudas con respecto a la titularidad del bien inmueble y conlleva a que los registros públicos realicen una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales como una medida administrativa.

Afectación de principios registrales por superposición de partidas

Como señala Carrera (2022), debido a las inexactitudes registrales se encuentra afectado el principio de fe pública registral, los cuales, deben ser corregidos a fin de evitar superposiciones de partidas.

De las resoluciones analizadas, inferimos que el principio de fe pública registral y el principio de publicidad se ven afectados debido a que se entiende que bajo el principio de publicidad se considera cierto lo registrado en SUNARP y la fe pública registral se ve afectada de manera que estos garantizan cierta “seguridad jurídica” pero muchas veces la superposición de partidas registrales genera una publicidad inexacta y desconfianza en la fe pública registral.

4.3. Implicancias

4.3.1. Implicancias Teóricas

Este estudio puede contribuir al desarrollo de teorías sobre la seguridad jurídica en el contexto registral, proporcionando una base para futuras investigaciones sobre cómo la superposición de registral afecta la integridad del sistema de registro de la propiedad.

4.3.2. Implicancias Prácticas

Este trabajo investigación puede dar lugar a recomendaciones para que los encargados del registro de predios mejoren su desempeño, como revisiones más cuidadosas

de los documentos y bases de datos más actualizadas; asimismo, se evitarían las duplicidades registrales.

4.3.3. Implicancias Sociales

Mediante esta investigación se buscó generar conocimientos básicos y técnicos de cómo evitar y/o darle solución a la superposición de partidas registrales, de manera que la sociedad tenga mayor conocimiento de este tema tan importante y en el que se vulnera el derecho a la propiedad y se ven afectados principios registrales.

4.3.4. Implicancias metodológicas

Para el presente estudio se hizo una investigación de tipo básica, con enfoque cualitativo, diseño no experimental y alcance descriptivo usando el análisis documental como método de recopilación de datos, el cual fue de vital importancia para el progreso del presente trabajo, por los datos recogidos en éstas, en ese sentido, se buscó que todo lo señalado en la presente investigación sea de fácil comprensión para futuras investigaciones que tengan el mismo interés en esta problemática y no solo del mundo jurídico sino también hasta del ámbito de los ingenieros en el extremo de lo estudiado en materia catastral.

4.4. Conclusiones

En este apartado concluyente se expresarán las ideas que resumen de manera puntual el proceso de una minuciosa investigación, que analiza el objeto de estudio para poder concluir brindando alcances prácticos como respuesta al análisis realizado.

Conclusión general

Se concluye que la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de Lima en el sentido que genera incertidumbre sobre la titularidad de un predio, el cual muchas veces se independiza una porción del predio matriz, pero tomando parcialmente o totalmente un metraje que no le corresponde.

Conclusión específica 1

Existe una clara conexión entre la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales porque los informes técnicos remitidos por el área catastral frecuentemente no pueden determinar el área exacta en el que se está ocasionando la superposición registral, por lo tanto, no pueden señalar si existe la duplicidad de partidas lo que conlleva a una afectación del derecho de propiedad de los titulares registrales.

Conclusión específica 2

La superposición de partidas es un problema que puede ser abordado mediante la creación de una plataforma integral y conectada para el registro de propiedades. Esto requiere la colaboración entre entidades competentes como SUNARP, COFOPRI, y los gobiernos locales y regionales, con el objetivo de establecer un único catastro que simplifique el trabajo de los registradores públicos durante el proceso de calificación. Además, es fundamental fomentar el avance tecnológico en el sistema catastral, enfocándose en la geolocalización de propiedades. Esto facilitará la identificación geográfica y permitirá contar con una base de datos eficiente y actualizada para el público.

Conclusión específica 3

La finalidad del sistema nacional de Registros Públicos es asegurar la protección jurídica de los derechos de aquellos que confían en la fe pública del registro. Sin embargo, la superposición de partidas registrales compromete esta seguridad, ya que afecta tanto los derechos de los titulares como los de terceros involucrados.

Finalmente, podemos afirmar que la superposición de partidas registrales impacta negativamente la publicidad registral y la fe pública debido a que esta situación dificulta la ejecución de la función principal del registro, violando las garantías que SUNARP otorga a la sociedad. Por tanto, la existencia de esta superposición impide ofrecer un servicio eficiente y de calidad, en línea con la visión que se tiene de los registros.

Referencias

Acero, K. (2021). *La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución*. [Trabajo Académico de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20420>

Adames Rojas, A. (2023). La seguridad jurídica: presupuesto del registro de la propiedad. *Revista Saber y Justicia*. 1 (23), 136-157. <http://portal.amelica.org/ameli/journal/501/5014256005/>

Ballestin, B y Fàbregues, S. (2018). La práctica de la investigación cualitativa en ciencias sociales y de la educación. UOC (Ed). https://www.researchgate.net/publication/332212935_La_practica_de_la_investigacion_cualitativa_en_ciencias_sociales_y_de_la_educacion

Barea Medrano, Emilio. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 19(35), 9-32. http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002&lng=es&tlng=es.

Borbor, J., y Monteza, S. (2018). *Procedimiento de cierre de partida en la resolución de la duplicidad de inscripciones en el registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° III - sede Moyobamba, periodo 2016-2017*. [Tesis de licenciatura, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/32041>

Carrera, C. (2022). Inexactitudes registrales y proyecciones respecto de la seguridad jurídica. *Revista De Derecho Notarial Y Registral* 9 (2022), 11-21. [https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2022-2\)001](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2022-2)001)

Casachagua, R., y Flores, K. (2021). *La Obligatoriedad de la Inscripción en el Registro Público y el Derecho a la Seguridad Jurídica En Huancayo – 2016*. [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12848/2529>

Castillo, C. (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 Señor de Sipán] Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/6948>

Caycho, Thayssa. (2017). *Inseguridad Jurídica Por La Falta De Inscripción Obligatoria De La Transferencia De Bienes Inmuebles En La Oficina Registral De Huánuco 2014*. [Tesis de Licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio Institucional. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/371>

Che, L. (2017). *La Seguridad Jurídica Del Propietario En Un Sistema Dual De Transferencia De Inmuebles*. [Tesis de licenciatura, Universidad Privada Antenor Orrego]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/2253>

Cortes, Manuel., e Iglesias, Manuel (2004). Generalidades sobre Metodología de la Investigación. Universidad Autónoma del Carmen.

https://www.unacar.mx/contenido/gaceta/ediciones/metodologia_investigacion.pdf

Dávila, K. (2022). *Seguridad jurídica y calificación de títulos del Registro de Propiedad Inmueble de Sunarp en Lima Metropolitana, 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/11537/34714>

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>

Dulzaides, M., & Molina, A. (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. *ACIMED*, 12(2), 1.

http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011&lng=es&tlng=es.

Gálvez, G. (2021). *La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en Registros Públicos frente a terceros y la seguridad jurídica*. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo] Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.12893/9464>

García Cruz, J. (2018). La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada?. *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, (79).

<https://doi.org/10.21138/bage.2488>

García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble*. [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio

Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/1145>

Gutiérrez, A. (2022,). *Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas*. [Trabajo de Suficiencia Profesional, Pontificia Universidad Católica del Perú].

Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/21630>

Gomez Hurtado, H., Descailleaux Donayre, R., Paredes Campos, J., Suxe Ramirez, M. A., & Luciano Narvajo, R. (2018). *Sistema informático web de georreferenciación del mapa de delito de la ciudad de Huacho - 2017*. [Tesis de licenciatura, San Pedro].

Repositorio institucional <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/60>

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M (2014). *Metodología de la investigación*. Dialnet. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=775008>

Lescano, D. (2018,). *Deficiencia en la aplicación de los principios registrales en el procedimiento registral de calificación e inscripción de los títulos en los registros públicos de Pasco año 2017*. [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión].

Repositorio Institucional. <http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/875>

Manco, C., y Molina P. (2021). *El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima*. [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13067/1128>

Melgarejo, P. (2023). *Causales de la generación de duplicidades de partidas en el registro de predios de la zona registral N.º VIII - sede Huancayo*. [Tesis de licenciatura,

Universidad Continental]. Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.12394/14909>

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>

Norori, Luis. (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>

Otárola, Yasna. (2023). Doble inscripción, superposición de predios y Decreto Ley N° 2.695. Prescripción extraordinaria contra título inscrito: comentario a la Sentencia de la Corte Suprema de 22 de abril de 2021 (Rol N°19261-2018). *Revista de derecho (Coquimbo)*, 30, 02. Epub 06 de abril de 2023. <https://dx.doi.org/10.22199/issn.0718-9753-5023>

Parvina, J. E. (2023). *Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú*. [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/11537/33801>

Porras, J. (2023). *Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos y la duplicidad de partidas registrales, en la oficina de la Sunarp, zona registral VIII en el año 2019*. [Tesis de licenciatura, Universidad de los Andes]. Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.12848/5522>

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 Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.12802/4992>

Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN. *Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de Búsquedas Catastrales. 02 de junio del 2014*.

Riveros, S. (2022). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral Huancavelica-2020*. [Tesis de Licenciatura,

Universidad Nacional de Huancavelica]. Repositorio Institucional.

<http://repositorio.unh.edu.pe/handle/UNH/4738>

Sacachipana, E. (2017). *Análisis Del Sistema De Transferencia De La Propiedad Inmueble Y La Seguridad Jurídica A Través De La Inscripción Registral*. [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Puno]. Repositorio Institucional.

<http://repositorio.unap.edu.pe/handle/20.500.14082/4274>

Soriano, R., y Ticona, F. (2017). *La calificación de títulos y la seguridad jurídica en la SUNARP Oficina Registral de Huancayo en el año 2017*. [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.12848/669>

Soto, G. (2020.). *Implicaciones registrales de la renuncia de propiedad y su relación con la duplicidad de partidas*. [Trabajo Académico de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú] Repositorio Institucional. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/16237>

Torres, J. (2018). *¿En qué medida el procedimiento de cierre de partida, regulado en el TUO del Reglamento general de los registros públicos, brinda una solución a la problemática de superposición de partidas registrales en el registro de la propiedad inmueble?* [Trabajo Académico de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú] Repositorio Institucional.

<http://hdl.handle.net/20.500.12404/11935>

Vega, B. (2018). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en SUNARP 2017*. [Tesis de licenciatura, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional.

<https://hdl.handle.net/20.500.12692/33558>

Velezmoro, V. (2022). *La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021* [Tesis de licenciatura, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/97762>

Vizcaíno, P., Cedeño, R., y Maldonado, I. (2023). Metodología de la investigación científica: guía práctica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 9723-9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658

Zúñiga, A. (2022). *Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio*. [Tesis de licenciatura, Universidad del Azuay, Ecuador]

<http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/11653>

Anexos

Anexo 1. Matriz de consistencia

Titulo		Superposición Registral E Inseguridad Jurídica: Implicancias En El Registro De Predios Lima Zona Registral N° IX, 2023-2024		
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variables	Indicadores
<p>PG: ¿Cómo la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de lima?</p> <p>P1: ¿Cuál es la relación de la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales?</p> <p>P2: ¿Qué medidas pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales?</p>	<p>OG: Determinar de qué manera la superposición de partidas registrales afecta la seguridad jurídica en el registro de predios de lima</p> <p>OG1: Determinar la relación de la deficiencia catastral y la superposición de partidas registrales.</p> <p>OG2: Analizar las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica producida por la superposición de partidas registrales.</p>	<p>HG: La superposición de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica en el registro de predios de Lima en el sentido que crean incertidumbre respecto a los bienes inmuebles adquiridos por la población.</p> <p>H1: La deficiencia catastral tiene relación con la superposición de partidas registrales en el sentido que los informes técnicos otorgados a los registradores por parte del área catastral muchas veces son insuficientes para una adecuada calificación de títulos registrales.</p> <p>H2: Las medidas que pueden adoptarse para solucionar la inseguridad jurídica</p>	<p>Variable independiente: Superposición de partidas registrales</p>	Superposición de partidas registrales
				Superposición total
				Superposición parcial
				Duplicidad de Partidas
				Seguridad Jurídica
Seguridad jurídica registral				

<p>P3: ¿De qué manera se ve afectado el principio de publicidad registral y fe pública por la superposición de partidas registrales?</p>	<p>OG3: Analizar de qué manera se ve afectado el principio de publicidad registral y fe pública por la superposición de partidas registrales.</p>	<p>producida por la superposición de partidas registrales son el procedimiento de cierre de partidas registrales menos antiguas y un sistema registral unificado que permita una adecuada calificación registral.</p> <p>H3: Los principios de publicidad registral y fe pública se ven afectados por la superposición de partidas registrales en el sentido de que al existir más de una partida registral por cada bien inmueble genera dudas con respecto a la titularidad del bien inmueble y conlleva a que los registros públicos realicen una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales como una medida administrativa.</p>	<p>Variable independiente: Inseguridad jurídica</p>	<p>Principios Registrales</p> <p>Principio de buena fe registral</p> <p>Publicidad registral</p> <p>Principio de especialidad</p>
---	--	--	--	---

Anexo 2. Cuadro de operacionalización de las variables

Variables	Conceptos	Indicadores	Metodología
Superposición de partidas registrales	<p>Superposición de partidas registrales: Manco y Molina (2019) sostienen que la duplicidad de partidas es una patología registral, propiamente es un problema registral que se suscita con frecuencia en la vida registral, ello significa, que sobre una misma propiedad existen varias inscripciones registrales, vale decir, significa la existencia de pluralidades de propietarios. Es más, al hablar de duplicidad de partidas, también implica la presencia de superposición parcial o total sobre una propiedad con otras propiedades. Y, por ende, surgen los problemas que se suscitan por quien o quienes tienen el mejor derecho de propiedad.</p> <p>Superposición total: Rimascca (2015) señala que es un fenómeno que ocurre cuando las dos partidas resultan ser iguales, homogéneas o es difícil determinar alguna diferencia entre ambas, aunque sus medidas perimétricas puedan ser distintas.</p>	Superposición de partidas registrales	<p>Propósito: Básico</p> <p>Tipo: Investigación básica</p> <p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Diseño: No experimental</p> <p>Nivel o alcance: Descriptivo</p> <p>Técnica: Análisis documental</p> <p>Población: Resoluciones de la Dirección Técnica Registral</p> <p>Muestra: Muestreo no probabilístico</p>
		Superposición total	
		Superposición parcial	
		Duplicidad de Partidas	
		Seguridad Jurídica	
		Seguridad jurídica registral	
		Principios Registrales	

Inseguridad Jurídica	<p>Superposición parcial :Se trata de Predios “distintos” cuya misma área se encuentra registrada en distintas partidas, en estos supuestos el Tribunal Registral ha señalado en el artículo 63 del Reglamento General de Registro Públicos lo siguiente: Cuando la duplicidad de partidas registrales sea generada por la superposición parcial de predios, se aplicará el artículo 60, detallando en la anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida registral menos antigua y haciendo referencia expresamente del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos del predio y medidas perimétricas del área del terreno, salvo que no se haya podido medir con precisión la extensión superpuesta, en cuyo caso se detallará su ubicación y el área aproximada.</p> <p>Seguridad jurídica registral: El estado peruano como garante de los derechos, y en ejercicio de la defensa del derecho a la propiedad faculta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que a través de la función calificadora de títulos y la publicidad registral brinde seguridad</p>	Principio de buena fe registral	
		Publicidad registral	
		Principio de especialidad	

	<p>jurídica e impida la constitución de agravios contra las propiedades y sus propietarios que opten por realizar sus inscripciones.</p> <p>En ese sentido, la seguridad jurídica está normada de manera expresa como una garantía del sistema registral, conforme al artículo 3° inciso c) de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia de los Registros Públicos, en el cual se regulan las diversas situaciones jurídicas a través de normas, principios y reglamentos.</p> <p>Al respecto, Sánchez (2016) afirma que la seguridad jurídica en el sistema registral implica, la primacía de los principios registrales respecto de las demás normas, es decir: implica la primacía de la norma registral respecto de las demás del ordenamiento, en materia de bienes o derechos registrados, o mejor aún en materia de titularidades inscrita.</p>		
--	---	--	--