



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**PROGRAMA ACADÉMICO DE MAESTRÍA EN DERECHO  
CORPORATIVO**

**Limitación del derecho de propiedad de predios afectados con duplicidades  
departadas registrales en Ica, período 2020 - 2022**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE:**

Maestro en Derecho Corporativo

**AUTOR:**

Matta Nuñez, Oscar Diego ([orcid.org/0009-0001-4685-658X](https://orcid.org/0009-0001-4685-658X))

**ASESORES:**

Mtro. Obil Anaya, Erik Francesc ([orcid.org/0000-0002-3513-5592](https://orcid.org/0000-0002-3513-5592))

Dra. Campos Maldonado, Milagros Patricia ([orcid.org/0000-0002-0829-1645](https://orcid.org/0000-0002-0829-1645))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho Civil

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**TRUJILLO – PERÚ**

**2023**

## **DEDICATORIA:**

A Dios, fuente primera en gratitud, y a mis padres que son la razón de mi existir, mis hijos, por sus incansables ganas de superarse y ser mi fuente inspiradora.

**AGRADECIMIENTO:**

A la Sunarp, por haber sido mi segundo hogar y centro de aprendizaje profesional; a los docentes de la UCV que han guiado el camino para el logro de este objetivo.

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, ERIK FRANCESC OBIOL ANAYA, docente de la ESCUELA DE POSGRADO de la escuela profesional de MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "Limitación del derecho de propiedad de predios afectados con duplicidades de partidas registrales en Ica, período 2020 - 2022", cuyo autor es MATTA NUÑEZ OSCAR DIEGO, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 12.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

TRUJILLO, 27 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ERIK FRANCESC OBIOL ANAYA DNI: 42417854 ORCID: 0000-0002-3513-5592	Firmado electrónicamente por: OBIOLEF el 02-08- 2023 11:24:32

Código documento Trilce: TRI - 0623120



## DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO**

### **Declaratoria de Originalidad del Autor**

Yo, MATTA NUÑEZ OSCAR DIEGO estudiante de la ESCUELA DE POSGRADO de la escuela profesional de MAESTRÍA EN DERECHO CORPORATIVO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Limitación del derecho de propiedad de predios afectados con duplicidades de partidas registrales en Ica, periodo 2020 - 2022", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. He mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
OSCAR DIEGO MATTA NUÑEZ DNI: 21546418 ORCID: 0009-0001-4685-658X	Firmado electrónicamente por: MATTANOD el 27-07- 2023 15:32:12

Código documento Trilce: TRI - 0623133



## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Pág.
CARÁTULA	
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD DEL ASESOR	iv
DECLARATORIA DE ORIGINALIDAD DEL AUTOR	v
ÍNDICE DE CONTENIDO	vi
ÍNDICE DE GRAFICOS Y FIGURAS	vii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
I. INTRODUCCIÓN	10
II. MARCO TEÓRICO	13
III. METODOLOGÍA	28
3.1 Tipo y diseño de investigación	28
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	29
3.3 Escenario de estudio	29
3.4 Participantes	30
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	31
3.6 Procedimiento	32
3.7 Rigor científico	32
3.8 Método de análisis de datos	33
3.9 Aspectos éticos	33
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	34
V. CONCLUSIONES	58
VI. RECOMENDACIONES	59
REFERENCIAS	60
ANEXOS	66

## ÍNDICE DE GRÁFICOS Y FIGURAS

	Pág.
Tabla 1 identificación de participantes	30
Tabla 2 identificación de validadores	31
Tabla 3 Pregunta 1	35
Tabla 4 Pregunta 2	37
Tabla 5 Pregunta 3	39
Tabla 6 Pregunta 4	40
Tabla 7 Pregunta 5	42
Tabla 8 Pregunta 6	44
Tabla 9 Pregunta 7	45
Tabla10 Pregunta 8	46
Tabla 11 Pregunta 9	48
Tabla 12 Pregunta 10	50
Tabla 13 Pregunta 11	51
Tabla 14 Pregunta 12	52
Tabla 15 Pregunta 13	53

## RESUMEN

La razón que nos motiva realizar la presente investigación, radica en evaluar las consecuencias ocultas de un pronunciamiento administrativo de cierre de partida por duplicidad de inscripción adoptado en los registros públicos. Y es que normativamente, conocemos que la validez de las inscripciones no puede ser enervados si no es por la misma vía en que se constituyeron los derechos acogidos o que aquellos hayan merecido una declaración judicial de invalidez, conforme lo advertimos cuando se dispone la anotación de cierre de partida por duplicidad de inscripción.

Además de lo advertido anteriormente, hemos considerado el efecto inmediato de una anotación de cierre de partida en el registro de predios, que es la imposibilidad de extender una nueva inscripción en la partida de menor antigüedad, al habersele sustraído del tráfico jurídico. Este supuesto de hecho, es el que mayor relevancia posee en nuestra investigación, abordada a través de la percepción de nuestros expertos en las entrevistas concedidas y que ha sido contrastada con pronunciamientos de cierre de partida generados durante el periodo de investigación de la provincia de Ica.

Nuestra investigación es de tipo básica y por la naturaleza del problema estudiado, la investigación responde a un enfoque de orden *Cualitativo*.

**Palabras clave:** Derecho de propiedad, duplicidad de partidas, inexactitud registral, tráfico jurídico.



## ABSTRACT

The reason that motivates us to carry out this investigation lies in evaluating the hidden consequences of an administrative pronouncement of closing the item due to duplicity of registration adopted in the public records. And it is that normatively, we know that the validity of the registrations cannot be enervated if it is not by the same way in which the rights received were constituted or that those have deserved a judicial declaration of invalidity, as we warned when the annotation of closing of the game for duplication of registration is available.

In addition to the foregoing, we have considered the immediate effect of a closing entry in the land registry, which is the impossibility of making a new entry in the oldest entry, as it has been removed from legal transactions. In fact, this assumption is the one that has the greatest relevance in our investigation, addressed through the perception of our experts in the interviews granted and that has been contrasted with pronouncements of game closure generated during the investigation period of the province of Ica.

Our research is of a basic type and due to the nature of the problem studied, the research responds to a qualitative approach.

**Keywords:** Property rights, duplication of items, registration inaccuracy, legal transactions.

## I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad, es un derecho fundamental que, si bien no está incluido dentro del catálogo expreso del artículo 2 de nuestra carta política, se encuentra reconocido en el artículo 70 del mismo texto supremo y que guarda estrecha vinculación con el derecho de libertad personal, por medio del cual, se logra expresar el derecho de libertad económica al que aspira todo ciudadano en un estado social y democrático derecho, como lo es el nuestro.

Para nuestro Tribunal Constitucional -*STC Exp. 0016-2002-AI/TC*- la seguridad jurídica garantiza el tráfico de bienes y servicios; al ser ésta, parte consubstancial de un Estado Constitucional de Derecho. Precisamente, los usuarios de los registros públicos, nos valemos del servicio registral para gozar de las garantías que emanan de los diversos principios registrales, como corolario por alcanzar la seguridad jurídica que otorgan con su inscripción.

En este recorrido al que nos sumergimos los administrados en cada oportunidad que invocamos la actuación de los actores que integran los diversos poderes públicos, ansiamos obtener de éstos, la *predecibilidad* necesaria para conocer el iter a seguir dentro del proceso normado en sus respectivos textos únicos de procedimientos administrativos, como fiel garantía de información pública en la obtención del derecho invocado.

En este contexto, los usuarios de los Registros Públicos, institución jurídica que, entre otras funciones, cumple con brindar seguridad jurídica en sus inscripciones, acudimos a dicha entidad con el único propósito de publicitar los actos o contratos formalizados en estricta observancia a nuestra libertad de contratar válidamente de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente, conforme al artículo 62º de nuestra Constitución.

De esta forma, los usuarios registrales tenemos la certeza de conocer las exigencias requeridas para incorporar a un predio por primera vez en los índices 1 del registro de la propiedad inmueble, a través de la rogatoria de inmatriculación y primera de dominio. Tales exigencias normativas, fluyen del capítulo I Título II del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, siendo que la presentación del documento que justifica de manera inmediata la inscripción registral, debe ir aparejada de los instrumentos gráficos necesarios y presentados en la forma señalada por el citado texto normativo.

Si bien es cierto, nuestro ordenamiento jurídico en materia de transmisión del derecho de propiedad predial no es constitutivo sino más bien declarativo, y por ende, no sería obligatorio la inscripción registral, salvo excepciones en las que sí requieran su incorporación al registro para existir y desplegar sus efectos jurídicos, como es el caso de la hipoteca; también resulta cierto que, la necesidad de registrar el derecho de propiedad predial, es cada vez más creciente, por las mismas circunstancias sociales del crecimiento de la criminalidad, que nos motiva a concluir la formalización predial hasta su inscripción registral.

Y aunque los administrados tengamos de nuestro lado la prerrogativa que nos confiere el principio de *predecibilidad* en el actuar de los organismos estatales, resulta anecdótico, por decir lo menos que, la presunta seguridad jurídica pretendida en las rogatorias de inmatriculación de predios en sede registral, se ven distorsionadas cuando nos encontramos frente a los supuestos de duplicidad de partida registral.

Si bien dicho tópico jurídico posee hoy en día, amplia gama normativa para su tratamiento, no podemos dejar de mencionar, los efectos jurídicos que irradia un pronunciamiento administrativo que disponga el cierre de una partida registral con inscripciones incompatibles. Considerando que una vez que se extienda la anotación de cierre de partida registral, el efecto inmediato a producir en la unidad de registro que acogió al inmueble cuya partida sea catalogada con la inscripción de fecha más reciente en el registro, será sustraer del tráfico jurídico inmobiliario al predio debidamente registrado; por cuanto se impide extender nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, aunque la declaración contenida en el pronunciamiento administrativo, no implique declaración de invalidez de los asientos extendidos en la partida cuyo cierre se haya determinado.

Como podemos apreciar, la seguridad jurídica que forma parte consustancial de un estado constitucional de derecho, podría vulnerarse por deficiencias que emanan incluso de los propios entes públicos encargados de dotar certeza al ciudadano, de todos los requisitos exigidos en sus procedimientos administrativos, con la ulterior finalidad de obtener seguridad jurídica, a veces esquiva, por inexactitudes registrales que desarrollamos en la presente investigación.

En tal sentido y tomando las ideas de Creswell (2013) respecto a la

naturaleza de nuestra investigación, señalaremos que nuestro propósito investigador tiene por finalidad describir las consecuencias post declaración de cierre de partida en un proceso administrativo en sede registral y su vinculación con el ejercicio del derecho de propiedad predial.

## II. MARCO TEÓRICO

La duplicidad de partidas registrales nos lleva a efectuar que el problema local se produce por la existencia de más de una unidad de registro de partida registral, que, para nuestro caso en concreto, se presenta en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Ica, durante el periodo comprendido entre los años 2020 - 2022.

Registralmente hemos considerado a la *unidad de registro* como aquella partida que se abre siguiendo la técnica del folio real para los bienes inmuebles que se incorporan a un registro jurídico, de acuerdo al sistema que hemos adoptado desde su nacimiento, aquél 02 de enero del año de 1888, durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres. Si bien nuestro país se inspira en la Ley Hipotecaria Española, nuestro país ha tenido un desarrollo propio, con ciertas pinceladas de influencia de países de lenguas originarias al latín, como las provenientes de Italia, Francia y especialmente la España.

Dentro de este contexto, nuestra historia registral se viene construyendo en base a las singularidades propias de nuestro país; las mismas que adoptan lo intrínseco de una sociedad en vías de desarrollo, carente de una cultura de respeto integro a las normas y el derecho y en especial, de la propiedad privada, como pilar esencial en la proscripción de voluntades ilegales de apropiarse de lo ajeno.

Dicha realidad, conjuga armoniosa, pero negativamente, para un escenario nada propicio en la necesidad de evitar las duplicidades de partidas registrales en el registro de predios, debido a que desde que nació el registro público en nuestro país, se omitió generar políticas gubernamentales, a través de la emisión de normas y regulación de leyes que hubieran propiciado la presentación de instrumentos gráficos en las diversas rogatorias ingresadas al registro de predios, pero especialmente, en las oportunidades que se inmatriculaba un inmueble o se pretendía la registración de un acto o contrato que hubiere significado la modificación del área del inmueble acogido en nuestro registro jurídico.

Si bien, desde fines de la década de los 90 y próximos al año 2000, se dio un impulso normativo para implementar las áreas de catastro en las

diversas oficinas registrales del Perú, ésta se hizo de forma lenta y gradual en las distintas ciudades donde se ubicaban las sedes de las zonas registrales - *antes Oficinas Regionales Registrales*- sin que ello merezca brindar la misma atención a las oficinas registrales distintas a las sedes principales.

Así, en la ciudad de Ica, el catastro recién se ha visto implementado en los inicios del año 2003, pero hasta la fecha, no cuenta con la fortaleza suficiente para irradiar sus informes técnicos dentro de las propias circunscripciones territoriales de las oficinas registrales, por cuanto es la Sede Zonal ubicada en la ciudad de Ica, donde se encuentra la jefatura del área de catastro así como la mayor concentración de personal técnico que brinda soporte a las rogatorias provenientes de las demás oficinas registrales.

En este estado de las cosas, es ineludible graficar la necesidad que atraviesan las áreas de catastro para contar con mayor personal profesional en un país donde la informalidad predial rebasa con creces el porcentaje formal. La carencia de mayores recursos humanos, debidamente capacitados, genera una débil labor conducente a la elaboración de su propio catastro, alimentado sobre la base de la información proveniente de los entes generados de catastro, de modo que permita contar con un mosaico catastral o una base gráfica registral más acorde con la realidad extra-registral con la cual, se podría reducir la incidencia de supuestos de duplicidad de partidas registrales en el registro de predios de Ica.

Lo grave de todo ello es que, nos encontraríamos con efectos colaterales bastante dañinos, como son la posible afectación del derecho de propiedad de personas que, contando con instrumentos públicos que acreditan la adquisición de sus inmuebles, éstos no pueden acceder al registro por cuanto al ingresar sus rogatorias y someterla al proceso de calificación registral, se encuentran que ya existe un predio inscrito sobre los vértices de dicha propiedad, imposibilitando su acceso al registro por un fenómeno que se le traslada al ciudadano en deficiencias, muchas veces, del propio ente estatal.

No solo ocurre lo descrito líneas arriba, sino que, además, se afectaría la libre circulación de los bienes, ya que dichas propiedades no serían atractivas en el mercado inmobiliario, generando pérdida de dinero en sus propietarios que se afectarían en la posibilidad de negociarlos con precios

acordes del mercado, para verse envueltos en circunstancias que hagan peligrar su inversión o hasta quizás, perder el único techo que posee su familia.

En, Los Registros Públicos en la historia del Perú: Inscripciones emblemáticas, Revista Sunarp (2020) se destaca el nacimiento histórico del registro cuando nos habla de la existencia del primer libro de registro de inscripciones de censos y tributos, vinculado al cobro de impuestos sobre la propiedad rural y urbana de la antigua ciudad de Lima, en orden a la provisión real de la Audiencia de Lima de 1565 que aplicó la Real Carta Orden del Rey Felipe II de España -llamado *El Prudente* - .

Como nos relata Quiroz, C. (2000) -*Discurso de incorporación a la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba - Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencias de la propiedad del código civil de 1852 a la Reforma del código civil del Perú de 1984-* tiempo después y con las Reales Cédulas de 1778 y 1783, se crearon los Oficios de Hipotecas, que buscaban publicitar lo que en la actualidad conocemos en nuestra legislación sustantiva civil, como los derechos reales de garantía, pudiéndose apreciar que la razón primera en la existencia del registro, ha sido la finca, como necesidad de insertar el derecho a su protección unida al de un propietario, en consonancia con la evolución histórica de las diversas cartas constitucionales a nivel mundial.

Uno de los principales efectos post proceso libertario en américa del sur y en especial en nuestro país, estuvo constituido por brindar mayor protección a la propiedad inmueble de las personas, además de mantener un control de las fincas que existían en dichas épocas; por lo que, a decir de González, G. (2013) la idea del registró nació para lograr simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, razón por la cual se emitió la Ley del 02 de enero de 1888 creándose el Registro de Propiedad Inmueble bajo la dirección e inspección del Poder Judicial. No fue sino hasta el 01 de marzo de 1889 en que se aprobó su primer reglamento, a cargo de la Corte Suprema de la República, surgiendo la figura del Registrador Público, al emitirse la ley del del 27 de diciembre de 1895.

Desde allí, aunque con menos rigor en su rol calificador, éste se

convierte en pieza esencial para la registración de actos y contratos en se inscribían en el registro, aquél que mediante Decreto Ley N° 25993 fue posteriormente sustituido por la ex Oficina Nacional de los Registros Públicos a cargo de la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles, adscrito al Ministerio de Justicia.

En su rol de brindar mayor seguridad jurídica, surgió la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – *en adelante SUNARP*-, creada por Ley 26366, siendo ésta la entidad que, desde el 14 de octubre de 1994, alberga en su seno a los grandes registros jurídicos, *no administrativos*, de nuestro país, destacando entre ellos el Registro de Propiedad Inmueble - *en adelante RPI*- que incorpora en su ramificación, al Registro de Predios, que unificó al Registro de Propiedad Inmueble *en lo sucesivo RPI*-, propiamente dicho, al Registro Predial Urbano -*en adelante RPU*- surgido en los procesos de saneamiento y titulación masiva a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -*en lo sucesivo COFOPRI*- y la Sección Especial de Predios Rurales – *en adelante SEPR*- que se gestó a través de los procesos de titulación rural 1, 2 y 3 con la participación de las Direcciones Regionales de Agricultura de los distintos Gobiernos Regionales de nuestro país.

En este contexto, la SUNARP publicita en su página web que en su Visión, destaca la afirmación de brindar Seguridad Jurídica, que conjuga con su Misión resumida en la inscripción y publicitación de actos y contratos, solicitado por el ciudadano, dentro de un servicio que debe caracterizarse por ser de calidad, accesible, oportuno y predecible. Dicho de otra forma, la Sunarp es la garante estatal de otorgar no solo certeza de los derechos inscritos en sus registros, sino además, permitir confiar a los administrados que sus propiedades están perfectamente resguardadas en la entidad responsable de dotarle las bondades que emanan de principios registrales esenciales como legalidad, legitimación, oponibilidad, entre otras.

En consecuencia, diremos pues que la SUNARP tiene como propósito, “*publicitar información cierta*” siendo que así se desprende del artículo 2012 del Código Civil que incorpora el Principio de Publicidad al presumir, sin admitir prueba en contrario que todos tenemos la posibilidad de conocer el contenido que fluye de las inscripciones. En la misma línea se conduce el



artículo 2013 de nuestra codificación sustantiva civil, que recoge al principio de Legitimación, en tanto que presumimos como cierto, el contenido de la inscripción, produciendo éstas, pleno efecto entre las partes y terceros, siempre y cuando no sea rectificado en la forma que determina la ley o se declare su invalidez en un proceso judicial.

Lo esgrimido, bien puede ser considerado como nuestro de punto de partida, recogiendo lo esbozado por Moisset de Espanés, (1980), para quien la seguridad jurídica cobra una doble dimensión; siendo estática, cuando el Estado protege al denominado derecho habiente y en especial, a la relación que existe entre el sujeto y el bien; mientras que en su dimensión dinámica, busca brindar protección al tercero que puede verse perjudicado en la circulación inmobiliaria inmersa al tráfico económico necesario para el desarrollo de un pueblo.

A modo de corolario, citamos a Rubio, M. (2006) cuando nos dice que la seguridad jurídica entraña el deber del Estado en que el derecho se va a aplicar, lo que significa una certeza en los ciudadanos que el ordenamiento jurídico esta para ser cumplido por todos, aunque algunos discrepen de aquél, así como obtener de esta seguridad jurídica, la protección de nuestros derechos legítimamente adquiridos.

Lo antes dicho es una exigencia mundial incluso para el logro de inversiones foráneas, tan necesarias para generar empleo y propiciar la producción en países que como el nuestro, la materia prima requiere ser procesada para alcanzar los niveles máximos de requerimiento en los principales mercados del mundo; siendo la seguridad jurídica en su máxima extensión, el orden y aspiración primera que permita dotar de paz y tranquilidad a sus ciudadanos, y en especial, de sentirse y saberse propietarios, proscribiendo la zozobra de saberse frágiles dentro de un sistema cuarteado de inseguridades jurídicas.

La fundamentación conceptual principio de especialidad, Según nuestra legislación aplicable en material predial, por cada bien inmueble se abrirá una partida registral que sea independiente de las otras, y en ellas se extenderán los primeros asientos relativos a su inmatriculación y sus sucesivas inscripciones de derechos y contratos. Así lo podemos apreciar en

el artículo 2017-A del código civil, que cómo bien lo señala Quincho, E. (2023) fue concebido a tenor de la Ley N° 31309, Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Sunarp, aunque en la legislación del sistema registral, ésta ya había sido incorporada como tal, en el artículo IV del título preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN, *en adelante* el TUO del RGRP.

Este principio, podríamos muy bien definirlo al igual que los demás principios registrales, como reglas técnicas que viabilizan el adecuado funcionamiento de la publicidad registral y los efectos que éstos producen, tal como lo señala el maestro Gonzales, G. (2022) en su obra Derecho Registral y Notarial.

La Segunda instancia registral compuesta por el Tribunal Registral de la Sunarp, en la Resolución N° 094-2020-SUNARP-TR-L, estima que el principio de especialidad es uno de *carácter sustantivo* en virtud del cual, la información que fluye de los títulos calificados en el registro e inscritos en él, permiten que los administrados conozcan realidades que podrían haber quedado ocultas al conocimiento de terceros si es que no hubieran accedido al registro, propiciando de esta forma, un medio eficaz de tomar certeza sobre los actos y contratos que se publicitan a instancia de parte interesada y cuyo contenido, no podemos alegar desconocer, por su propia condición de ser *pública*.

La duplicidad de partida es una definición normativa a la duplicidad de partidas, la vamos a encontrar en el TUO del RGRP, que la define en su artículo 56° como el supuesto de inexactitud registral que surge al abrirse más de una unidad de registro para la misma propiedad predial -*qué es lo que nos importa tratar en este tópico jurídico*.

Si bien la propia administración ha previsto el iter a recorrer para dilucidar el supuesto de cierre de partida, partiendo de la apotema jurídico del *prior tempore, potior in jure*; que propicia dejar fuera de circulación al predio que, luego de declararse el cierre de la partida por duplicidad de inscripciones en su modalidad de incompatibles, opta por prescindir de la menos antigua, o lo que es igual, decide cerrar al tráfico jurídico a la partida registral de apertura

más reciente, pudiendo con dicha decisión, perjudicar a ciudadanos que confiados en lo publicitado por la institución jurídica de los Registros Públicos, han contratado válidamente.

Según Mejorada, M. (2017), viene a ser un gran defecto que posee nuestro sistema registral; porque la duplicidad de partidas deforma la información que se supone es real y segura en lugar de inducir a errores. Por eso, afirma que la duplicidad de unidades de registro, en lugar de producir certeza, genera una falsa percepción de estar frente a un derecho bien publicitado sin saber que, en realidad, la propiedad se encuentra albergada en partidas duplicadas que limitan la circulación del bien por la inexactitud que fluye del registro.

Gonzales, G. (2022) precisa que la institución del registro surgió con el objetivo de brindar protección a los derechos sobre predios, situación que estaría muy distante en los supuestos que habiéndose accedido al registro en una contratación válida, premunida de los efectos y bondades que brindan los principios registrales en un título inscrito, nos enfrentemos con la existencia de una duplicidad de partida registral, con el temor de ver nuestro sueño del techo propio o la inversión de años de esfuerzo, diluirse en un pronunciamiento administrativo que nos aparta de la seguridad jurídica hacia la orilla contraria de la incertidumbre y desazón.

Si bien los efectos de una declaración de cierre de partida por duplicidad de inscripciones incompatibles no enervan las inscripciones extendidas en las partidas cerradas, en tanto su eficacia perdura mientras no se rectifiquen o se invaliden en la forma debida, estas anomalías del registro, son una clara muestra de vulneración gubernamental al principio registral de legitimación.

En consecuencia, las duplicidades de partidas son inexactitudes del registro que merecen ser rectificadas a través de un procedimiento administrativo que implique enmendar el error incurrido al haberse abierto dos o más partidas registrales para un mismo inmueble, ya que su existencia anómala, a decir de Dextre, J. (2022) incide en la seguridad jurídica y de modo significativo, en la transferencia de predios.

A tenor de lo señalado en el artículo 6º del TUO del RGRP, la partida

registral viene a ser la unidad de registro que se encuentra integrada por una gama de asientos registrales donde se extienden los respectivos actos y contratos con vocación registral, según el rubro que les corresponda a ser incorporados; de modo que, se encuentre ordenado de manera sistemática y en orden cronológico a su presentación en el registro, en los rubros de A (antecedente dominial), B (descripción del inmueble), C (títulos de dominio), D (cargas y gravámenes), E (cancelaciones) y F (registro personal).

Estas partidas registrales, contiene la historia registral del bien inmueble inmatriculado, permitiendo no solo individualizarlo con otros de su misma naturaleza, sino también que, nos ayuda a conservar en una sola nomenclatura, la información relevante del derecho protegido por el registro y que goza de las prerrogativas que la ley le brinda a su inscripción; no pudiendo ser estas desconocidas por la calidad de público de su información conforme a los procedimientos establecidos.

La calificación registral es la labor desarrollada por el Registrador Público, que en ejercicio de sus funciones y en virtud del principio registral de legalidad, tiene a cargo verificar la concurrencia de todos los requisitos formales que son exigidos para que el denominado título registral, sea incorporado al registro. Comprende, además, el verificar la capacidad de los otorgantes del acto o contrato, así como verificar la validez del mismo y evaluar su vocación registral, conforme se desarrolla en el artículo V del Título Preliminar y 31º del TUO del RGRP.

Dicha labor, se ejecuta dentro del procedimiento registral iniciado en virtud a la presentación de un expediente llamado título registral, que ingresa al registro para su estudio y calificación integral, pudiendo concluir en su inscripción cuando no medie obstáculo alguno o, en caso haberlo, una vez superado el mismo; pero también podría concluir en una tacha -que según sus modalidades- ponen fin al procedimiento, salvo el ejercicio del derecho de contradicción del administrado que decida acudir en apelación a la segunda instancia registral, a cargo del Tribunal Registral.

Para Díez Picazo y Guillón (2012), la calificación registral consiste en la evaluación que efectúa el registrador público sobre la validez de los documentos, su legalidad y eficacia del acto jurídico que en ella se contiene;

por lo que, resulta gravitante que su labor este imbuida de conocimientos especializados pero además, debe contar con las herramientas necesarias que le permitan identificar técnicamente, la concurrencia de elementos gráficos similares a los ya existentes en la base catastral del registro, permitiéndoles una real calificación integral en aquellos supuestos de apertura de nuevas unidades de registro o de partidas registrales, que podrían significar la colisión con principios esenciales del sistema registral.

El Informe Técnico Catastral corresponde al estudio en gabinete que hace el personal del área de catastro de cada una de los órganos descentralizados de la SUNARP sobre los instrumentos gráficos presentados con la rogatoria anexada al título registral. El análisis y las conclusiones a las que llegue el área técnica de catastro son vinculantes en el aspecto técnico, para los encargados de la calificación registral en primera como en segunda instancia, de modo que no pueden apartarse de éstos. Dicha labor, la encontramos definida en el artículo 11º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y deja en claro que su labor debe ceñirse únicamente a la información gráfica con la que cuente el área de catastro, la misma que por su endeble travesía historial en nuestro registro, posee escasa información catastral que coadyuve en su labor de identificación de supuestos de duplicidad de partidas.

Y es así por cuanto, no es sino a partir de la Ley Nº 28294, en que se crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios en el año 2004, cuando se inician las tareas de fortalecimiento de las áreas registrales en los órganos desconcentrados de la Sunarp, permitiendo la interrelación del catastro con el registro y propiciando que dicha información sea administrada, mantenida y actualizada, con la información proveniente de los entes generados de catastro y las actividades propias del personal catastral registral, en mantenerla organizada para un mejor estudio de los títulos sometidos a calificación.

La Base Gráfica Registral es la información técnica catastral formada a partir de la documentación legajada en el archivo registral y que se alimenta con los instrumentos gráficos de los títulos archivados, presentados en cada oportunidad que merezca cumplirse con su inserción en los títulos ingresados

al diario. Esta información de elemental recurrencia en la calificación registral, se emplea desde la creación de las áreas decatastro en la Sunarp, socavada por la falta de información en títulos archivados carentes de documentación técnica.

Es así que uno de los principales problemas en la correcta ubicación espacial de los inmuebles, en relación a la partida registral de su inmatriculación, se debería a la novel existencia de la Base Gráfica Registral - *en adelante BGR*- y su implicancia en el proceso de calificación registral. La Sunarp implementó una serie de mecanismos paliativos en busca de democratizar el acceso a la BGR de forma ágil y menos onerosa, a través de su publicitación en archivo digital y la búsqueda de partida registral por criterio de dirección.

Así encontramos la Directiva N° 06-2018-SUNARP-SN de y la Resolución N° 177- 2021-SUNARP/SN que regula ambos procesos, respectivamente, tendientes a facilitar el conocimiento de la ubicación espacial de los predios y reducir la incidencia de duplicidades de partidas con la elaboración de instrumentos gráficos discordantes con la realidad registral, de modo que los planos y memorias anexados con ocasión de una inmatriculación o modificación en la estructura física de un predio, evite el desplazamiento gráfico de la unidad inmobiliaria a raíz de una deficiente georreferenciación predial.

En este ámbito, es importante señalar que la Dirección Técnica Registral de la Sunarp – *en adelante DTR*- rescata un elemento muy gravitante que obra en los títulos archivados de la Sunarp, referidos a los datos técnicos que describen polígonos que permiten generar a partir de ellos, un instrumento gráfico necesario en la determinación de existencia o no de duplicidades de partidas, al ser contrastadas con los instrumentos proporcionados por los usuarios al ingreso de sus rogatorias. En tal sentido, la BGR es una positiva herramienta en el proceso de calificación registral y su uso adecuado y correcta alimentación, favorecería a disminuir las patologías registrales que nos convocan.

Con el fin de efectuar un análisis más profundo del tema objeto de estudio es necesario acudir a la revisión de antecedentes nacional he

internacionales, como es el caso de Porras, I. (2017) concluyó que, este problema surge por el crecimiento desordenado de la institución jurídica en el Registro de la Propiedad Inmueble el mismo que se nota en la ausencia de determinación espacial del predio, como una suerte de negligencia de nuestro propio sistema registral.

Y es que resulta innegable que la carencia de una normativa catastral unificada, hizo posible la incorporación de rogatorias sobre inmatriculaciones o modificaciones sobre la estructura física de inmuebles, haciendo que éstos se duplicasen, no en forma física pero sí de manera espacial y gráfica, generando inconsistencias en los índices del registro de la propiedad, publicitando una realidad registral que dista mucho de la realidad extra registral.

Desde el año 1888 en que se creó el Registro de Propiedad Inmueble hasta nuestra actualidad, hemos tenido que transitar más de un siglo de nuestra vida republicana para contar, dentro de la institución encargada de la calificación de títulos con vocación registral, la implementación incipiente de un área de catastro que, cuando menos, intente identificar con ayuda de los instrumentos gráficos aportados en las rogatorias de los administrados, la existencia o no, de predios presuntamente duplicados.

Por otro lado, Escobedo, A. (2016) señala que la propiedad tiene arraigo constitucional y su defensa está garantizada por el Estado, salvo excepciones de seguridad nacional o necesidad pública; no pudiéndosele privar arbitrariamente, a nadie, el derecho que le asiste respecto de su propiedad.

Siendo que, el registro otorga seguridad jurídica, debemos entender que todos confiaríamos en la certeza de lo publicitado por la Sunarp y que emana del registro jurídico que administra por imperio de la ley, cuando accedemos a la publicidad material en circunstancias de adquisición de una propiedad, por lo cual no deberíamos dudar de la información proporcionada por la esta institución tutelar de la propiedad predial, y menos aún, ser despojado de nuestro derecho por actos negligentes y algunas veces, en situaciones que lindan con lo ilícito.

En efecto, el ejercicio del derecho de propiedad es una garantía constitucional que protege el estado peruano y convierte a aquél, como uno de los derechos fundamentales que se incorporan al plexo duro de los derechos reconocidos en su artículo 2, como consecuencia del transitar del desarrollo de las sociedades en siglos de existencia, materializados en luchas de clases que plasman el reconocimiento de acceso a la propiedad en textos positivizados como en la carta magna de Juan sin Tierra del 15 de junio de 1215.

Caycho, T. (2017) señaló la importancia de inscribir la propiedad predial en el registro, a raíz de las diversas formas existentes producto de actos ilegales en apropiarse de lo ajeno y es que, con dicha inscripción, los ciudadanos estamos seguros de la protección que brinda el registro.

Y veamos cuán importante resulta en los administrados de los registros públicos, sentirse seguros de su titularidad dominial, obtenida con la inscripción de su rogatoria, producto de una calificación positiva en el procedimiento registral por medio del cual, fluirían de modo natural, las prerrogativas que emanan de los diversos principios registrales que acoge nuestro ordenamiento legislativo. Sin embargo, dicho efecto sustantivo en la esfera jurídica de los privados, se vería vulnerado con la generación de partidas registrales cuando menos, duplicadas, que limiten la circulación de los bienes inmuebles, desnaturalizando la propia razón de su existencia, agravada con la imposibilidad de ejercer a plenitud los atributos que emergende un ejercicio natural del derecho de propiedad.

Rabanal, D. (2018), cuestionó una reciente sentencia emitida por el Tribunal Constitucional sobre la inconstitucionalidad de la ley 30313, esbozando un interesante planteamiento respecto a la inaplicación práctica del principio de fe pública registral utilizado para el resguardo de intereses de terceros.

Dicho planteamiento es gravitante cuando afirmamos que las deficiencias de un registro inmobiliario endeble, con carencias y limitaciones propias de un sistema registral circunscrito únicamente al estudio documental en gabinete, sin mayor posibilidad de actuaciones probatorias que la distinguen de una jurisdicción ordinaria, visibilizan la precariedad del



procedimiento de calificación registral que cuenta con un catastro incipiente y en pleno proceso de formación.

En dicho contexto, un pronunciamiento administrativo que resuelve el cierre de partidas por presunta duplicidad de inscripciones, no puede sustraer del tráfico jurídico a una unidad de registro que incorporó un bien inmatriculado, propiciando la desprotección de un propietario con derecho registrado, aun cuando su derecho fuera inscrito con menos años de antigüedad. La fe pública registral debe prevalecer en estos supuestos para garantizar el respeto del derecho de propiedad de tantas partidas y propietarios surjan de una aparente duplicidad, dejando al órgano jurisdiccional, la potestad única de determinar el mejor derecho de propiedad.

En España, Toranzos, L. (2017) en su tesis denominada “La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso”, concluyó que la problemática surge en la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española, que regula la inscripción de un título falso por el cual se transfiere la propiedad a un tercer adquirente, contra el derecho del *versus dominus*; proponiendo a modo de corolario, un sistema de notificaciones que bien podría asemejarse al sistema de Alerta Registral implementado por la Sunarp en nuestro País, pero además, sugirió la implementación de un fondo de seguro al que denominó de “Torrens”, para garantizar el resarcimiento a favor del administrado que resulte agraviado por las inexactitudes que pudieran fluir del registro.

Ambos aportes son de valiosa consideración para nuestra exigente realidad, que intenta disminuir los supuestos de falsificación de documentos con la finalidad de apropiarse indebidamente de las propiedades inscritas en la Sunarp, además de la interesante posibilidad de ser avisado con la Alerta Registral de la existencia de cualquier título vinculado a la partida registral que acoge nuestra propiedad y que pueda significar un detrimento de nuestro derecho protegido por las garantías que emanan de su registración.

Sin embargo, nuestra legislación no ha previsto la posibilidad de lo planteado por el autor en tanto, resulta interesante al introducir una suerte de

resarcimiento o indemnización por los daños y perjuicios que podría acarrear una doble inmatriculación predial por causas no imputables a los administrados y que les resulte lesivos para sus intereses, cuando menos en el aspecto económico, como limitante en su ejercicio pleno del derecho de propiedad.

En ese contexto podemos recalcar que el contenido esencial para el ejercicio del derecho de propiedad, está constituido por la defensa irrestricta del ejercicio de sus atributos que lo hacen único de modo que no puede confundírsele por fluir de él, el carácter de exclusividad, perpetuidad, entre otros, con las prerrogativas de hecho y derecho que confiere la propiedad a su titular, en ejercicio de la autonomía de la voluntad de éstos.

Vallejo, A. (2009) concluyó que lo más conveniente para brindar seguridad jurídica en el registro de predios, era adoptar la técnica del folio real; que nos permite individualizar los predios inscritos y así procurar darle en supuestos de doble inmatriculación como en España donde se legitima a quien se sienta vulnerado por esta inconsistencia registral, para ejercer su derecho de tutela jurisdiccional efectiva ante los tribunales que administran justicia, al tener reservada de manera exclusiva la potestad resolutoria en estos tópicos jurídicos conforme al artículo 313 del Reglamento Hipotecario Español.

A su vez, la ecuatoriana Villacis, N. (2020), concluye en su tesis de maestría que, la rectificación de datos públicos a cargo de la entidad registral, conlleva consigo el reconocer la existencia de un error que afectó a una propiedad y generó problemas al propietario del predio quien ha visto limitado el ejercicio de su derecho como tal. En este orden de ideas, el procedimiento administrativo que adopta nuestra legislación frente a una duplicidad de partida, procuraría enmendar las inconsistencias de dos realidades que no deberían ser distintas, ya que las inscripciones registrales deben ser reflejo de una realidad formal que incorpora una sola realidad existente en el mundo objetivo.

En el escenario inmobiliario se presenta una serie de trastornos que debilitan su dinamismo económico, desacelerando la generación de empleos y puestos de trabajo, en adición al quebrantamiento de la seguridad jurídica cuando nos enfrentamos a sucesos externos de suplantación, falsificación o

adulteración de documentos que concluyan privando el goce del bien a su legítimo propietario, aunque resulta más gravoso si, quien debiera brindarle la certeza sobre la titularidad del bien, no cumple con su rol esencial en un procedimiento de cierre de partida por duplicidad de inscripción. Éste último supuesto, si bien es enmendado por el procedimiento a seguir dentro de la Sunarp, también resultaría cierto que ya se habría generado perjuicios al titular, viéndose restringido en el ejercicio de su derecho de disposición predial, entre otros.

### III. METODOLOGÍA

En alusión a Arias, F. (2012), la necesidad de precisar el tipo de investigación, radica en que ésta permitirá uso y empleo de técnicas y herramientas que nos permita encontrar una solución al problema planteado; siendo necesario incluso, plantear desde el inicio del proceso de investigación, un protocolo que nos sirva de guía y camino a recorrer para el éxito de la investigación, conforme podemos esbozar de lo señalado por Garg, R. (2016).

En dicho sentido, traemos a colación lo esgrimido por Aceituno et al. (2020) entanto el método empleado comprende el tipo, además de nuestro diseño, los participantes y la forma en que han sido seleccionados, como también la recolección y análisis de datos robustecidas con la técnica de la entrevista realizada a dos expertos profesionales en el derecho registral inmobiliario y un experto en gestión pública, con preguntas abiertas que brindan la posibilidad de ahondar mucho más en las respuestas que nos brinden aquéllos.

Siendo la duplicidad de partidas una aparente limitación del ejercicio del derecho de disposición de predios, corresponde analizar su incidencia en el tráfico jurídico inmobiliario, así como su comportamiento en la posible afectación de derechos para con su titular.

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

Por la naturaleza del problema estudiado, nuestra investigación es Básica y responde a un enfoque de orden *Cualitativo*.

Para Bedregal (2017) este tipo de investigación *-cualitativo-* posee como objetivo principal de estudio, las opiniones y percepciones de actores que se encuentran vinculados con la problemática observable; es decir, recoger las impresiones de las personas involucradas en él.

Para Fuster, D. (2019), toda investigación se encuentra muy vinculada al estudio de nuevas experiencias de vida, relacionadas a un determinado acontecimiento, sobre la perspectiva de cada uno de los participantes.

Y es que la investigación cualitativa, surgió con la finalidad de ayudar a una mejor comprensión exterior de las cosas, que, en alusión a Maxwell (2019), contribuya a entender el mundo desde distintos puntos de vista. En la

acepción de Galeano (2020), podemos apreciar, que en este tipo de investigación se confiere un rol gravitante a la percepción que poseen las personas, quienes poseen un mundo interior distinto el uno del otro, debiendo buscar comprender la razón de sus acciones que nos permita vincularlo a su entorno diario. Es así que Duran, M. (2012) señala que el estudio del caso implica una aproximación que realiza el investigador con la realidad, de cuya relación, se posibilita obtener nuevas concepciones que surgen de la relación entre teoría con la práctica.

En este orden de ideas, podemos señalar que nuestra investigación posee un carácter de *básico* con diseño de *teoría fundamentada*; siendo esto posible, porque en la teoría básica se realiza un estudio teórico de los fenómenos analizados y en la misma línea que Gabriel, J. (2017), se pretende generar nuevos conocimientos científicos; y es fundamentada por cuanto la información obtenida y recopilada para su estudio, nos permite sustentar la posición adoptada, desde la cual, se generan conocimientos nuevos que contribuyan no solo con el debate sino, con la profundización en la investigación, conforme la acepción de Glaser y Strauss (1967).

En tal sentido, nuestro diseño de investigación se sustenta en la *teoría fundamentada* como práctica usual en las ciencias sociales, propia de la naturaleza del derecho, sostenida en la recolección de información que será debatida en bitácora, para ser analizada con la opinión versada de expertos en derecho registral inmobiliario y en gestión pública, a fin de esbozar una teoría que vislumbre soluciones al problema planteado.

### **3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.**

El presente cuadro se encuentra en el anexo 1 de la presente investigación.

### **3.3. Escenario de estudio**

Teniendo en consideración que una de las bondades respecto al escenario de investigación lo compone su accesibilidad, ésta la circunscribiremos en el ámbito de la provincia de Ica, poseyendo un contexto social conocido por el investigador, de modo que se obtenga documentación especializada que permita un mejor análisis de las aristas controvertidas en

esta investigación.

El escenario se vincula con nuestro entorno permitiéndonos planificar las actividades propias de una investigación con rigor. En este orden de ideas, la información ha sido recabada de la Zona Registral N° XI – Sede Ica, mediante una solicitud de acceso a la información, cuya respuesta ha sido brindada por medio electrónico, a efectos de analizar y estudiar las resoluciones administrativas que dan origen y concluyen los procedimientos de cierre de partida por duplicidad de inscripción en dicha circunscripción.

### 3.4. Participantes

Los participantes que hemos escogido están integrados por tres (03) abogados con el grado de magister, quienes se desempeñan como docentes universitarios, dos de los cuales son reconocidos autores de libros en materia registral y notarial y el otro profesional con amplia trayectoria en gestión pública.

Intentamos con su participación, obtener visiones propias de profesionales involucradas con las aristas planteadas en esta investigación, máxime si los tres, integran o formaron parte de la entidad registral que procura el resguardo de la inscripción de los derechos formalizados por terceros.

#### Tabla 1

##### *Identificación de participantes*

Participante	Apellidos y Nombres	Profesión u Oficio	Cargo
E1	Huerta Ayala, Oscar Alberto	Abogado, Magister	Registrador Público/Docente Universitario UNMSM, ex presidente del Consejo del Notariado
E2	Gonzales Loli, Jorge Luis	Abogado, Doctoren Derecho	Notario Público/ Docente Universitario PUCP, ex Vice decano del Colegio de Abogados de Lima

E3	Matta Núñez, Gustavo Joe	Abogado, Magister	Director de Defensa Pública/Docente Universitario, U.N de Ica
----	-----------------------------	----------------------	---------------------------------------------------------------------

*Nota.* La presente tabla identifica los participantes del presente objeto de estudio.

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Según Fernández et. al (2015), los métodos empíricos son los que se emplean en las investigaciones de tipo cualitativo, ya que nos permite acopiar información que luego de ser analizada y estudiada, será sistematizada según el tema a investigar. Pues bien, para aplicar la técnica adecuada a la presente investigación, dependerá de la variada información que se encuentre y sea analizada en bitácora, por lo que en palabras de Arias (2021) si vamos a estudiar las incidencias de los procesos administrativos de duplicidad de partida y sus efectos en la limitación del ejercicio del derecho de propiedad, nos convendría utilizar la técnica de la entrevista.

La *entrevista* es una técnica que, para Leiva, F. (2010) nos ayudará a obtener información de manera directa de nuestros expertos convocados para emitir su opinión y consideración versada sobre la investigación; para lo cual, nos valemos del instrumento denominado guía de entrevista, el mismo que debe contener ciertas pautas que faciliten el registro individual de las entrevistas que coadyuve al empleo de la técnica mencionada.

Si bien necesitamos respuestas objetivas y concretas, debemos posibilitar que nuestros entrevistados se expresen libremente, ya sea en una entrevista directa u por medios de mecanismos electrónicos tal como señala Jamshed, S. (2014), lo cual nos permitirá desarrollar una síntesis de datos que ayude a concretar un resultado de investigación más fidedigna posible, que, en palabras de Sutton, J. et.al. (2015) se nutren con las experiencias de vida de los expertos entrevistados.

A continuación, detallamos a los tres validadores de nuestro instrumento de recolección de datos:

#### **Tabla 2**

*Identificación de validadores*

<b>Participante</b>	<b>Apellidos y nombres</b>	<b>Profesión u Oficio</b>	<b>Cargo</b>
<b>V1</b>	Ferreya Salvador González, Jesús	Abogado, Doctoren Derecho	Docente Universitario, ex Presidente de la Corte Superior de Ica, ex Decano del Colegio de Abogados de Ica
<b>V2</b>	Bernaola Trillo, Freddy Sander	Abogado Magister	Secretario Judicial en Ica, ex Juez Civil, Docente Universitario
<b>V3</b>	Taboada Guevara, María de Fátima	Abogada Magister	Secretaria Judicial de Ica

*Nota.* La presente tabla muestra la relación de los validadores del instrumento a aplicar para la presente investigación.

### **3.6. Procedimiento**

La información que hemos obtenido para nuestra investigación, ha sido acopiada de los antecedentes internos y externos, es decir, tanto del ámbito nacional como internacional, los que forman parte de nuestro marco teórico, así como las recabadas de la Oficina Registral de Ica, perteneciente a la Zona Registral N° XI- Sede Ica, órgano desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que a través de la Jefatura de la Unidad Registral y por medio electrónico en atención al requerimiento por acceso a la información pública hicimos del mismo, obtuvimos las resoluciones de inicio del procedimiento de cierre de partida así como las resoluciones de conclusión del procedimiento iniciado, declarando el cierre de las partidas menos antiguas. De esta forma, se garantiza la idoneidad de la información con la que cuenta para la investigación sub materia.

### **3.7. Rigor científico**



De acuerdo con Hernández et. al. (2010) el rigor científico de nuestra investigación se plasma al realizar la reestructuración de las bases teóricas y la búsqueda de congruencia de éstas con las interpretaciones obtenidas de la discusión con los expertos.

Por otro lado, y con la finalidad de dotar de mayor rigor y confiabilidad, hemos sometido a nuestra guía de entrevista a un coeficiente que nos ayude a cuantificar la importancia de nuestros ítems con relación al dominio del contenido partiendo de las valoraciones que efectúan tres validadores.

### **3.8. Método de análisis de datos**

De acuerdo con Hernández Sampieri, (2014), si nuestro propósito es pretender describir y comprender los fenómenos que se presentan en nuestra sociedad y que son percibidas o experimentadas por los participantes con la finalidad de crear convicción sobre el investigador respecto a dichos fenómenos, entonces estamos frente a una investigación cualitativa.

Y si, dentro de dicho proceso de investigación debemos emplear un método, entendido éste como el conjunto de estrategias, medios y técnicas empleadas en la recolección de datos que nos sirvan para descubrir nuevas informaciones o emplearlas para un mejor comprender de las cosas emplearemos el método cualitativo para analizar el ordenamiento jurídico que vincula al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad de inscripción; además del método deductivo porque los resultados obtenidos van de lo particular a lo general a efectos de esbozar una alternativa de solución al problema planteado y finalmente, como dijera Morales (2002), aplicamos el método de síntesis que nos permite analizar nuestro marco teórico y vincularlo con la información recabada en nuestra investigación.

### **3.9. Aspectos éticos**

Esta investigación se realiza bajo el principio de buena fe en busca de encontrar una solución al problema planteado, así como el principio de reserva de la opinión emitida por nuestros expertos, de modo que son utilizados únicamente para fines académicos.

Otra consideración especial es que se ha cumplido con invocar el citado de autores e investigadores a quienes nos referimos en la secuela de la

investigación, observando el estilo APA.

Por tal consideración, esta investigación no posee datos e información insegura que distorsione la realidad estudiada y plasmada en el desarrollo del proceso investigativo, proscribiéndose la maleficencia, en términos de Acevedo (2002).

#### **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

A continuación, procederemos a desarrollar los resultados que se

obtienen después de efectuada la recolección de datos de la investigación, aplicados en las respuestas de nuestros entrevistados y del estudio y análisis realizado a la información documental obtenida de la Oficina Registral de Ica, adscrita a la Zona Registral N° XI Sede Ica de la Sunarp.

En dicho sentido, podemos advertir algunas respuestas similares, a través del empleo de la técnica de la triangulación.

Consideramos importante señalar que, dos de nuestros entrevistados son especialistas en el derecho inmobiliario y el tercero en gestión pública; de tal suerte que procedemos a identificarlos de la forma siguiente: **E1:** Registrador Repúblico del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, Docente en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, ex presidente del Consejo del Notariado, autor de libros en la materia; **E2:** Notario Público de Lima, Docente en la Pontificia Universidad Católica del Perú, ex Vice Decano del Colegio de Abogados de Lima, autor de libros en la materia; **E3:** director de Defensa Pública en la Región Ica, Docente Universitario; todos ellos, han respondido a las preguntas que han sido planteadas por el investigador y que procedemos a detallar a continuación:

Objetivo general: Analizar la necesidad de presentar instrumentos gráficos en rogatorias registrales como medida paliativa en la generación de duplicidades desde partidas.

**Tabla 3**

*Pregunta 1. Realidad Social e Institucional*

Preguntas	E1	E2	E3
Qué factores de riesgo existían en los procesos de calificación registral de inmatriculación y/o de modificación de áreas de predios sin planos ni memorias	Se podría generar duplicidad de partidas mediante superposiciones contraviniendo el principio de especialidad y no se actualizaba la	La inexistencia total de un soporte geográfico basado en la realidad, verificada por la autoridad competente,	Riesgo elevado de generar duplicidades de partidas por la falta de planos, memorias descriptivas,

descriptivas visados por la autoridad municipal?	base grafica registral.	generando predios no existentes, con características inexactas o inclusive superpuestos.	unidades catastrales, etc.
-----------------------------------------------------------	----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 1, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

A partir de las respuestas brindadas por nuestros tres especialistas, podemos señalar que todos coinciden en que se generarían duplicidades de partidas en el registro público en caso se obviaría la presentación de planos, memorias descriptivas y cuanto instrumento gráfico sea necesario para la determinación de superposiciones o no al momento de calificar las rogatorias registrales.

Como podemos apreciar, la necesidad de haberse regulado por instrumentos normativos de la Sunarp, la obligatoriedad de anexar instrumentos gráficos en los supuestos de inmatriculación de predios o cuando nos encontremos frente a actos que modifiquen físicamente al inmueble, resulta gravitante para evitar las exactitudes que generan las duplicidades de partida.

Hemos señalado estos dos casos concretos de inmatriculación y modificación de áreas de un predio ya inscrito -sub división, acumulación, independización, declaratoria de fábrica, etc.- porque son los actos que mayor necesidad requiere sustentar el derecho invocado en el instrumento público o privado, cuando corresponda, junto a los gráficos que sustenten de manera inmediata lo rogado.

Es así que al permitir el acceso o ingreso de una finca al Registro, tal como lo señala Rodríguez Cano, R. (2005) se empieza con una nueva vida o historia registral en la acepción de Gonzáles, G. (2008), ya que en dicha unidad de registro, se nos permitirá ir registrando la historia del predio y sus

sucesivas cadenas de transmisión, además de las cargas y gravámenes que sobre él se constituyan, como también la extensión de sus cancelaciones y demás actos, contenidas en cada rubro que forma parte de la partida registral.

Hay que tener en claro que el artículo 11º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN obligan a los Registradores Públicos el remitir los títulos cuya rogatoria presentada sea el de incorporar o modificar un bien, a efectos que el área de catastro pueda emitir el informe técnico correspondiente, el cual es vinculante en lo técnico, al registrador público. En palabras de Gotuzzo, A. (2018), las limitaciones operativas de la Sunarp, se limitaron a señalar los casos en qué merecían informe técnico catastral previo a su incorporación en el registro, en lugar de señalar los supuestos que no merecían dicho informe.

Esta obligatoriedad permite, hoy en día, que la propia Sunarp pueda construir sus mosaicos gráficos en virtud a los instrumentos que ingresan en cada rogatoria registral, amén de la información técnica remitida por los entes generadores de catastro, pudiendo avistar que su necesidad es primordial por cuanto permite construir la base gráfica registral, muy necesaria en estos tiempos.

**Tabla 4**

*Pregunta 2 Realidad Social e Institucional*

Preguntas	E1	E2	E3
¿Los entes generadores de catastro en nuestro país, logran cumplir los objetivos de su propia ley de creación?	No lo hacen por falta de presupuesto, capacitación, y voluntad política	No han cumplido, pues no son únicos ni integrados. Los urbanos, como las Municipalidades no llegan a cubrir ni siquiera el 20% de los predios	La falta de presupuesto público y el desinterés de los gobiernos locales en generar su catastro como herramienta eficaz de generación de

existentes. En	recursos
los rústicos, a	propios, ha
cargo de los	significado el
Gobiernos	incumplimiento
regionales, el	de la propia
avance es	ley.
mayor, pero aún	
insuficiente	

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 2, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Al unísono de nuestros entrevistados, tenemos que los entes generadores de catastro, no estarían cumpliendo con el rol que les asigna la ley.

Advertimos, mayoritariamente, la falta de voluntad política, no sólo en emprender la generación de catastro, ya sea en su naturaleza urbana o rural, sino que ésta también se traduciría en la inexistencia de partidas presupuestales aprobadas dentro de la ley del presupuesto público.

La Ley N° 28294, denominada Ley que crea el sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el registro de predios modificado por el Dec. Leg. N° 1288, fue la norma que positivizó la finalidad de regular los estándares, nomenclaturas y procesos técnicos de los entes generadores de catastro en nuestro país. El reglamento de dicha ley, nos señala que el catastro no es más que el inventario físico de todos los predios a nivel nacional, y nuestra realidad nos señala que estamos por debajo de contar con un catastro unificado que englobe a todos los predios de nuestra nación.

En dicho contexto, los entes generadores de catastro no estarían alimentando adecuadamente a la Sunarp de un catastro generoso que les posibilite la oportuna identificación de predios a incorporar o modificar su estructura física, con posibles superposiciones que generan duplicidades de partidas registrales, contraviniendo el principio de especialidad del artículo 2017-A del Código Civil modificado por Ley N° 31309, el mismo que a consideración de García, J. (2005) el principio de especialidad le da claridad al

Registro, en tanto los asientos de inscripción producen pleno efectos frente a terceros y son la base de la publicidad material que emite el registro. En suma, la finalidad incumplida de los entes generadores de catastro, importa un incumplimiento a la ley.

**Tabla 5**

*Pregunta 3 Realidad Social e Institucional*

Preguntas	E1	E2	E3
¿Considera usted que los Verificadores Catastrales deben gozar de la misma prerrogativa legal que los entes generadores de catastro en la suscripción de los instrumentos gráficos catastrales?	Si es que van a remitir la información a los entes generadores de catastro, sería posible previa modificación normativa	No la misma, pero con una validación simple de la Municipalidad y una adecuada supervisión, podrían ayudar en los muchos lugares en los que aún no se ha implementado el Catastro	No, en tanto no cuenten con una supervisión por un ente estatal o bien por su propio Colegio profesional a través de un área especializada; pero destaco que servirían de mucho en zonas alejadas y de difícil acceso, incluso, por el propio estado.

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 3, respecto a la entrevista efectuada.

**Interpretación**

Sobre la participación de los verificadores catastrales y la posibilidad de extender, normativamente hablando, las facultades que le son atribuidas por ley para que puedan suplir el papel que desempeñan los entes generadores de catastro, podemos apreciar que los tres entrevistados coinciden en que sí sería de ayuda en tanto éstos posibilitarían solucionar álgidos problemas que surgen en zonas alejadas de las principales ciudades

capitales. Sin embargo, también sería importante considerar que dicho papel debería ser supervisado al menos por las Municipalidades, a través de su área de catastro, con la finalidad que puedan ser visados los instrumentos gráficos que dichos verificadores catastrales elaboren desu trabajo en campo.

Lo señalado anteriormente sería posible siempre que exista una modificación normativa sobre la materia. De esta forma, los profesionales de las carreras de ingeniería, arquitectura, etc., podrían contribuir con dotar al registro público, de un mosaico catastral que goce de las virtudes propias de la información técnica levantada en campo por los gobiernos locales y regionales, así como del instituto geofísico nacional -IGN-, principales entes encargados de proporcionar un catastro que refleje la realidad extra registral.

Finalmente, es necesario precisar que los verificadores catastrales se encuentran inscritos en los llamados índices de verificadores catastrales que administra la Sunarp, de forma tal que, en la actualidad, se encuentran registrados previo cumplimiento de requisitos esenciales para brindar sus servicios acordes a lo señalado en la Ley 27157 y demás normas conexas.

**Tabla 6**

*Pregunta 4 Realidad Social e Institucional*

Preguntas	E1	E2	E3
¿Qué propuestas Normativas haría usted para reducir la incidencia de duplicidades de partidas ante el Registro Público?	Se podría incentivar a la rectificación por mutuo acuerdo en base a formularios con lector biométrico de las partes contratantes, como es el caso de inmovilización de partidas	Mejorar el saneamiento registral y notarial de áreas, linderos y medidas perimétricas con mecanismos más fáciles y que incorporen una adecuada prevalencia de la realidad.	Proponer lineamientos Internos en la Sunarp para que puedan rectificar las áreas y linderos de los predios, en cada oportunidad en que se realice una inscripción registral, valiéndose de su personal técnico



*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 4, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Respecto a la consideración de propuestas normativas para reducir la incidencia de duplicidades de partidas registrales, hemos encontrado una variada percepción en los entrevistados, cada una con interesantes alternativas que bien podrían ser para dicho fin.

En efecto, la rectificación por mutuo acuerdo entre las partes involucradas y utilizando formularios registrales con procesos de identificación por el servicio del sistema biométrico que brinda la Reniec sería de significancia social en tanto reduciría los gastos extra registrales para solucionar una inexactitud registral provocada por una duplicidad de partida, además de conferir a las partes que por convenio, puedan reconocer los derechos que les asiste en sus respectivas propiedades, haciendo que éstas no se vean perjudicadas en probables cierres de partidas.

En igual línea que la anterior, pero desde el ámbito de la competencia notarial, se propone facilitar los trámites en forma expeditiva y menos engorrosos, con la atinencia de incorporar una adecuada realidad que muchas veces no coincide con la inscrita en la Sunarp.

La percepción emitida por el tercer experto va más allá de simples elaboraciones normativas, ya que implicaría variar el concepto general que se tiene del estudio de los títulos ingresados al registro, en tanto el Registrador califica los documentos sobre los cuales se sustenta de manera inmediata y mediata, la inscripción solicitada; sino que también, se propone que ésta calificación integral se extienda a una verificación extra gabinete, valiéndose del personal técnico del área de catastro que poseen en las respectivas oficinas registrales. Sin duda, esta propuesta rebasa la idea de la calificación integral que realiza a diario el personal de registros públicos dentro de gabinete o conocida también, trabajo de bitácora; yes que, como dice Eguino, D. et al. (2020) en el área de catastro la georreferenciación es la que permite estructurar la base de datos que incorporan ubicación del predio, su forma y

dimensiones, pudiendo individualizarlas respecto de otras. De esa forma, se contribuiría en la reducción de los procesos de duplicidad de partida registral.

### **Conclusión final del objetivo general**

Los entrevistados han sostenido que un mecanismo importante para la reducción de las inexactitudes registrales de duplicidades de partidas se obtiene a través de los instrumentos gráficos debidamente visados por los entes generadores de catastro, como los gobiernos locales cuando estamos en supuestos de predios urbanos y de los gobiernos regionales en el caso de predios rurales.

Estas entidades que son los convocados a generar catastro, podrían también ser los encargados de supervisar la labor que puede extenderse para los verificadores catastrales, quienes pueden contribuir con la rectificación de áreas y linderos en base a la información técnica que elaboren de su trabajo de campo, haciendo posible que ésta se concilie con la realidad registral.

Entendemos que dicha labor, supliría la escasa tarea desarrollada por los propios entes generadores de catastro quienes bien por escasos de presupuesto o ausencia de voluntad política, se substraen de dicha obligación,

Objetivo específico: Analizar la necesidad de presentar instrumentos gráficos enrogatorias registrales como medida paliativa en la generación de duplicidades de partidas

### **Tabla 7**

#### *Pregunta 5 Doctrina, Normas, directivas y protocolos*

Preguntas	E1	E2	E3
¿Qué opinión le merece que una resolución administrativa determine el cierre de una partida registral	El cierre debería ser a pedido de parte de ambas partidas, en caso contrario debería ser el poder judicial que lo	Que es sólo una Solución provisional, que no cancela la partida registral y que deja un tema pendiente para el	Si bien es cierto que el pronunciamiento de cierre de partida no deslegitima la titularidad de los

y su eventual impedimento de circulación?	disponga.	pronunciamiento judicial.	propietarios involucrados, también es cierto que restringe que sobre el predio con la partida cerrada se extiendan nuevas inscripciones.
-------------------------------------------------	-----------	------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 5, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Los entrevistados E2 y E3 hacen mención a los efectos que posee la declaración de cierre de partida por duplicidad de inscripción, recogido en el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos, ya que una vez se extienda la anotación de cierre de partida sobre aquellas, no podrá extenderse nuevos asientos registrales en dicha partida cerrada al tráfico jurídico, a pesar que dicha declaración de cierre tampoco signifique la invalidez de los asientos extendidos en aquélla.

En ese orden de ideas es que el entrevistado E1 señala que la mejor vía es que éste proceso sea instaurado a instancia de las partes involucradas, es decir, a petición expresa de los titulares dominicales de las partidas presuntamente duplicadas, ya que la solución a la controversia final, le correspondería al órgano jurisdiccional. El corolario de lo esgrimido por los entrevistados es el respeto al principio de fe pública registral que permite a los terceros el poder contratar válidamente sobre la base de lo publicitado por el registro, sin presagiar que la propiedad que se está adquiriendo, cuenta con una aparente duplicidad de partida.

Al respecto, Huerta, O. (2013) sostiene que la fe pública es una ficción jurídica que se construye sobre la realidad pero que es la base de la

contratación inmobiliaria, proscribiendo de esta forma, cualquier inexactitud no publicitada en la partida registral, configurándose así, lo que, Mejorada, M. (2021) sostiene como una protección específica, ya que se protege al tercero que contrata de buena fe y a título oneroso sobre la base de lo publicitado, respecto de cualquier evento que invoque nulidad, resolución o rescisión e incluso, cancelación del derecho.

### Tabla 8

#### *Pregunta 6 Doctrina, Normas y directivas*

Preguntas	E1	E2	E3
¿Sería mejor recurrir al órgano jurisdiccional para determinar el mejor derecho de propiedad?	Estoy de acuerdo	Es sólo ante el Órgano jurisdiccional que se determina ello. Las medidas registralessólo son preventivas de evitar continuar con las inscripciones incompatibles	Es el poder judicial el único ente en la capacidad de actuar medios probatorios y resolver una litis donde se discuta el mejor derecho de propiedad.

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 6, respecto a la entrevista efectuada.

### Interpretación

Sobre la pregunta de si es mejor que el poder judicial dilucide el mejor derecho de propiedad en supuestos de predios involucrados en cierres de partidas por duplicidad de inscripción, los tres entrevistados confirman que sería lo mejor, ya que éste poder del Estado es el que posee plena prerrogativa para determinar, incluso, la invalidez de los asientos registrales extendidos en merito a los títulos calificados en sede registral.

De esta forma, el entrevistado E2 considera que las medidas desarrolladas al interior de la Sunarp, son solo medidas preventivas de evitar continuar extendiendo asientos en partidas incompatibles, dentro de la función

calificadora que le asiste al Registrador Público, que, a decir de Miguel Valladares Picó, citado por Gómez, F.J. (1996) no solo sirve para inscribir títulos, sino también para impedir que se extiendan otros sin reunir los requisitos legales.

**Tabla 9**

*Pregunta 7 Doctrina, Normas, directivas y protocolos*

Preguntas	E1	E2	E3
¿Cabría alguna posibilidad de indemnizar al administrado perjudicado por los pronunciamientos registrales?	La Ley 27444 contempla la indemnización de la administración.	La duplicidad de inscripciones y superposiciones parciales, en muchos casos, se originan precisamente en “errores” o deficiencias registrales, que, podrían ser objeto de la garantía de indemnización de los errores registrales a que se refiere la Ley de Creación de SUNARP. El asunto sería casuístico	Es necesario que el Estado Peruano a través de la Sunarp, como ente encargado de tutelar las inscripciones registrales, se haga responsable de la generación de duplicidades de partidas registrales que muchas veces, son ocasionadas por el propio ente estatal.

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 7, respecto a la entrevista efectuada.

**Interpretación:**

Únicamente el entrevistado E1 señala que la Ley 27444 tiene previsto los

supuestos de indemnización de la administración, entendiendo que la Sunarp como ente adscrito al Ministerio de Justicia y de Derechos Humanos, forma parte del Poder Ejecutivo y por tanto, se encontraría dentro de los alcances de la Ley del Procedimiento administrativo General para el supuesto de indemnización. En este punto, el entrevistado E1 no considera que el procedimiento registral es uno de carácter especial conforme lo señala el artículo 1 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo a consideración de los entrevistados E2 y E3 que, deberían hacerse pasibles de la obligación de indemnizar por los errores incurridos, máxime si, las duplicidades de partidas son generadas en su mayoría de veces por el propio ente registral a través de sus operadores registrales.

Entendemos la postura adoptada de forma categórica por los entrevistados E2 y E3 en el sentido que la administración debe responder en la indemnización a favor de los afectados por las duplicidades de partidas, toda vez que si como administrados, acudimos al registro para registrar nuestra titularidad predial, no obstante que nuestro sistema sea declarativo y no constitutivo, pero nos empuja la obtención de seguridad que se adquiere con la inscripción registral.

Dicha seguridad, es a decir de Moisset de Espanes, L. (2004) el valor supremo que nos guía en el campo del derecho y que trasciende a una categoría inherente al ser humano, conforme lo esboza Nietzsche, F. (2004); razón por la cual, al sentirse quebrantado por aparentes inexactitudes registrales, lo óptimo sería la indemnización conforme señalan en mayoría nuestros entrevistados.

**Tabla 10**

*Pregunta 8 Especialización del personal*

Pregunta	E1	E2	E3
¿Cuál es su opinión sobre el rol que cumplen las áreas de catastro de la Sunarp?	Cumplen un rol limitado al no hacer trabajo de campo y la falta de personal	En primer lugar, no se debe llamar Catastro a lo que hacen las áreas técnicas de la SUNARP, que no	Siendo un área técnica de la Sunarp, deberían contar con mayores facultades que

---

efectúan	contribuya a
verificaciones	despejar
físicas de la	cualquier
realidad de los	atisbo de
predios. Estas	duplicidad
áreas lo que	registrar, ya sea
hacen son	en
ubicaciones en la	la elaboración de
Base Gráfica	planos y demás
Registral,	instrumentos a
compuesta por la	partir de los datos
Representación	técnicos que
gráficas de las	encuentran en los
inscripciones, por	títulos archivados
los datos que	o también por la
forman parte del	comprobación
archivo registral.	física de los
Su labor es	predios
limitada y no	involucrados. Por
cuenta con	dicha razón, es
información	que su papel es
suficiente para	bastante limitado.
brindar un servicio	
adecuado	

---

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 8, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Sobre este punto, los entrevistados concluyen que el rol que cumplen las áreas de catastro de la Sunarp, son limitadas, fundamentalmente porque, carecen de mayor elemento humano para satisfacer la demanda de los usuarios y en especial, porqueno están capacitados para efectuar una labor de campo. Dicho así, estas áreas solo desarrollan análisis de gráficos

proporcionados por los usuarios, los que son contrastados con el mosaico que poseen como producto de su elaboración con la información que progresivamente es alimentada por las rogatorias ingresadas al registro y también, de todo aquello que se cuenta en el archivo registral.

En ese sentido, es que el entrevistado E2 señala no debería llamárseles área de catastro” porque no efectúan verificaciones físicas que permita identificar la existencia o no de congruencia entre lo presentado al registro y la propia realidad.

**Tabla 11**

*Pregunta 9 Especialización del personal*

Pregunta	E1	E2	E3
¿Considera Ud., que sus pronunciamientos deberían seguir siendo vinculantes al Registrador Público? ¿Por qué?	Estoy de acuerdo por qué el registrador no tiene la formación de un profesional de las oficinas de Catastro.	Son vinculantes sólo en lo técnico, pero no en lo jurídico. Lo que debe normarse en forma clara es lo que sucede cuando la información que la Base Gráfica Registral no permite brindar información suficiente para definir distintos aspectos necesarios para determinar la procedencia o improcedencia	Tal como señala la normatividad registral, deben continuar siendo vinculantes en lo técnico para el registrador, más no en lo jurídico legal. Este último punto es relevante para las pretensiones de los usuarios, ya que los Registradores tiene plena capacidad de proseguir con la calificación registral aun teniendo como



---

de una inscripción, que tienen soluciones diversas, tanto jurisprudenciales como reglamentarias.	conclusión del informe técnico catastral la imposibilidad de determinar la existencia o no de duplicidades ante la falta de planos en los títulos archivados.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 9, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Existe congruencia en nuestros expertos entrevistados, al considerar que la vinculación de los informes técnicos registrales hacia el registrador, debe permanecer conforme se encuentra previsto en el artículo 11 del Reglamento del Registro de Predios, es decir, mantener el carácter vinculante para el encargado de la calificación registral.

Los entrevistados E2 y E3 mantienen cierta similitud en la extensión de sus respuestas, al considerar en general que, el personal técnico de las denominadas áreas de catastro de la Sunarp, no deberían limitarse al estudio circunscrito de la base gráfica con la cuenta al momento de evaluar el expediente técnico ingresado con la rogatoria al registro, sino que éstos deben asumir un rol más relevante en sumisión de otorgar seguridad jurídica como sistema registral, a través de la elaboración de instrumentos gráficos pariendo de los datos técnicos que obran en los títulos archivados, haciendo posible el contraste con los gráficos proporcionados por usuarios, para determinar la existencia o no de posibles superposiciones.

Lo anterior se justificaría por cuanto, se ha podido constatar que los informes de catastro concluyen en su mayoría de veces, en la imposibilidad de determinar la existencia de superposición por la inexistencia de planos en

el título archivado, pronunciamiento que no contribuiría en la búsqueda de solución ante una presunta inexactitud.

**Tabla 12**

*Pregunta 10 Especialización del personal*

Pregunta	E1	E2	E3
¿Qué importancia tendría para el área de catastro de la Sunarp el realizar actividades de medición o levantamiento topográfico comparativo a los instrumentos presentados durante el procedimiento de calificación registral?	Significativamente, porque reduciría la brecha entre la realidad extra registral y la realidad registral.	Creo que no sería su función. Lo que debería es poder utilizar documentos municipales o de verificadores catastrales, para, dentro de ciertos parámetros y limitaciones, superar las deficiencias de la Base Gráfica Registral	Considero que sería importante, aunque ello signifique redefinir nuestras normas de carácter registral, posibilitando que personal de la Sunarp pueda actuar en el campo para un mejor resolver, volviendo a los registradores público en verdaderos “jueces de títulos”.

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 10, respecto a la entrevista efectuada.

**Interpretación**

Sobre la posibilidad que personal del área de catastro realice actividades de levantamiento topográfico en los procesos de calificación registral hemos tenido una negativa rotunda de parte del entrevistado E2, al señalar categóricamente que no sería su labor sino más bien aprovechar los

insumos proporcionados por los gobiernos locales y los verificadores catastrales. Por otro lado, nuestro entrevistado E3 ha sido más flexible cuando considera que sería importante dicha posibilidad, aunque esto signifique modificar el ordenamiento jurídico en su parte pertinente, con la posibilidad de brindar al registrador público una labor que se prolonga a la mera calificación y estudio de títulos, al tener éstos la posibilidad de actuar como jueces de títulos.

Nuestro entrevistado E1 ha sido más positivo en estimar que resultaría beneficioso total medida, ya que reduciría la brecha entre dos realidades que no debieran ser distintas, como la registral y la extra registral. En efecto, la falta de sintonía entre ambas realidades propiciaría la generación de duplicidades de partidas que nos avoca.

**Tabla 13**

*Pregunta 11 especialización del personal*

Pregunta	E1	E2	E3
¿Resulta pertinente el uso de Google earth en la determinación de presuntas duplicidades de partidas?	Sí resulta pertinente, porque la idea es evitar o mitigar la formación de duplicidades	Sólo como apoyo referencial pero no como método de validez técnica	Es una información referencial pero no debería ser tomada como aspecto concluyente en los informes que emitan.

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 11, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

El uso del Google Earth debe ser referencial en consideración de los entrevistados E2 y E3, de modo que su empleo en los informes técnicos no sería concluyente; mientras que para el entrevistado E1 si es gravitante

porque se evitaría o mitigaría la formación de duplicidades.

Es conocido que el Google Earth nos muestra una realidad virtual, obtenida por medio de imágenes satelitales, así como de fotografías aéreas, que brindan información del globo terrestre de forma gratuita en su versión más extensa, existiendo también, una versión bajo licencia. Como dicha información es de fácil acceso, los técnicos de catastro de la Sunarp, tendrían la posibilidad de valerse de dicha herramienta a modo referencial, para determinar con mayores elementos objetivos, la presunta superposición de predios.

**Tabla 14**

*Pregunta 12 Especialización del personal*

Pregunta	E1	E2	E3
¿Qué opinión le merecen los informes de catastro que concluyen en la imposibilidad de determinar duplicidades de partidas por no existir instrumentos gráficos en títulos archivados?	No tienen otra opción porque el Registro de Propiedad Inmueble nació sin base gráfica. Lo que debe hacerse es regularse la incorporación de planos por el propietario para que todos los predios tengan su base gráfica actualizada	Que son lo que pueden concluir con la información existente en la Base Gráfica Registral. Lo que hay que hacer es como complementar la información existente con la realidad, para poder, en forma fácil y sin afectar la seguridad jurídica, poder determinar si existe o no una verdadera duplicidad o	Es una substracción de la obligación de brindar seguridad jurídica por parte del Estado, ya que la Sunarp para cumplir con su misión debería reconstruir los polígonos de predios que carezcan de planos en sus archivos registrales pero que sí pueden ser contruidos partiendo de la información que

---

superposición. de ellos fluye.

---

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 12, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Resulta interesante la variedad en las respuestas brindadas por nuestros entrevistados, porque si bien los tres coinciden que debe revertirse dicha situación, también señalan alternativas distintas. Así podemos ver que para el entrevistado E2, la imposibilidad que señalan las áreas de catastro para determinar la existencia de duplicidades por falta de instrumentos gráficos es producto de la carencia de una Base Gráfica, señalando en que algo se debe hacer para complementar la información existente con la realidad, en un proceso que sea fácil y sin afectar la seguridad jurídica para poder determinar si existe o no una verdadera duplicidad o superposición.

Entre tanto, los entrevistados E1 y E3 señalan de forma directa al actor que debe suplir dichas deficiencias. Mientras que para el primero es el usuario el que debe brindar la información gráfica faltante en sus títulos archivados para que sean ingresadas a la base gráfica registral, para el otro, dicho rol debe asumirlo el propio estado a través del personal técnico de los registros públicos, mediante la construcción de polígonos con los datos descritos en los antecedentes registrales.

Como podemos apreciar, esta inexactitud registral ha sido heredada desde los albores del registro y hasta la actualidad, se viene asumiendo los defectos de la registración, propiciando la generación de las duplicidades de partidas.

### **Tabla 15**

*Pregunta 13 Circulación de bienes*

Pregunta	E1	E2	E3
¿Ud. Considera que existe alguna afectación al tráfico jurídico	Si la hay, claro que hay afectación al derecho de propiedad; pero	Claro que sí, esta claro que si bien el pronunciamiento del registro no se dirige a invalidar	Por supuesto, estaríamos incumpliendo el precepto constitucional

inmobiliario por las declaraciones de cierre de partidas?	también si la Sunarp no toma alguna acción como los procedimientos de cierre de partida en sede administrativa, sería aún más perjudicial.	las inscripciones registrales, también resulta evidente que al cerrarse una partida registral que para el caso concreto es la menos antigua, en ésta no podría extenderse asientos nuevos.	de garantizar el derecho de propiedad al que tienen todos los ciudadanos con las excepciones de la ley.
-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Nota.* La presente tabla muestra las respuestas de la pregunta 13, respecto a la entrevista efectuada.

### **Interpretación**

Esta interrogante resulta crucial en la percepción social, ya que nuestros entrevistados coinciden plenamente que sí existe alguna afectación al tráfico jurídico inmobiliario por las declaraciones de cierre de partidas en sede registral, aunque nuestro entrevistado E1 señale que, sin la acción de la administración, la afectación sería aún más perjudicial.

Aun así, existe pues una afectación que, al entendimiento de nuestros entrevistados, es dañino para la circulación de bienes. Está claro que las normativas de carácter registral, han previsto un mecanismo de solución de las inexactitudes registrales producidas a causa de las duplicidades de partidas registrales, siguiendo el espíritu que emana del principio de prioridad preferente, regulado en el artículo 2016 del Código Civil, así como en el artículo IX del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por el principio de *prioridad preferente* o llamado también, *prioridad de rango*, debemos señalar que, en el derecho registral peruano, se le otorga preferencia a una inscripción que es realizada primero antes que las demás, según el rango u oportunidad en el tiempo en el que hayan llegado al registro. Por dicha razón es que en el diario se asienta el número de título que se ingresa a Sunarp, además de su fecha de presentación, hora, minuto y segundo en el que ingresado para su calificación.

Hoy en día en que la presentación de títulos al registro se puede realizar físicamente en cualquier oficina registral sin ser ésta la competente para la inscripción del acto rogado, a través de las Oficinas Receptoras, también podemos efectuar la presentación de títulos a través de medios digitales por medio del Sistema de intermediación digital que viene siendo usado mayormente por los notarios públicos, han posibilitado que la dinamización de la economía nacional se fortalezca a pesar de la crisis económica mundial, agravada con los efectos post pandemia del covid19 y la guerra entre Rusia y Ucrania.

En dicho contexto, la prioridad en el tiempo es esencial para el resguardo de los derechos adquiridos fuera del registro, pero que alcanzan protección frente a terceros en virtud de la oponibilidad que les otorga el mantener su inscripción en primer rango a las demás. En el registro de predios, un derecho de protección esencial y más común entre los ciudadanos es el de propiedad.

Sabemos que el derecho a la propiedad es uno de orden fundamental, que se encuentra taxativamente previsto en el inciso 16 del artículo 2 de nuestra constitución política y que ha tenido un desarrollo histórico de nivel mundial, consagrado incluso, en textos como la Petition of Right de 1688 en el que Edward Coke proclamó el derecho que le asiste a todo hombre de no privársele de su propiedad sin que medie en él su pleno asentimiento.

Avendaño, J. (2005) señalaba que, por la propiedad, los hombres nos hemos enfrentado desde el inicio de nuestros tiempos y su obtención implica esfuerzo y sacrificio por medio del trabajo para procurarse de una propiedad digna para sí y su familia; comprendiendo así, características esenciales del derecho de propiedad, a decir de Pérez Luño, E. (2010), la titularidad sobre el bien, el aprovechamiento del mismo en su uso, el tráfico económico reflejado en su disposición y su función social.

El derecho de propiedad protegido constitucionalmente es más amplio de la acepción tenida en nuestra codificación civil, coincidiendo con lo señalado por Borea, A. (1996) y del cual podemos colegir que este derecho constituye una de las condiciones básicas que permitan el pleno desarrollo del ser humano, tal como lo señaló García Belaunde, D. (1992).

Dentro del contexto señalado, la declaración de cierre de partida en sede registral, constituiría pues, una forma no prevista legalmente, de limitar el ejercicio del derecho de propiedad, en tanto se restringe la circulación del bien inscrito en la partida registral de menor antigüedad, al no poderse extender en él, nuevos asientos, entre ellos el de transferencia por título gratuito u oneroso, así como el otorgamiento de hipotecas por la suscripción de un mutuo de dinero con garantía del bien inmueble, y otras más. En nuestro caso, hemos podido apreciar que durante el periodo 2020 – 2022, se emitió dos resoluciones de la Jefatura de Unidad Registral de la Sede Ica, declarando el cierre de partidas registrales y con ello, se le imposibilita la extensión de nuevos asientos en las partidas menos antiguas cerradas al tráfico jurídico. Si bien, fueron solo dos declaraciones de cierre de partida en el periodo señalado, debemos señalar que fueron muchos procesos más los que no concluyeron porque hubo la oposición en la continuación del proceso por parte de los administrados.

### **Conclusión final del objetivo general**

Nuestros entrevistados han coincidido plenamente que la ausencia de planos, memorias descriptivas y cuanta información técnica no exista en un título archivado, implica un riesgo latente para la generación de posibles duplicidades de partidas registrales y con ello se transgrede la seguridad jurídica.

Esa seguridad jurídica es la que se debe preservar a favor de los administrados, que acuden al registro con la finalidad de obtener protección a sus derechos, los que muchas veces, significan trabajo y dedicación de años para sí y su entorno familiar. En este sentido, también han creído por conveniente que alguna acción podría realizar la administración, esto es, posibilitar que sus respectivas áreas de catastro, puedan confeccionar los polígonos necesarios desde la información técnica que se conserva en los antecedentes registrales, con la finalidad de contrastarlos con los instrumentos gráficos aportados hoy en día de forma obligatoria, para cada proceso de inmatriculación o modificación de área del predio.

Lo más saltante es que nuestros entrevistados concuerdan que este tipo de inexactitud registral -en términos del propio ente registral- afectaría al



derecho de propiedad y en consecuencia, algún efecto debería darse con carga al Estado, con el propósito de resarcir los posibles daños ocasionados.

## V. CONCLUSIONES

**Primero:** Se pudo comprobar que la inexactitud registral de duplicidad de partidas registrales, obedece en mayor medida a la inexistencia de instrumentos gráficos en el antecedente registral y sus títulos archivados, por lo que, sería importante que se promueva la construcción de polígonos con participación del propio personal registral, tendiendo como insumo inmediato, los datos técnicos de los títulos archivados.

**Segundo:** Se verificó la necesidad de que los entes generadores de catastro, cumplan con brindar mayor información técnica catastral a la Sunarp, para lo cual se debería gestionar mayores recursos económicos en sus presupuestos, que le permitan alimentar la base gráfica registral.

**Tercero:** Se pudo determinar que, en los procedimientos de cierre de partida por duplicidad de inscripción, es el Poder Judicial quien debe determinar el mejor derecho de propiedad. Siendo que lo resuelto en la instancia registral no implica la declaratoria de invalidez de los asientos registrales, pero sí, el cierre al tráfico jurídico, de la partida registral menos antigua.

**Cuarto:** Se determinó la necesidad que los técnicos en catastro de los registros públicos, puedan gozar de la prerrogativa legal de contrastar la información sometida al proceso de calificación registral, con la de verificar en los hechos, los predios que son materia de incorporación, posibilitando la construcción de polígonos por la propia administración, reduciendo la brecha de inexactitud entre lo inscrito y lo extra registral.

**Quinto:** Se determinó que una forma de afectar la seguridad jurídica en nuestra nación es, la generación de duplicidades de partidas, por cuanto limita el ejercicio del derecho de propiedad en los administrados, extendiendo la necesidad de prever una indemnización a su favor, por parte del Estado. En nuestra investigación, se apreció que el periodo de estudio se presentó dos declaraciones de cierre de partida, generando que éstas sean cerradas al tráfico jurídico e imposibilitando la extensión de nuevos asientos.

## VI. RECOMENDACIONES

**Primero:** Se sugiere analizar la posibilidad de generar un estudio de los títulos archivados obrantes en los registros de propiedad inmueble que administra la Sunarp, con la finalidad de identificar aquellos que no cuentan con instrumentos gráficos; permitiendo que el personal técnico con el que cuenta el registro, pueda generar los polígonos necesarios a partir de dicha información técnica, para alimentar su base gráfica registral y reducir la brecha de duplicidades de partidas como una inexactitud registral.

**Segundo:** Se plantea analizar los reglamentos internos de la Sunarp, modificando el Manual de Organización y Funciones – MOF- y el Reglamento de Organización y Funciones -ROF- ampliando las facultades en los técnicos, especialistas y jefes de catastro; posibilitando que los polígonos reconstruidos en bitácora, sirvan para su incorporación luego de una calificación registral.

**Tercero:** Propiciar que los verificadores catastrales inscritos en la Sunarp, tengan facultades de generar información catastral con validez para su inscripción, bajo la supervisión de los gobiernos locales o de sus colegios profesionales. Dicha información, serviría para las rectificaciones de áreas y linderos en los supuestos de duplicidad de inscripción registral.

**Cuarto:** Para dinamizar la solución de las duplicidades de partidas y evitar mayores perjuicios a los administrados, se sugiere que las partes interesadas puedan solicitar de mutuo acuerdo, la rectificación de sus áreas y linderos, presentando la información gráfica visada por autoridad competente y con identificación biométrica en la sede registral, evitando mayores costos en sus procesos de formalización.

**Quinto:** Se plantea que el estado prevea una forma de indemnizar a los administrados que se vean perjudicados en el ejercicio de su derecho de propiedad a raíz de las declaraciones de cierre de partida y que los imposibilite de continuar con la circulación de sus bienes por haberse cerrado al tráfico jurídico inmobiliario las partidas menos antiguas.

## REFERENCIAS

- Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Sunarp, primera edición, 2018.
- Aceituno; C., Silva; R. y Cruz; R. (2020) "Mitos y realidades de la investigación científica"
- Acevedo, I. (2002). Aspectos éticos en la investigación científica. Ciencia y enfermería, visto en <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-95532002000100003>
- Arias, J. (2021). Técnicas e instrumentos de investigación científica. Arequipa, Perú: Enfoques Consulting Eirl
- Arias, F. (2012) El proyecto de investigación. 6ta. Edición. Episteme
- Avendaño Valdéz, Jorge, Derecho a la propiedad, La constitución comentada, Gaceta Jurídica, Lima 2005
- Bedregal, P., Besoain, C., Reinoso, A., & Zubarew, T. (2017). La investigación cualitativa: un aporte para mejorar los servicios de salud. Revista médica de Chile, 145(3), 373-37
- Borea Odría, Alberto, Evaluación de las garantías constitucionales, Lima, Grijley, 1996
- Caycho, T. (2017). Tesis sobre La Inseguridad jurídica por la falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en la oficina registral de Huánuco 2014. <https://url2.cl/dHGfp>
- Constitución Política del Perú (30 de diciembre de 1993). [https://www.oas.org/juridico/spanish/per\\_res17.pdf](https://www.oas.org/juridico/spanish/per_res17.pdf)
- Creswell, J. (2013), Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches. 4th Edition, SAGE Publications, Inc., London
- Dextre Trujillo, (2022), tesis titulada "Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, Año 2019"
- Decreto Legislativo N° 295. Código Civil (14 de noviembre de 1984) [https://www.mimp.gob.pe/files/direcciones/dgfc/diff/normatividad\\_nacional\\_general/2\\_Codigo\\_Civil.pdf](https://www.mimp.gob.pe/files/direcciones/dgfc/diff/normatividad_nacional_general/2_Codigo_Civil.pdf)
- Decreto Supremo N° 004-2013-JUS. aprueban tasa registral para el servicio de base gráfica catastral en archivo digital

Decreto Ley N° 25993. Ley Orgánica del Sector Justicia (21 de diciembre del 2022).

[https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/820777/Decreto\\_Ley\\_N\\_\\_25993.pdf?v=1591667407](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/820777/Decreto_Ley_N__25993.pdf?v=1591667407)

Diez-Picazo, L. y Gullón, A. (2012). Sistema de derecho civil. 8ª edición. Madrid: Tecnos

Directiva N° 06-2018-SUNARP/SN. Directiva que Regula el Servicio de Base Gráfica Registral en Archivo Digital (27 de agosto de 2018).

<https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1686546-1>

Duran, M. (2012) El estudio de caso en la investigación cualitativa. Revista Nacional de Administración

Eguino, Huascar. y Erba, Diego editores, “Catastro, valoración inmobiliaria y tributación municipal: experiencias para mejorar su articulación y efectividad. Banco Interamericano de Desarrollo. 2020

Escobedo, A. Tesis “Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario: a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”, URP, Perú, 2016

Fernández, M. d., Urteaga, P., & Verona, A. (2015). Guía de investigación en Derecho (1era edición ed.). Lima, Perú: Pontificia Universidad Católica del Perú

Fuster, D. (2019) Investigación cualitativa: Método fenomenológico. Hermenéutico. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Gabriel Ortega; J. (2017). Cómo se genera una investigación científica que luego sea motivo de publicación. Obtenido de:

[http://www.scielo.org.bo/pdf/jsars/v8n2/v8n2\\_a08.pdf](http://www.scielo.org.bo/pdf/jsars/v8n2/v8n2_a08.pdf)

Galeano, M. E. (2020). Diseño de proyectos en la investigación cualitativa. Universidad Eafit.

García Belaunde, Domingo, Esquema de la Constitución Peruana, Lima, Edit. Justo Valenzuela, 1992.

García, J. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Segunda edición, Editorial Civitas, Madrid, 2005.

Garg, R. (2016) Methodology for research I. Indian J Anaest. Consultado el 03 de

diciembre de 2022. [https://doi: 10.4103/0019-5049.19061](https://doi.org/10.4103/0019-5049.19061)

Glaser; B. y Strauss; A. (1967) "The discovery of grounded theory" Chicago: Aldine Press

Gómez Galligo, F. J editores, "La calificación registral. Estudio de los principales aportaciones doctrinales sobre calificación registral; Madrid, Civitas, 1996.

Gonzáles Barrón, Gunther, Intriducción al Derecho Notarial y Registral. Lima, juristaeditores, 2008

Gonzáles Barrón, Gunther. (2022) en su obra Derecho Registral y Notarial., jurista editores Lima, Perú

Gonzáles Barrón, Gunther; Tratado de derechos reales, Tercera edición, Jurista editores, Lima, 2013

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). Metodología de la investigación (Sexta ed.). Ciudad de México: McGraw-Hill.

Hernández Sampiere, R. (2014) Metodología de la Investigación, 6º edición, Interamericana editores S.A., México

Huerta Ayala, Oscar. La problemática de la buena fe del tercero registral, Lima, Gaceta Jurídica, 2013

Jamshed, S. (2014) Qualitative research method interviewing and observation. J Basic Clin Pharm. Consultado el 18 de julio de 2023. Interviews - Qualitative studydesign - LibGuides at Deakin University

Leiva; F. (2010). Investigación científica. Quito: Edimaxi.

Ley N° 27157. Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (19 de julio de 1999). <https://www.gob.pe/institucion/congreso-de-la-republica/normas-legales/1792694-27157>

Ley N° 27444. Ley del Procedimiento Administrativo General (10 de abril del 2001).

[https://www.ana.gob.pe/sites/default/files/normatividad/files/ley\\_no\\_27444\\_del\\_procedimiento\\_administrativo\\_general\\_0\\_2.pdf](https://www.ana.gob.pe/sites/default/files/normatividad/files/ley_no_27444_del_procedimiento_administrativo_general_0_2.pdf)

Ley N° 28294. Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios (20 de julio del 2004).

<https://faolex.fao.org/docs/pdf/per62056.pdf>

Ley N° 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049 (25 de marzo del 2015).

<https://elperuano.pe/normaselperuano/2015/03/26/1216945-1.html>

Ley N° 31309. Ley para la modernización y el fortalecimiento de los servicios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (08 de julio del 2021). <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1976350-1>

Los Registros Públicos en la historia del Perú: inscripciones emblemáticas, 2020 <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1252892/Libro%20Los%20Registros%20Publicos%20en%20la%20Historia%20del%20Peru.pdf> )

Luna Porras, Ivonne; “La duplicidad de partidas registrales en el registro de predios” PUCP, programa de Segunda Especialidad de Derecho Registral:

[https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8596/PORRA\\_S\\_IVONNE\\_partidas\\_registro-predios.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8596/PORRA_S_IVONNE_partidas_registro-predios.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mejorada Chauca, Martín ¿Qué es la buena fe en los hechos?, Lima, Gaceta Jurídica, 2021

Moisset de Espanes, Luis: «Estudios. Parte general. Obligaciones y Derechos reales». Córdoba (Argentina). Comercio y Justicia Editores

Maxwell, J. A. (2019). Diseño de investigación cualitativa (Vol. 241006). Editorial Gedisa.

Moisset de Espanes, Luis. La publicidad registral, 4° edición, palestra editores, lima,2004.

Morales, V. (2002). Sobre la metodología como ciencia y el método científico: un espacio polémico. Revista de Pedagogía, 23(66), 121-146.

Nietzsche, Friedrich, Filosofando a martillazos, Editorial Vlacabo EIRL, Lima 2004

Pérez Luño, Enrique Derechos humanos, Estado, derecho y Constitución. Madrid, ed. Tecnos, 2010.

- Quincho Arribasplata, Enrique; El principio de especialidad, su aplicación e importancia en el sistema registral peruano; en Derecho Registral y Registro de Propiedad Inmueble, Editorial Grijley, Lima, 2023.
- Quiroz Cárdenas, Carlos; Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial, año I, N° 3, noviembre 2000, pp. 16-17.
- Rabanal Florian, Dannery Tais; Tesis: La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente.N° 00018- 2015-PI/TC  
<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/175597>
- Revista Sunarp 2020, consultado el 20 de mayo de 2023.
- Reglamento General de los Registros Públicos (18 de mayo del 2012).  
<https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/TUO%20del%20REGLAMENTO%20GENERAL%20DE%20REGISTROS%20P%C3%9ABLICOS.pdf>
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos No 097-2013-Sunarp-Sn. Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (04 de mayo de 2013). <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/933016-4>
- Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 177-2021-SUNARP/SN. (01 de diciembre de 2021).  
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2554980/RES.%20177-2021-SN.pdf.pdf?v=1638389738>
- Rodríguez-Cano, R. B. Manuel de Derecho Civil. Derechos Reales. Madrid, edit. Bercal, 2005 p. 108
- Rubio Correa, Marcial; El sistema jurídico: Introducción al derecho, Octava edición, Sexta reimpresión, 2006, Fondo editorial PUCP
- Sutton, J. & Austin, Z. (2015) Qualitative Research: Data Collection, Analysis, and Management. Can J Hosp Pharm. Consultado el 18 de julio de 2023.  
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/26157184/>
- The petition of Right de 1627 consultado el 20 de julio de 2023,  
<https://www.britannica.com/topic/Petition-of-Right-British-history>
- Toranzos Chavera, J., Tesis: La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso”, Universidad Complutense, Madrid, España, 2014



Vallejo, A. “Aplicación del sistema de folio real y la matrícula inmobiliaria en el registro de la propiedad del Cantón Ibarra”: <https://url2.cl/xAURu>

Villacis Ulloa, Nancy del Cisne. (2020), en su tesis denominada: “La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria”, Universidad Católica Santiago de Guayaquil