



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Duplicidad de partidas en el registro de predios, como factor principal de afectación jurídica para el poseionario, provincia del Callao, 2017

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Reducindo Giraldo, Lucero del Carmen (ORCID: 0000-0001-5433-9366)

ASESORES:

Dr. Prieto Chavez, Rosas (ORCID: 0000-0003-4722-838X)

Mg. Vargas Huaman, Esau (ORCID: 0000-0003-4722-838X)

Mg. Olaya Medina, Joe (ORCID: 0000-0002-5939-082X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LIMA - PERÚ

2019

DEDICATORIA

Este presente trabajo está dedicado a mis padres y hermanos por el apoyo que me han dado día a día para no rendirme y seguir siempre para adelante cumpliendo los objetivos propuestos.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios, a mis familiares, y a los docentes por guiarnos en nuestro camino profesional durante todo el tiempo transcurrido en la carrera.

ÍNDICE

Dedicatoria.....	i
Agradecimiento	ii
Páginas del jurado.....	iii
Declaratoria de Autenticidad	iv
Resumen	vi
Abstract.....	vii
I. Introducción.....	1
II. Método.....	11
2.1. Tipo y diseño de Investigación.....	11
2.2. Escenario de estudio	12
2.3. Participantes	12
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	14
2.5. Procedimiento.....	14
2.6. Método de análisis de información	15
2.7 Aspectos éticos	15
III. Resultados.....	16
IV. Discusión	21
V. Conclusiones.....	24
VI. Recomendaciones	25
Referencias	27
Anexos.....	30

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017. Asimismo, analizaremos cual es el origen del problema que trae como consecuencia que los poseionarios no puedan realizar la formalización de sus predios afectándolos jurídicamente al uso de su derecho, además de determinar las diversas deficiencias e inexactitudes que presenta el Catastro y la mala organización y calificación que realiza la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Además de analizar los resultados que originen la recolección de datos a través del instrumento como son las guías de entrevistas y el análisis documental.

Para la guía de entrevista se elaboraron nueve preguntas para que sean respondidas por los especialistas en el tema con la finalidad de que los resultados nos ayuden a encontrar la solución al problema de investigación.

En cuanto al tipo de metodología se trabajó en base a un enfoque Cualitativo también considerada como básica, pura o dogmática, basado en un marco teórico cuyo fin es interpretar las teorías que se tiene respecto al problema de investigación para poder conseguir mejores resultados.

Palabras claves: duplicidad de partidas, afectación jurídica, poseionario.

ABSTRACT

The main objective of this research work is to analyze how the duplication of items in the Land Registry is considered as the main factor of legal affectation for the possessor, in the Province of Callao, 2017. Likewise, we will analyze which is the origin of the problem that brings as consequence that the possessors can not realize the formalization of their properties affecting them legally to the use of their right, in addition to determining the diverse deficiencies and inaccuracies that the Cadastre presents and the bad organization and qualification that the National Superintendency of Registrations makes Public (SUNARP). In addition to analyzing the results that originate the data collection through the instrument such as interview guides and documentary analysis.

For the interview guide, nine questions were prepared to be answered by the specialists in the subject, with the aim that the results help us find the solution to the research problem.

Regarding the type of methodology was worked based on a qualitative approach also considered as basic, pure or dogmatic, based on a theoretical framework whose purpose is to interpret the theories that have about the research problem to achieve better results.

Keywords: duplicity of parties, legal effect, possessor.

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación busca determinar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el posesionario en la Provincia de Callao del año 2017, con ello se busca comprender de qué manera los resultados de las búsquedas catastrales en el Sistema de Predios afectan jurídicamente y como en el mismo existen diversas contradicciones cuando señalan que dos o más predios se encuentran superpuesto sobre un terreno que el posesionario pretende inscribir a través de la inmatriculación o prescripción adquisitiva, al haber cumplido con los años requeridos por ley para trasladar su derecho de poseedor a propietario formal, y si el mismo (en base al grado de afectación que genere) califica para considerarse como factor principal de afectación jurídica para el posesionario.

Este problema se da repetitivamente en la Provincia del Callao por la errónea forma que se tiene de calificar las inscripciones que los ciudadanos realizan en el Sistema de Registro de Predios, generando consigo una inexactitud registral o situaciones irregulares que van en contra de la seguridad y fe que depositan las personas a un Sistema que deberían ser exacto y veraz. “Y que el Estado tiene el deber de aplicar más efectividad y tutelar correctamente el derecho a la propiedad de la población bajo un adecuado control”. (Alvarado, 2006, p.31)

“Es equivocada la manera de evaluar la procedencia de inscripciones, las deficiencias de catastros, en el caso de los predios; están produciendo situaciones anómalas de apertura de más de una partida referida al mismo elemento; afectando con ellos la Seguridad Jurídica que debe brindarse a los que acceden al Registro”. (Huancaya, 2009, p.20)

Coincido con la tesista al señalar que por una mala procedencia de los registradores o un ineficiente proceso de catastros de las zonas, se está afectando jurídicamente a los poseedores que quieren ejercer su derecho como propietarios de un bien inmueble del cual son dueños, ya sea por los años que han vivido ahí, o porque lo adquirieron mediante compras ventas directas y que no pueden aplicar el tracto sucesivo, y que viven en la incertidumbre de que la inseguridad jurídica que está brindando nuestros Sistema Registral que en contra del objetivo para lo cual fue creado.

Veremos algunos antecedentes internacionales y nacionales que se ha podido ubicar respecto al siguiente tema:

En Chile:

Escárcz (2012), en sus tesis para optar por el grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, la cual tiene por título “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno” en la Universidad Austral de Chile en el año 2012, siendo sus conclusiones lo siguiente:

[...] El desarrollo del capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y al mismo tiempo otorgar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos... [...] La clasificación de los sistemas registrales es un método necesario que se debe utilizar, para lograr un buen análisis de su forma de organización, los diferentes efectos que en estos puede tener la inscripción, la publicidad y lo concerniente a la protección de los terceros. Estos son temas fundamentales que generan diversos efectos en cada régimen de registro según la elección de cada uno de ellos. (p.37)

Si bien es cierto en el Perú también contamos con un Sistema Registral que, en base a la publicidad, debería otorgar una correcta protección al ciudadano frente a los bienes inmuebles que este posee, el mismo cae en coyuntura cuando el análisis previo que se hizo por parte del especialista del sistema Registral no fuera la correcta, por haber omitido antecedentes que eran necesario recalcar o anticipar para que se efectúe un correo procedimiento registral.

Considero que tanto en Chile como en el Perú el objetivo real de tener un Sistema Registral es brindarles una seguridad jurídica al ciudadano cuando ellos quieran formalizar sus predios bajo la diversidad de procedimiento que realicen a su conveniencia, no obstante, no es suficiente en que tengamos dicha entidad Registral sin que el mismo no tenga una correcta clasificación en su forma de organización para que el sistema pueda funcionar adecuadamente.

En Perú:

Gonzales (2000), en su Revista Peruana de Derechos Registral y Notarial, el cual tiene por título “Errores materiales y de concepto en los asientos registrales” llega a la siguiente conclusión:

[...] El principio de Legalidad, constituye el soporte conceptual para la aplicación de los demás Principios Registrales, aplicación que no puede efectuarse fuera de su evaluación en relación con el título y los antecedentes registrales siendo esta la base para el desarrollo y aplicación de los

demás principios registrales, no debiendo ser vulnerado su naturaleza y siendo aplicada en todos los ámbitos. (p.58)

“Efectivamente el Principio de Legalidad es la base para que los demás Principios Registrales puedan aplicarse correctamente, además de considerarse equivalente a lo que es la Calificación Registral” (Castillo, 2010, p.66) puesto que en el proceso actúan de la misma forma, ya que determinarán los diversos obstáculos o relevancias registrales que puedan generarse dentro del acto jurídico que quiera inscribirse.

Por consiguiente cuando en la Oficinas Registral del Callao se presenten todos los documentos necesarios para una inscripción de predios la evaluación formar y legal del mismo deberá realizarse en base a su contenido, su formalidad y la veracidad del mismo contrastando que el mismo tenga un correcto análisis de antecedentes Registrales existentes que se podrían plasmar en un Título Archivado, así se evitarían los miles de problemas que existen por un mal manejo del Principio de Legalidad y una correcta Calificación Registral.

Desde épocas antiguas hasta la actualidad en la Provincia del Callao han existido diversas transferencias de dominios ya sean por compras ventas de terrenos o por cesiones de derechos o las llamadas invasiones, que no necesariamente se realizan a través de un sistema constitutivo sino que se dan por un sistema declarativo, lo cual es conservado durando largos años, lo cual es permitido en nuestro país, pero que implica que no tengan un derecho real registral existente de sus inmuebles convirtiéndose sólo en posesionarios de sus tierras. Sin embargo cuando desean realizar las gestiones de inscripciones formales de sus predios, se vuelve un tanto difícil y complejo realizarlo, por las deficiencias que están ocurriendo en Sunarp, Zona IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao, al tener como resultados que dentro del mismo predio existen dos partidas registrales que estén en su totalidad o parcialmente superpuestas, e inscritas a nombre de distintas personas, generando que los posesionarios dueños de los terrenos no puedan ejercer con libertad su derecho de propiedad. Afectando jurídicamente a la población y a la buena fe que tienen sobre la correcta legitimación que tienen las partidas registrales que emite Sunarp, vulnerando toda seguridad y garantía que el Estado debe prever a la población.

Siendo causa del presente problema de duplicidades de Partidas Registrales lo siguiente: que mientras no exista no se haya realizado una inscripción formal del terreno las organizaciones criminales de apropiación ilícita pudieron ingresar títulos falsos para

apoderarse ilegalmente de los inmuebles, o que cuando se ingresaron los títulos para sus inscripciones no se describió ni se detalló correctamente la ubicación física del inmueble, que no exista una precisión gráfica exacta de los títulos que ya estén inscritos y que son muy antiguos, que no se maneje un catastro exacto del todo el país o que el mismo no se encuentre actualizado y exista una variación entre la realidad y los datos registrales que manejan COFOPRI y SUNARP, que no se describa correctamente el área total del terreno que se pretendía inscribir cayendo el Registrador en una confusión, “que exista una complejidad en su ubicación real y por último que los registrados al realizar la calificación registral no manejen correctamente los instrumentos técnicos para hacer un contraste con las bases gráficas que tiene COFOPRI.” (Bullard, 2006, p.20)

En conclusión, el mal manejo, control y desorganización del Sistema Registral de Predios de SUNARP, Zona IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao, produce una mala gestión dentro de sus funciones que afecta jurídicamente el derecho del posesionario, aun cuando su objetivo a través de la publicidad es brindarnos la información correcta sobre los actos anteriormente realizados en un terreno para que las transacciones a futuro sean correctas. Si bien es cierto en el Perú mucho se utiliza mucho el sistema declarativo su uso no debería ser perjudicial cuando se quiera inscribir el derecho de propiedad. Al existir el problema de duplicidad Registral no se está respetando la exclusividad que tiene cada predio de distinguirse de otro al inscribirse, por el contrario, no se estaría protegiendo la seguridad jurídica de un futuro propietario y estaría incentivando a que se siga empleando la informalidad y que no se llegue a efectuar un debido uso del sistema constitutivo.

“El Reglamento de Organización y Funciones hace referencia a los Órganos Desconcentrados, que también se les llama Zonas Registrales, los cuales ejercen en los Centros de diversos distritos, prestando servicios registrales a los ciudadanos” (Benjamin G, Oluseyi J & Aderibigbe A, 2017, p.31), Los mismos que tienen como finalidad promover, coordinar y dirigir los actos o actividades que se realicen en las diversas Oficinas Registrales, que comprenda su competencia territorial, con el objetivo de prever un buen servicio registral la cual debe ser oportuno y eficaz. En el Perú tenemos trece Zonas Registrales quienes se deberían de encargar es un buen funcionamiento organizacional y administrativo:

- Zona Registral N° I, Sede Piura

- Zona Registral N° II, Sede Chiclayo
- Zona Registral N° III, Sede Moyobamba
- Zona Registral N° IV, Sede Iquitos
- Zona Registral N° V, Sede Trujillo
- Zona Registral N° VI, Sede Pucallpa
- Zona Registral N° VII, Sede Huaraz
- Zona Registral N° VIII, Sede Huancayo
- Zona Registral N° IX, Sede Lima
- Zona Registral N° X, Sede Cusco
- Zona Registral N° XI, Sede Ica
- Zona Registral N° XII, Sede Arequipa
- Zona Registral N° XIII, Sede Tacna

Las cuales ejecutan sus actividades a través de cincuenta y nueve Oficinas Registrales y ochenta y tres Oficinas receptores que se encuentran dispersas en todo el Perú.

En el siguiente párrafo se detallará sobre la causa de afectación jurídica del posesionario como es la duplicidad de partidas:

La duplicidad de partidas se puede dar en un terreno el cual se generó doble documentación siendo que las inscripciones dentro de ellas ya sea por el titular, área y ubicación son las mismas para el cual la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida más reciente y la información contenida en ella se trasladará en la partida de mayor antigüedad.

Si fuera el caso que exista una duplicidad de partidas y haya una superposición, se procederá al cierre de la partida más reciente por el área superpuesta, teniendo la opción de que sólo los propietarios se opongan a dicho acto bajo un debido sustento, asimismo se colocará un asiento adicional en ambas partidas que indique la duplicidad, cabe indicar que “sólo podrán evitar el cierre de partidas los propietarios dejando sin derecho de acción a los poseedores que se encuentran habitando el predio” (Tupac, 2013, p.38), lo cual considero que resultan perjudicados en su derecho de poseedores.

En cuanto a la verificación y análisis documentaria en el Procedimiento Registral señalaremos lo siguiente:

Para Picazo (2005) el “procedimiento registral al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre la pretensión” (p.236).

Ello se refiere al proceso donde se da a conocer un acto en el que se especifica una pretensión teniendo en cuenta su naturaleza jurisdiccional, “siendo que el Registrador Público actúa como el órgano jurisdiccional encargado de que sus actos se engloben en un procedimiento administrativo especial” (Gonzales, 2000, p.113), ya que en ellas se encuentran normas que son propias pero basadas en el principio de legalidad dentro de las cuales pueden estar los reglamentos y leyes.

Como se indicó a “este procedimiento Registral se denomina administrativos, ya que su organización registral en nuestro país se encuentra directamente relacionado con el Poder Ejecutivo, específicamente el denominado Ministerio de Justicia” (Trujillo, 2014, p.50),

“El Procedimiento Registral tiene como objetivo registrar los derechos que proceden de una transferencia de un bien inmueble o mueble que se encuentran registrados y poseen un título material ya sea por donación, compraventas, anticipo de herencia entre otros para que procedan a registrarse en el Sistema de SUNARP” (Sastre, 2011, p.85),

La publicidad formal es la que realiza el Registro para que se pueda obtener la información que se solicita, es decir es cuando se concreta la publicidad mediante un documento que emite la oficina registral cuando el mismo es solicitado. “Para que se concrete la publicidad forma el registro ha hecho la creación de una lista de mecanismo para que se puedan obtener los documentos que se encuentran en el archivo registral” (Cicdo, 2001, p.13), a través de la entrega de los certificados que constituye una prueba principal que se está dando por la consulta realizada.

La importancia de que exista una publicidad registral es porque debe haber una publicidad informativa en el Registro Jurídico de todo lo que se encuentra inscrito, para evitar los riesgos y confusiones que se pueda tener cuando se quiera realizar algún acto jurídico. Además, que “bajo la publicidad registral el Estado puede dar fe que mediante este sistema se está velando por el adecuado derecho de inscripción de los usuarios y

posteriores situaciones que se puedan realizar, siendo por ende uno de los fines de existencia máxima que tiene el Registro Jurídico” (Valencia, 2014, p.29),

Por consiguiente, es necesario que exista un adecuado sistema publicitario de derechos que nos permita a los ciudadanos darnos cuenta de que existen desventajas en algunos predios que queremos adquirir y así evitarnos realizar algunas transacciones que nos perjudicarían y que sea motivo de afectaciones e inseguridades jurídicas.

En cuanto a la calificación Catastral se detallará lo siguiente; que es un derecho que tiene el Registrador Público o el Tribunal Registral, quienes tienen la potestad de actual de manera independiente y personal en una primera y segunda instancia. Dicho acto se realiza en base a la información que brinda el usuario al presentar un título, basándose conjuntamente en los datos que se tiene de los antecedentes registrales del bien. Por consiguiente se calificará la legalidad de los documentos en el cual se está solicitando las inscripciones, las capacidades que tienen los otorgantes y la validez del acto jurídico teniendo en cuenta los asientos registrales que son tomados como antecedentes, para que procedan posteriormente a a sus inscripciones en el Sistema Registral Peruano.

Se identifica el Principio de Legalidad como un control que se tiene a que el titulo cumpla con lo que se exija para su validez y el mismo pueda pasar correctamente por el Registrador Público para su inscripción# (Esquirol, 2012, p.89), el mismo que se verificará cuando se esté realizando la calificación registral. Cabe indicar que la publicidad tiene como complemento principal la legalidad, es decir que todo aquel título que llegue a registros deben cumplir con los requisitos que la ley exige para que sea completamente válidos y eficaz de derecho.

“A través del Principio de Legitimación y Calificación Registral se colocan en una partida registral como antecedente histórico del mismo se presume veraz y exactos, produciendo todo sus efectos al titular registral para que puedan actuar conforme a ellos, mientras los mismos no se rectifiquen ni se declaren judicialmente que son inválidos” (Guevara, 2006, p.51), Por ello los Registradores Públicos conforme a este Principio deberán actuar muy cuidadosamente para que se registre cada antecedente que pueda tener un predio y con ello evitar que a futuro se realicen transacciones que perjudiquen al usuario. Por consiguiente, a través de la correcta calificación registral que se efectúe se protegerá los derechos de los titulares registrales y a la persona que quiera contratar en mérito a lo que figure en las partidas registrales.

“En cuanto al catastro se indica que es un registro de origen público donde se encuentran ubicados los bienes inmuebles usado base para que se aplique las contribuciones de territorio y se puedan ubicar con exactitud los inmuebles, límites y extensiones” (Hernández, 2009, p.11),

Se puede definir también como una base de datos en el cual se contempla las riquezas que existen en un territorio del país, de esa base se debe aprovechar el sector para cumplir en determinar la realidad social del país, puesto que en base a ello determinar las divisiones mediante una determinación descriptiva gráfica que puedes ser utilizado en favor a los fines jurídicos.

En conclusión, dentro del catastro se puede verificar los predios en su tipicidad ya sean rurales, urbanos o eriazos.

“La Afectación Jurídica es aquella afectación que se realizan a los derechos de las personas los mismo que son vulnerados y que no se encuentran bajo una tutela de protección por parte del Estado y que por el contrario se ubican en medio de contingencias que perjudicarán su situación jurídica” (Garcia, 2012, p.42),. Siendo el Estado el responsable de prever las consecuencias directas o indirectas que podrían presentarse en las relaciones jurídicas que se celebren al no haber llevado a cabo una adecuada determinación, control y minimización de riesgos presentes y futuros que se puedan dar de concretar un acto jurídico vicioso.

Por consiguiente, considero que las afectaciones jurídicas a las personas son causadas por una mala organización y contraviniendo lo que establecen las normas y leyes que al final sólo estarían perjudicando los intereses patrimoniales de las personas que quieran emplear su derecho a la propiedad, haciendo que las mismas no se llevan a cabo por aquellas situaciones que no son realizadas de acuerdo a lo que el ordenamiento regula en bienestar a nuestro derecho.

“Teniendo como consecuencia de la afectación jurídica a la inseguridad que tienen todos los usuarios que quieren o que ya han formalizado sus terrenos buscando la exclusividad mediante la publicidad registral.” (Delgado, 2000, p.71),

“La seguridad jurídica es considerada un principio permanente del Derecho, ya que el mismo busca dar certeza y estabilidad a todas las relaciones sociales existentes, siendo el cumplimiento del mismo inspirador para un debido proceso” (Silva, 2010,

p.147), Como parte de una sociedad es indispensable que todos contemos con una seguridad jurídica en todos los actos, transacciones u otra actividad que realicemos las cuales deben estar garantizados por el Estado y sentirnos respaldados con las Ley, normas y reglamentos que influyan para un correcto desarrollo social.

“El sistema declarativo está considerado flexible porque en ella se permiten rápido y automáticamente las transferencias de propiedad, sin necesidades que los mismos pretendan ser inscritos, pasando a la posesión del predio” (Zatti, 2005, p.95), lo cual conlleva a la futura inseguridad que los poseionarios tendrán cuando quieran hacer efecto el derecho de propiedad.

Cabe indicar que en el Perú este sistema es aplicado en mayor escala y porcentaje por no tener un costo por transferencia que muchos no están de acuerdo en cancelar por considerarlo innecesarios, a consecuencia del mismo en el país existe informalidades que no ayudan en el desarrollo social y económico de la población.

“El sistema constitutivo se considera beneficioso porque con ello se registran los predios con la finalidad de conservar la formalidad y preservar el derecho de propiedad sobre sus bienes inmuebles” (Arrieta, 2008, p.98), en la actualidad este sistema es utilizado con mayor frecuencia en las ciudades centrales del Perú, habiendo aun un gran porcentaje de informalidad en varios departamentos del país. Lo que se busca con este sistema es otorgar publicidad directa al inmueble frente a cualquier acto que se realice a futuro, además que genera predictibilidad al saber con exactitud que podría pasar si se realiza una transacción bajo el inmueble, demostrando que si se realiza un acto que tienen implicancias jurídicas definitivamente traerá consigo que se generen consecuencias jurídicas predecibles.

Al existir el siguiente problema se refleja un deficiente y mal gestionado Sistema de inscripción de Predios, desfavoreciendo y afectando las contrataciones futuros así como contraviniendo el tráfico jurídico que pueden existir en los bienes inmuebles en la Provincia del Callao, ello vulnerando todo derecho que tienen el ciudadano a su debida Inscripción de Inmuebles y yendo en contra de su seguridad jurídica que el Estado debe tutelar propiciando la desconfianza de quienes creemos en la legitimación, legalidad y una correcta publicidad registral del Sistema de Registros. Por consiguiente, se tiene el siguiente problema de investigación.

Problema General:

¿De qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es el factor principal de afectación jurídica para el poseionario en la Provincia del Callao, 2017?

Para responder la siguiente pregunta genera se han realizado las siguientes preguntas específicas:

P.E.1. ¿De qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios?

P.E.2. ¿De qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del poseionario?

La justificación teórica se está amparando en los derechos fundamentales que merecen la protección especial por parte del Estado a través de un mejor ordenamiento jurídico, brindándole una seguridad frente a su derecho de inmuebles como la exclusividad que tienen al emplear el sistema constitutivo. Asimismo, nuestra normativa no puede ser ajena a los problemas que se presentan en nuestra sociedad, ni deja de aplicar la legislación aun cuando existas más casos parecidos que no permiten tener un mejor desarrollo social económico del mercado y que por el contrario se deberán mejorar para un mejor desempeño tanto de los ciudadanos como del Estado mismo.

Con la justificación teórica se busca con el presente trabajo es determinar la problemática por la cual se están generando las duplicidades de Partidas Registrales que está afectando el derecho de propiedad que tienen los usuarios, siendo este derecho fundamental tutelado por la Constitución Política, y verificar que tras la afectación jurídica que se tiene de este derecho que medidas podría tomar el Sistema de Registros de Predios para evitar más casos en la sociedad.

En cuanto a lo metodológico el trabajo es cualitativo ya que se considera problema social que viene enfrentado la zona del Callao cuando los poseionarios quieren formalizar sus predios y pasar de un sistema declarativo a un sistema constitutivo, teniendo que esperar bajo una inseguridad jurídica si dicho va a proceder o no bajo los mecanismos y plazos que el sistema registral tiene para que concluya si el acto puede ser registrado o no.

Este trabajo contribuye a mejorar el Sistema Nacional que tenemos de Registros para contar con un antecedente legítimo de un bien inmueble, así como la presentación correcta que se debe hacer del título que se pretende inscribir para que no caiga en vicio innecesario que posteriormente afectaciones jurídicas tanto en lo económico como en lo social.

La relevancia del presente trabajo se da porque con la problemática se afecta un derecho fundamental como es el de la Propiedad, y con ello se está afectando a la sociedad y al derecho exclusivo que deben tener sobre sus bienes inmuebles para que puedan beneficiarse libremente sin que se les presente contingencia alguna, además que se está vulnerando lo que es la seguridad jurídica que toda persona necesita para confiar en la correcta tutela que el Estado brinda. Además, porque se han presentado en la zona del Callao diversos casos de duplicidades de partidas cuando el poseionario del algún ha decidido formalizar sus terrenos de acuerdo a como establece la ley.

El objetivo principal del presente trabajo es: Analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017.

Y sus objetivos específicos son: Determinar de qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios y determinar de qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del poseionario.

II. MÉTODO

2.1. Tipo y diseño de investigación

El tipo de metodología usada en la presente investigación es Cualitativo considerada también como básica, pura o dogmática caracterizada por un marco teórico cuya finalidad son modificar o interpretar las nuevas teorías que encuentren respecto al tema.

El diseño escogido en la investigación es de la Interpretativo - Teoría Fundamentada, cuya inclinación es la generación de teorías que expongan, ratifiquen y/o desarrollen los fenómenos sociales que son objetos de estudio, que se obtiene a través de las guías de entrevistas y las observaciones de campos así como documentos

periodísticos, biográficos, material audiovisual, cartas y diarios, siendo trabajo también del investigador cualitativo utilizar este tipo de método para interpretar lo que observa, escucha o lee. Siendo entonces que dicha teoría se desarrolla durante la investigación, llevándose a cabo mediante una continua interpretación entre el análisis la recogida de datos

2.2. Escenario de estudio

La presente investigación se va a desarrollar en La Provincia del Callao, en las Notarías de la misma jurisdicción, en Cofopri, Estudios Jurídicos y en Sunarp, Zona IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao, ello porque el tema de investigación se está basando en determinar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es el factor principal de afectación jurídica para el posesionario y determinar así cual sería la causa principal que están generando estas confusiones que vienen afectando el interés de la población y con ellos ver la medida correctiva para un mejor desarrollo social.

La temática y solución propuesta está dirigida a todos los poseedores que tienen el interés de formalizar sus predios y convertirse finalmente en propietarios, asimismo a la administración pública como es Sunarp y a las Notarías para que puedan prever confusiones en la documentación y calificación cuando inscriban un predio.

2.3. Participantes

La presente investigación buscará entrevistar abogados especializados en derecho notarial, registral y a la propiedad y a un ingeniero geógrafo especialista en los catastros, quienes mediante la guía de entrevista aportarán conocimientos que coadyuvarán en el desarrollo del trabajo realizado.

Nombre	Profesión	Cargo	Experiencia Laboral
Lesslie Garcia Maslucan	Abogada	Abogada en Sunarp, Zona IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao	3 Años
Judith Noemi Rojas Soto	Abogada	Estudio Jurídico Muñiz	3 Años

		(Especializada en Saneamiento)	
Liseth Melgarejo Cabanillas	Abogada	Abogada en Notaría Manuel Gálvez Succar (Callao)	2 años
Silvia Galecio Magallanes	Abogada	Abogada en Sunarp, Zona IX – Sede Lima, Oficina Registral del Callao	1 Año
Wilfredo Maque Perez	Ingeniero Geógrafo	COFOPRI	9 meses
Jahir Gabriel Jiménez Maticorena	Abogada	Abogado en Notaría Manuel Gálvez Succar (Callao)	8 meses
Jorge Luis Huaman Gastelú	Ingeniero Geógrafo	COFOPRI	11 meses
Mary Isabel Salazar Espinoza	Abogada	Abogado en Notaría Tinajeros	2 años
José Castillo Majipo	Abogado	Abogado en Notaría Tinajeros	1 año
Eladio Osorio Castillo	Abogado	Abogado especialista en saneamiento de predios	3 años

2.4. Técnica e instrumentos de recolección de datos

Como refiere (Carrasco, 2009) explica al respecto que las técnicas de recolección de datos son aquellas que permiten encontrar y complicar información y data contenida en documentos relacionados con el problema y objetivo de investigación. (Carranza, 2010, p275).

En el trabajo de investigación en cuanto a la técnica se ha desarrollado el análisis documental y la entrevista cuya fuente de recolección de datos fueron los siguientes instrumentos:

El análisis documental

Es una de las técnicas más conocidas de investigación en el cual se acumula todo tipo de contenido informativo siendo periódicos, revistas impresas o virtuales, materiales bibliográficos entre otros, esta técnica estudia opiniones inmersas en un texto, donde se constituyen las unidades de análisis y sus categorías para poder formalizarlo. Se analiza las diversas las normativas nacionales e internacionales de la cual se revisará los materiales y se evaluarán para una mejor comprensión y emitir conclusiones con las que se buscará desarrollar una solución.

La Guía de Entrevistas

Las Guías de entrevistas son flexibles y abiertas entendida como la reunión entre dos o más personas en donde se intercambian información, siendo en las cualitativas generalmente de tipo abierta, como herramientas para recoger datos cualitativos, se utilizan cuando el problema de estudio no se puede observar o es muy ética o complejidad

2.5. Procedimiento

El modo que se utilizará para la recolección de datos serán a través de los instrumentos como son las guías de entrevistas a expertos en el tema y análisis documental, cuyos resultados serán analizados con la finalidad de tener una información consolidada y correcta que es necesaria para solucionar el problema y acreditar los supuestos.

Asimismo, como rigor científico tenemos a la dependencia o consistencia, lo cual se logrará mediante el estudio y análisis de diferentes investigadores e instituciones

respecto a la razón por la cual se genera la duplicidad de partidas que afectan jurídicamente al poseionario.

Para Cortés (2004, p.44) los “métodos de dependencia se respaldan por intermedio de la triangulación de los resultados obtenidos, para lo cual se realiza una comparación el aspecto individual de los investigadores y de los investigados respecto a la obtención de nuevos conocimientos mediante el trabajo diferenciado. Asimismo, se contrastan los resultados conseguidos a través de los diferentes métodos aplicados, por ejemplo, la observación, el diario, entrevistas y análisis de documentos, entre otras.”

2.6. Método de análisis de información

Los métodos de análisis de información que se utilizarán en el siguiente trabajo son los siguientes:

En relación al método inductivo nos basaremos en la observación, el estudio y el de experimentar diversos sucesos a través de los instrumentos que utilicemos con la finalidad de llegar a las conclusiones que nos ayuden a resolver el problema de investigación y poder determinar la manera en que la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017. Para ello es importante poder acumular el mayor daño posible que pueda ratificar nuestra postura.

En cuanto al método interpretativo se estudiará la realidad de los hechos o situaciones que conllevan a determinar el verdadero problema, a raíz de ello se determinará las casuísticas generadas por un previo análisis e interpretación profunda que se realice a los casos particulares.

2.7. Aspectos éticos

Las investigaciones científicas deben estar orientadas a estudiar los problemas sociales, económicos, financieros y empresariales en beneficio de la sociedad y de las organizaciones. Es decir, deben estar orientados a identificar las causas de los problemas y dar una solución científica al problema a investigar. Ninguna investigación debe ir en contra de los preceptos éticos y morales (Rodríguez G, 2010, p.199).

La presente investigación busca analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como factor principal de afectación jurídica para el poseionario, las causas más exactas para que exista una solución a las confusiones que generan perjudicando a la población. Asimismo, se solicitarán las aprobaciones respectivas para la realización de la investigación.

III. RESULTADOS

Para esta etapa de investigación, se aplicaron las guías de entrevistas, cuyas preguntas fueron dirigidas a distintos profesionales especialistas en el tema, con la finalidad de poder responder los objetivos de la investigación.

Asimismo, nuestras guías de entrevista fueron validados por nuestros especialistas metodológicos y temáticos, cuyo objetivo fue que exista viabilidad y confiabilidad en la información recolectada.

Entrevista dirigida a Abogados especialistas en el Saneamiento físico legal de predios e ingenieros representantes de COFOPRI.

Objetivo General: Analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017.

Para el objetivo general se realizaron las siguientes preguntas:

¿De qué manera considera usted que la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017?

Osorio, Palacios, Castillo, Melgarejo, Rojas, Salazar y Garcia (2019), opinaron que, la duplicidad de partidas es considerada como un factor principal para el poseionario dado que genera inseguridad ante la formalización de sus derechos de propiedad, existiendo un temor legal de proceder bajo la tutela de SUNARP. Y que ello se genera por no hacer las verificaciones correctas.

Jiménez, Huaman y Maqqe (2019), indican que la duplicidad de partidas si es considerada un factor de afectación jurídica dado que detiene su proceso registral, hasta que se solucione las partidas abiertas con los mismos datos del predio materia de inscripción.

¿Cuáles son las causas comunes que generan la duplicidad de partidas en el Registro de Predios?

Jiménez, Huaman, Melgarejo y Maqqe (2019), indican que es incorrecto el saneamiento de los inmuebles ya que antes para las inscripciones no se solicitaban planos y por ende no hay había verificación de coordenadas de la ubicación de los sitios.

Palacios, Castillo, Salazar y Garcia (2019), señalaron que las causas son la no verificación catastral y la incorrecta calificación documentaria.

Rojas y Osorio (2019), indicaron que las causa es la mala organización que existe SUNARP y que no se verifican los títulos archivados dado que no todos ellos están digitalizados ni al alcance de los calificadores.

¿Es SUNARP el único responsable que genera afectación jurídica para el poseionario?
¿Por qué?

Salazar, Castillo, Palacios, Rojas, Osorio, Melgarejo (2019), señalaron que SUNARP es el único responsable ya que es el ente encargado del registro de las ubicaciones y de los propietarios en la base de datos de la cual va a existir la publicidad registral y que ellos deben prever que todo sea correcto para evitar este tipo de problemas.

Garcia, Jiménez, Maqqe, Huaman (2019) indicaron que no es el único responsable dado que es COFOPRI quien mediante su base catastral no genera la información correcta puesto que existe un margen de erros catastral que implican las superposiciones y con ello las duplicidades.

Objetivo Especifico 1: Determinar de qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios.

En cuanto al objetivo específico 1 se hicieron las siguientes preguntas:

¿Considera usted que la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios? ¿Por qué?

García, Castillo, Jiménez, Palacios, Rojas, Osorio, Melgarejo, Maque, Huaman (2019), consideraron que si genera informalidad ya que es causa de que no se inscriban predios por considerar que su predio inscrito pueda verse afectado.

Salazar (2019), señaló que la doble inscripción genera la informalidad de predios, pero también la mala fe al inscribir los terrenos, cuyo objetivo sería el de generar confusiones de propietarios y en su derecho de propiedad y así apropiarse ilícitamente de los terrenos,

¿Considera usted que la doble inscripción en una misma propiedad es consecuencia de la mala organización de Sunarp? ¿Por qué?

Huaman, Palacios, Salazar, Castillo y Rojas (2019), indicaron que si es consecuencia de la mala organización de Sunarp por la mala verificación documentaria y la no revisión de los antecedentes registrales que hay sobre el predio materia de evaluación.

García y Jiménez (2019), consideraron que las consecuencias son los catastros a nivel nacional que tienden a ser actualizados por cada entidad como su recurso propio y no como una base publicitaria que protege al ciudadano.

Osorio, Melgarejo y Maque (2019) indicaron que hay responsabilidad compartida, tanto SUNARP como las entidades encargadas del registro son responsables de la duplicidad de partidas que existen sobre un mismo predio.

En su opinión ¿Cuál es la causa principal de la informalidad de predios en la Provincia del Callao?

García, Rojas, Palacios, Huaman, Castillo y Salazar (2019) coincidieron que la causa principal es el manejo de información cuando califican la documentación para proceder a su registro, asimismo la desinformación que tienen los usuarios de hacer uso de sus derechos de inscripción de propiedad, así como el proceso que debería llevarse para el saneamiento respectivo.

Osorio, Maque, Jiménez y Melgarejo (2019) señalaron que en las zonas del Callao las propiedades no tienen un perímetro exacto, y su registro en las bases de COFOPRI tiene muchas deficiencias y son las causas de que existan superposición y con ello

informalidad de predios, dado que es una entidad importante en el proceso de levantamiento de inscripción de predios.

Objetivo Específico 2: Determinar de qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del poseionario.

En cuanto al objetivo específico 2 se hicieron las siguientes preguntas:

¿Cómo considera usted que la errónea calificación documentaria en el Registro de Predio causa inseguridad jurídica del poseionario?

García, Maque, Castillo, Jiménez, Palacios, Rojas, Osorio, Melgarejo, Salazar, Huaman (2019), coincidieron en que dicho error conlleva a que no se concrete el derecho de propiedad y está vulnerando el derecho de legalidad y legitimación conllevando este a que todos los derechos del ciudadano para el registro de sus predios se vuelvan inseguros y desprotegidos, siendo causante de las duplicidades de partidas.

¿Cuáles son las causas que generan la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios?

Huaman, García, Melgarejo, Osorio, Castillo Palacios, Maque y Rojas (2019) coincidieron que las causas, una mala calificación documentaria, poca experiencia del personal a cargo del proceso, la falta de registro de los títulos archivados, y la mala organización de Sunarp.

Jiménez y Salazar (2019) coincidieron que todo ello se debe a la inexacta base catastral que tienen las entidades públicas encargadas del registro de los predios.

¿De qué manera la inseguridad jurídica del poseionario afecta al Registro de Predios?

García, Maque, Castillo, Jiménez, Palacios, Rojas, Osorio, Melgarejo, Salazar, Huaman (2019), coincidieron en que está afectando el objetivo principal para el cual fue creado los Registros Públicos que es el de proteger el derecho de propiedad y la exclusividad de derechos que otorga a cada propietario sobre sus bienes inmuebles, ello a raíz de las deficiencias que existe al hacer el registro respectivo.

Descripción de resultados del Análisis Documental

Se consideraron diversos documentos en el presente instrumento, para responder de manera precisa y clara nuestros objetivos.

Objetivo General:

Analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el posesionario, en la Provincia del Callao, 2017

Para lograr determinar el siguiente objetivo general nos basamos en : El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 56 indica que dicha duplicidad se da por la superposición total o parcial del predio siendo consecuencia la apertura de dos partidas registrales con los mismos linderos y o vértices, el mismo que efectivamente se considera como una afectación jurídica al posesionario al no sentirse protegido por la entidad encargada de tutelar su derecho a la formalización de la propiedad.

Objetivo Especifico 1:

Determinar de qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios.

Para determinar el objetivo 1 se hizo el análisis del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 60 indica que al existir doble partida inscrita la misma será notificada a los propietarios registrales a fin de que pongan oposición al cierre de una de ella o de ambas, en este caso de realizarse es el posesionario el perjudicado por no poder intervenir dado que su derecho no se encuentra inscrito y que deberá esperar todo el proceso con una inseguridad jurídica y sin la tutela registral respectiva.

Objetivo Especifico 2:

Determinar de qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del posesionario.

Respecto al Objetivo 2 se analizó la tesis de Chávez & Huamán (2012) titulada “Implicancias de la inseguridad jurídica en la duplicidad de partidas registral en la provincia de Chiclayo periodo 2011-2012” indicó que, al no aplicar los antecedentes

registrales, asimismo los catastros y toda aquella base que ayuda a la calificación trae como consecuencia que existan este tipo de problemáticas que afectan al posesionario y generan inseguridad jurídica.

Además, el poco uso de los títulos archivados como antecedente registral hacen perjudicial todo tipo de calificación documentaria al no tener un base sostenible para poder concretar el acto registral y con ello la protección del derecho constitucional.

IV. DISCUSIÓN

Como primer objetivo principal tenemos:

Analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el posesionario, en la Provincia del Callao, 2017

a) Los entrevistados señalaron que, si se considera un factor principal de afectación jurídica dado que, a consecuencia de una mala base catastral, las deficiencias con la que intervienen los otros organismos encargados y todo el conjunto de las más organizaciones internas de los calificadores, generar un retraso al proceso de inscripción dejando como consecuencia que dicho posesionario no pueda inscribir sus derechos por no sentir su derecho tutelado ante Registros Públicos.

b) Según el análisis documentario del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 56 indica que la duplicidad es total y parcial al terreno generando duplicidad de partidas, por lo que se considera una consecuencia ineficiencia registral y una imprecisión en el saneamiento de predios que a futuro si está afectado jurídicamente al posesionario dejándolo en la informalidad es decir en un sistema declarativo y no constitutivo.

Los resultados de línea arriba coinciden con la tesis elaborada por Campos (2013) titulada: “Estudio de caso: modernización del sistema nacional de los registros públicos” concluyendo que el uso de tecnología de información ayudaría en la modernización de los catastros con el fin de mejorar el servicio registral del país, con ello existiría el desarrollo o evolución de una organización estatal que se debe al servicio público de la sociedad, para la autora dichas deficiencias y la afectación que recae en el posesionario

quien aún no hace uso de su derecho de propiedad deviene en la falta de tecnología y exclusividad de su propiedad.

Asimismo se ha pronunciado Trujillo (2014) en su tesis titulada “El régimen jurídico de las bases gráficas registrales: identificación georreferenciada de fincas y seguridad jurídica” indicó que, debería de existir medidas que identifiquen y georreferencien los límites de los terrenos con exactitud a fin de prever este tipo de problemas como son el de la duplicidad de parte que se da de manera total o parcial en los terrenos y que generan retrasos e informalidad en el proceso de saneamiento e inscripción.

Por ello la duplicidad de partidas es una anomalía registral que no debería de existir porque es causante de afectación principal para las personas que quieren formalizar sus predios, y que quieren estar registrado en las bases catastrales y registrales, y que por dicha deficiencia existe demoras, e inseguridades que afectan su derecho de poseedor, y generan informalidad de predios, además que se debe tener una buena organización en cuanto a las calificaciones documentales que se hagan a fin de evitar dicho problema, tal cual se indican líneas arribas la modernización del sistema nacional pública y la unificación de sus bases catastrales podrían ser de ayuda para superar este problema.

En cuanto al objetivo específico 1:

Determinar de qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios.

a) Los entrevistado coincidieron que a raíz de la doble inscripción existe una retención por parte de la tercera persona de buena fe en proceder legalmente sobre el terreno que se encuentra en posesión siendo causante de que ello genere una informalidad sobre su bien inmueble, además de la inseguridad y desconfianza que genera con la sociedad ya que dicha duplicidad puede haber sido realizada con dolo con la finalidad de apropiarse de manera ilícita de los terrenos.

b) Según el análisis documentario del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 60, se indicó que si bien puede existir el cierre de partidas del más reciente el mismo debe ser notificado a los propietarios alertándolos que son propietarios de cierta parte del terreno ya sea parcial o total cuyo riesgo de perder dicha propiedad es del posesionario al sólo tener un derecho de posesión que no se encuentra tutelada ni legitimada ante Registros Públicos, pero que sin embargo es

considerado de buena fe, y como consecuencia de dicha inexactitud los derechos reales ya no son inscribibles generando informalidad de predios.

Se ha pronunciado Alvarado (2006), en su tesis titulada. “La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada.” la cual indica que el problema está en que SUNARP debe ser un sistema nacional integrado donde cuenta con sistemas de registros reales y que se manejan cuando se inicie el proceso de saneamiento ello sería idea como un mecanismo de protección de la propiedad inmueble y así se brindaría seguridad a toda la sociedad y con ello evitaríamos la informalidad de predios.

En cuanto a la doble inscripción como se indica en líneas arriba genera una inseguridad hacia los posesionario en formalizar sus terrenos por el temor que sean desalojados de sus terrenos y que aquellas personas que inscribieron de buena o mala fe dichos terrenos sean notificados y puestos alerta y reclamen su derecho de propiedad, tener en cuenta que mientras no se cumpla los años requeridos para solicitar las prescripción no se extingue el derecho de propiedad de aquellas personas inscritas e Registros Públicas así haya sido un error por la mala calificación o el margen de error o levantamiento catastral.

En cuanto al objetivo específico 2:

Determinar de qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del posesionario.

a) Los entrevistados indican que dicho error tiene trae como consecuencia que no se concrete el derecho de propiedad y que vulnere el derecho de legalidad y legitimación conllevando este a que todos los derechos del ciudadano para el registro de sus predios se vuelvan inseguros y desprotegidos, siendo causante de las duplicidades de partidas. Con lo que me encuentro de acuerdo dado que al existir una mala calificación va en contra de los principios que regulan los Registros Públicos y que aquella persona encargada del proceso debe unificar información catastral, física documentaria y todos los datos que se necesita para una buena evaluación y registro.

b) Según el análisis que se realizó a la tesis de Chávez & Huamán (2012) titulada “Implicancias de la inseguridad jurídica en la duplicidad de partidas registral en la provincia de Chiclayo periodo 211-2012”, señala que las inexactitudes de las inscripciones registrales ocasionan la desprotección del tercero de buena fe quien quiere

hacer uso de su derecho de propiedad y hacer valer su derecho de exclusividad ante terceros conforme indica la ley va en contra del ordenamiento jurídico moderno cuando existen este tipo de casos de duplicidad que van en contra de la seguridad del administrado y de la sociedad en conjunto, estando de acuerdo con ello ya que está afectando a que el posesionario a futuro pueda tener un poder jurídico, directo e inmediato con su propiedad teniendo como consecuencia que no pueda administrarlo libremente.

Según Gonzales (2012) antes no existía obligatoriedad de las inscripciones y había libertad del propietario e inscribirla o no (p.92), sin embargo, esto con el transcurrir del tiempo ha generado inseguridad al posesionario quienes trasladaron sus derechos posesorios y que, por dolo, por error o por falta de experiencia terceros de mala fe inscribieron su predio apropiándose ilícitamente de bienes inmuebles que no les pertenecían.

A causa de la mala calificación documentaria en el país hay un sistema declarativo que afecta el derecho de propiedad y sigue generando informalidad de predios, si bien es cierto dicha informalidad viene de años anteriores, lo que se debería hacer es tener una buena organización internamente en cuanto a los calificadores a fin de que analicen con certeza la documentación que presenten y sea causante de las inscripciones asimismo tener los títulos archivados y los antecedentes registral y una base catastral sólida con la cual se pueden apoyar a fin de que su revisión y posterior registro sea dado de manera correcta y así se evitaría las inseguridades jurídicas por parte del posesionario.

V. CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación se presentan son realizadas tomando en cuenta a los objetivos que se han indicado en la presente tesis, dichas conclusiones se han obtenido en base a los antecedentes del tema, entrevistas y análisis documentario, las cuales se mencionará a continuación:

1. Por un lado se considera a la duplicidad de partidas como factor principal de afectación al posesionario dado que es un fenómeno que si afecta el Sistema Registral y también afecta directamente la confianza, certeza y protección con la que debe contar Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, y la seguridad y fiabilidad que debe tener de todo posesionario cuando acude a las plataforma para iniciar

el proceso de inscripción de propiedad y con ello el uso de su derecho de propiedad y exclusividad para evitar las informalidades de predios.

2. Por otro lado la duplicidad de predios por una mala gestión de inscripción de propiedad puede generar informalidad de propiedad dado que detiene todo proceso de formalización del posesionario hasta que se aclarezca el mejor derecho de propiedad que trae consigo alertar a aquellos propietarios que en algunos casos se atribuyeron dicha propiedad con dolo y fraude aprovechando que el mismo no se encontraba inscrito, siendo motivo para que el posesionario paralice todo trámite con temor a que sea desalojado de su propiedad y siga en un sistema declarativo de informalidad.

3. Asimismo los errores que han generado la mala calificación documentaria se puede deber a la deficiencia de catastros que existe en el Perú, así como el no uso de los títulos archivados que son una base de antecedentes registrales que deben tenerse en cuenta al momento de registrarse una propiedad, y que generan inseguridad jurídica al posesionario y a la sociedad dado que van en contra de los principios registrales como es el principio de legitimidad y exclusividad.

VI. RECOMENDACIONES

Después de haber expuesto nuestras conclusiones, surge la necesidad de formular las siguientes recomendaciones.

1. Se recomienda que Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP maneja una misma base catastral del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI con su margen de error en cuanto a coordenadas y en base al mismo sistema georreferenciadas y así evitaríamos las superposiciones parciales de los terrenos, además que sólo una entidad sea la encargada del saneamiento físico legal de propiedades en el proceso de formalización y así evitaríamos diversos títulos archivados que no puedan tener relación entre sí.

2. Por otro lado se recomienda que el posesionario también tenga un tutela registral cuando existen superposiciones de terrenos sobre el predio que se encuentra en posesión y que por desconocimiento o desinformación no registró habiéndolo adquirido de buena fe y que ya no se pueda aplicar el trato sucesivo, agregando disposiciones o excepciones

para casos como estos donde el derecho de posesión pueda concretarse y convertirse en un derecho de propiedad y así evitar la informalidad de predios y el temor de perder las posesiones.

3. Se recomienda una mejor organización interna de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP a fin de que la revisión y calificación de títulos sea dada de manera exclusiva y así evitaríamos errores que conllevan a que genere este tipo de problemática, asimismo más publicidad en cuanto a los procedimientos para la formalización y a un nuevo proceso donde los poseionarios que quiere ejercer su derecho de propiedad se vean beneficiados.

REFERENCIAS

- Alvarado, C. (2006). *La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada*. (Tesis de pregrado). Lima, Perú. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- Álvarez, C. (2006). *Derechos Reales*. (2.ªed.). Lima, Perú: Juristas Editores.
- Arcos, M. (2013). *Derecho Procesal Civil. Teoría General del Proceso*. (2.ªed.). Lima, Perú: Fondo de Cultura Jurídica.
- Arrieta, L. (abril, 2008). Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapión. *Revista Jurídica de Navarra*. RAJ 2009/306
- Benjamin G, Oluseyi J & Aderibigbe A. (2017). Factors influencing land title registration practice in osun state, nigeria. *International Journal of Law in the Built Environment*, Retrieved from:
<https://search.proquest.com/docview/1954433150?accountid=37408>
- Bullard, S. (2006). *Derecho Hipotecario Tomo IV*. Barcelona, España: Editorial Jurídica de Barcelona.
- Cáceres M. y García R. (2010). *Fuentes de rigor en la Investigación cualitativa*. Recuperado de:
http://brayebran.aprenderapensar.net/files/2010/10/rigor_cientifico.pdf
- Caicdo, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral: Registro de Propiedad y seguridad jurídica*. Recuperado de:
https://books.google.com.pe/books?id=P6HOygAACAAJ&dq=derecho+a+la+propiedad+inmueble&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwj0u7_ZtvXbAhXCxpAKHUUeA5kQ6AEIVjAI
- Carranza, C. (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*. Recuperado de:
<http://www.scielo.org.co/pdf/esju/v12n2/v12n2a4.pdf>
- Castillo, P (2012). Más de cinco mil comunidades no pueden acreditar su derecho de propiedad. *La Revista Agraria*, Recuperado de:
<http://link.galegroup.com/apps/doc/A339733207/AONE?u=univcv&sid=AONE&xid=>
- Cocchella, R. (2017). El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el Registro. (Tesis de pregrado). Lima, Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Cortés, M. (2004). *Generalidades sobre metodología de la investigación*. México: Universidad Autónoma del Carmen.
- Delgado, S. (2000). *La publicidad Jurídica Registral en el Perú, eficacia Material y Principios Registrales*. Lima, Perú: Folio Real Editores.
- Diaz, S. (2000). *Temas de derechos registral. Tomo I*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Escarez, E. (2009). *Derecho Registral, Derecho Civil y Derecho Real*. Bogotá, Colombia: Editorial Juristas Colombiana. S.A.C.
- Espinoza, J. (2015). *Derecho de las personas*. Lima, Perú. Editorial Huallaga.
- Esquirol, C. (2012). *Vulneración de los principios de prioridad, legitimación, y fe pública registral en la adjudicación de un inmueble embargado*. Lima, Perú. En Dialogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica, N° 31.

- García, C. (2012) *El principio de Rogatoria ante el VIII Congreso Nacional de Derecho Registral en Derecho Registral y Notarial (Materiales de Enseñanza)*. Lima, Perú: Estudio Forenses Editores.
- García, M. (2007) *Apuntes de derechos real y registral*. Cusco, Perú: Editores Cuzco S.A.
- Gonzales, G. (2012), *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, L. (2000). *Errores materiales y de concepto en los asientos registrales*. Lima, Perú: Palestra Editores S.R.L.
- Guevara M. (2006). *El Derecho Registral en el Perú*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Ivonne, L. (2017). La duplicidad de partidas en el registro de predios. (Tesis de pregrado). Lima, Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú
- Hernández, B. (2009). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Hostiou, R. (1994). Acerca de la incidencia de las normas y actuaciones urbanísticas en la propiedad inmueble. *Documentación Administrativa*, (239) Retrieved from: <https://search.proquest.com/docview/2012126414?accountid=37408>
- Huancayo, G. (2009). *Seguridad Jurídica y Costos de transacción, algunas distorsiones en el Código Civil*. Madrid, España: Editorial Barcelona.
- Herrera, J. (2008). *La investigación cualitativa*. Recuperado de: <https://juanherrera.files.wordpress.com/2008/05investigacion-cualitativa.pdf>.
- Joaquín, S. (2008). Transmission of goods and property registration in Spain. *Revista De Derecho*, (30) Retrieved from: <https://search.proquest.com/docview/1435605084?accountid=37408>
- Laboulaye, E. (2003). *El Derecho de la Propiedad en Europa*. Recuperado de: https://books.google.com.pe/books?id=YNgxZHvGCOEC&pg=PT3&dq=derecho+a+la+propiedad+inmueble&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwj0u7_ZtvXbAhXCxpAKHUUeA5kQ6AEISDAG#v=onepage&q=derecho%20a%20la%20propiedad%20inmueble&f=false
- León, L. (2004). *El sentido de la codificación civil*. Lima, Perú. Palestra Editores.
- Laureano, d. C. (1997). Propiedad Rural, Titulación de Tierras y Propiedad Comunal. *Debate Agrario*, (26), 59-79,154. Retrieved from: <https://search.proquest.com/docview/217827834?accountid=37408>
- Peptan, R. (2016). EFFECTS OF ACQUISITIVE PRESCRIPTION RELATIVE TO ITS JURIDICAL NATURE. *Analele Universitatii "Constantin Brancusi" Din Targu Jiu.Serie Litere Si Stiinte Sociale*, (1), 82-87. Retrieved from: <https://search.proquest.com/docview/1827243010?accountid=37408>
- Picazo, F. (2005). *El Catastro en el Perú, estudio Teórico, jurídico y de gestión*. Lima, Perú: Editorial Palestra.
- Proudhon, W. (2004). *¿Qué es la propiedad?* Recuperado de:

https://books.google.com.pe/books?id=cwQCuiGDHP4C&printsec=frontcover&dq=derecho+a+la+propiedad&hl=es&sa=X&ved=0ahUKewjpnYyMtvXbAhXCIZAKHVT5D_wQ6AEIUTAJ#v=onepage&q=derecho%20a%20la%20propiedad&f=false

- Rodríguez G. (2006). *Metodología de la investigación cualitativa*. España: Aljibe
- Rodríguez, J (2004). *Derecho inmobiliario*. (4ªed.). Buenos Aires, Argentina: Editores Juristas Buenos Aires.
- Pavo L. (2009). *Metodología de la Investigación Cualitativa*. (3ªed.).San José, Costa Rica: Universidad Nacional de Costa Rica.
- Salazar, M. (2007), *La Libertad de Asociación*. Lima, Perú. Editorial Grijley. Taruffo, M. (2008). Madrid, España. Marcial Pons.
- Sastre, S. (2011). *Importancia del Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Predial*. Lima, Perú: Editorial Boch S.R.L.
- Silva, D. (2010). *Derecho de Propiedad y tenencia de la tierra, una oportunidad de un país diferente y próspero*. Lima, Perú: Banco Mundial Editores.
- Soto, C. (2005). *Prontuario de Introducción al estudio del derecho y nociones del Derecho Civil*. Lima, Perú: Limusa Editores.
- Túpac, C. (2013). *La duplicidad registral de partidas como anomalía que afecta el Sistema Registral de la Zona II sede Chiclayo*. (Tesis de pregrado). Universidad Señor de Sipán, Chiclayo, Perú.
- Trujillo, C. (2014). *El régimen jurídico de las bases gráficas registrales: identificación georreferenciada de fincas y seguridad jurídica*. (Tesis doctoral). España. Universidad de La Laguna.
- Túyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. (Tesis de pregrado). Chiclayo, Perú. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Valencia L. (2014). *Comentario al Reglamento de Registros Públicos*. Volumen IV. Trujillo, Perú: Fondo de Cultura Jurídica de Trujillo.
- Vásquez. H (2006). *El Procedimiento Registral en el Perú*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- William, P. & Juan, J.. (2015). Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y la gobernabilidad del estado a partir de la constitución nacional de 1999/regulation of the copyright in venezuela and governance statement from the national constitution of 1999. *Revista De Derecho UNED*, (17), 1161-1186. Retrieved from: <https://search.proquest.com/docview/1787099531?accountid=37408>
- Yun-chien Chang. (2016). The problematic concept of possession in the DCFR: Lessons from law and economics of possession. *European Property Law Journal*. Retrieved from: <http://dx.doi.org/10.1515/eplj-2016-0001>
- Zatti, P (2005). Las situaciones jurídicas subjetivas. *Revista Jurídica del Perú*. Recuperado de: <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/download/478/450>
-

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE DESARROLLO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: LUCERO DEL CARMEN REDUCINDO GIRALDO

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	Duplicidad de partidas en el Registro de Predios, como factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017.
PROBLEMA	¿De qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el poseionario en la Provincia del Callao, 2017?
PROBLEMAS ESPECIFICOS	<p>P.E.1. ¿De qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios?</p> <p>P.E.2. ¿De qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del poseionario?</p>
SUPUESTO GENERAL SUPUESTO ESPECIFICO	<p>S.G. La duplicidad de Partidas es el factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017, dado que obstaculiza la formalización de predios.</p> <p>S.1. La doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios ya que no contamos con un sistema constitutivo exacto.</p> <p>S.2. La errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del poseionario ya que dilata su proceso registral.</p>
OBJETIVO GENERAL	Analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el poseionario, en la Provincia del Callao, 2017.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>O.E.1. Determinar de qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios.</p> <p>O.E.2. Determinar de qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del posesionario.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	Diseño interpretativo, basada en la teoría fundamentada.
POBLACIÓN Y MUESTRA	Las entrevistas se realizarán con cinco abogados especializados en el tema así mismo a un ingeniero geógrafo encargado de los catastro y el registro de coordenadas en Cofopri..
VARIABLES (CATEGORIZACION)	<p>V.1. Duplicidad de partidas en el Registro de Predios</p> <p>V.2. Afectación jurídica para el posesionario</p>

UNIDAD DE ANALISIS Y CATEGORIZACION

Categorías	Definición	Sub - Categorías
Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios	Es la doble inscripción de un predio reflejado en una partida registral	<ul style="list-style-type: none"> - Doble inscripción en una misma propiedad - Errónea calificación documentaria en el Registro de Predios
Afectación Jurídica para el posesionario	Es el perjuicio legal que impide que el posesionario ejerza su derecho de propiedad.	<ul style="list-style-type: none"> - Informalidad de Predios - Inseguridad Jurídica del posesionario

MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	<ul style="list-style-type: none"> - Entrevistas - Análisis de casos - Análisis de las leyes, normas y reglamentos
------------------------------	---

GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

Título: Duplicidad de partidas en el Registro de Predios, como factor principal de afectación jurídica para el posesionario, Provincia del Callao, 2017

Objetivo General: Analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, es considerada como el factor principal de afectación jurídica para el posesionario, en la Provincia del Callao, 2017.

Fuente Documental	Contenido de la norma a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos</p>	<p>El Artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos ha definido la duplicidad de partidas al hecho de haberse abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título preliminar del mismo reglamento. Asimismo, se acota que se considera duplicidad de partidas a la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas correspondientes a distintos predios.</p>	<p>Las duplicidades de partidas generadas por las inscripciones que existen sobre un mismo bien inmueble se pueden generar muchas veces por la calificación de documentación falsa producida ya sea por dolo o fraude o por una inexactitud catastral, que conlleva a que el posesionario que quiera inscribir su terreno no pueda hacerlo por haber doble inscripción sobre el mismo terreno.</p>	<p>Si bien el Reglamento indica que puede haber un cierre de partidas, dicha facultad es propia de los propietarios dejando sin actuar al posesionario quien de buena fe adquiera dicha propiedad y no puede inscribirla porque existen antecedentes registrales ya sean totales o parciales sobre su predio.</p>

Objetivo Especifico 1: Determinar de qué manera la doble inscripción en una misma propiedad genera la informalidad de predios.

Fuente Documental	Contenido de la norma a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos</p>	<p>La norma en su artículo 60 indica lo siguiente: Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.</p>	<p>Si bien se notifica el cierre de partidas esto se realiza a los propietarios de la propiedad, teniendo la facultad uno de ellos de oponerse y pedir el cierre de la partida más reciente, el mismo que estaría afectando a que el posesionario quien de buena fe adquirió y se encuentra en posesión de su terreno no pueda formalizar dicho predio por temor a ser desalojado de su propiedad y con ello seguir en la informalidad.</p>	<p>Al existir una inseguridad jurídica y temor de perder la propiedad mucho de los poseionarios no concluyen su proceso de inscripción, al verse en riesgo de perder su propiedad por el error y mala fe de las personas que procedieron a inscribirlos anticipadamente o por un error de los calificadores.</p>

Objetivo Especifico 2: Determinar de qué manera la errónea calificación documentaria en el Registro de Predios causa inseguridad jurídica del posesionario.

Fuente Documental	Contenido de la tesis	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Tesis: Implicancias de la inseguridad jurídica en la duplicidad de partidas registral en la provincia de Chiclayo periodo 211-2012.</p> <p>Autores Chávez & Huamán (2012)</p>	<p>Esta tesis señala explícitamente que, la Comunidad Jurídica y todos sus elementos que la conforman no aplican los lineamientos de interpretación jurisprudencial para solucionar los problemas que devienen de la duplicidad de partidas registrales, todo ello origina inseguridad jurídica de los usuarios (la sociedad) y atenta contra el Sistema Registral.</p>	<p>La tesis indica que no se hace uso de los antecedentes registrales para la calificación de documentos, siendo una causa importante para la evaluación del mismo, afectando así la buena fe del tercero adquirente, y ello como causa del desordenado crecimiento que ha tenido Registros Públicas y la falta de catastros que existen.</p>	<p>Es deber de SUNARP tener todo el registro basado en el principio de legitimidad y exclusividad, sin embargo el mismo no resulta por la errónea calificación que se hacen a los documentos, siendo consecuencia de la informalidad e inseguridad que tienen los poseedores al hacer el uso de sus derechos.</p>