



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Vulneración del derecho a la propiedad generado por la duplicidad de partidas
en propiedades privadas en la oficina registral de Tarapoto, año 2016

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Salazar Chávez Melissa (ORCID: 0000-0002-2351-0922)

ASESOR:

Dra. Silva Huamantumba Grethel (ORCID:0000-0002-2720-8325)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

TARAPOTO – PERÚ

2017

Dedicatoria

A mi hijo, por ser el gran y único amor de mi vida, por ser mi más grande inspiración y el mayor motivo para hacer las cosas cada día mejor y sobre todo por haberme enseñado el verdadero significado de la palabra amor.

Melissa

Agradecimiento

A mi padre Pedro Salazar Zavala, quien a pesar de la distancia me apoyo incondicionalmente para culminar con mi carrera profesional, la Universidad César Vallejo por formarme de manera positiva a lo largo del desarrollo académico de toda mi carrera, a los docentes que con su experiencia y dedicación contribuyeron en el fortalecimiento de mis competencias como futura abogada y de manera muy especial a mis asesores, la Dra. Grethel Silva Huamantumba y el Abog. Luis Felipe Morey Riva por todo su tiempo y paciencia para hacer posible el presente trabajo de investigación.

La Autora

Índice de Contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de Contenidos.....	iv
Índice de Tablas	v
Índice de figuras	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO.....	6
III. METODOLOGÍA.....	41
3.1. Tipo y diseño de investigación	41
3.2. Variables, operalización	41
3.3. Población, Muestra y Muestreo.....	42
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:.....	42
3.5. Procedimientos	44
3.6. Método de análisis de datos.....	45
3.7. Aspectos éticos	44
IV. RESULTADOS.....	46
V. DISCUSIÓN	58
VI. CONCLUSIONES	61
VII. RECOMENDACIONES	62
REFERENCIAS.....	63
ANEXOS.....	65

Índice de tablas

Tabla 1. ¿Conoce Usted cuales son las razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto?	69
Tabla 2. ¿Cree usted que la duplicidad de partidas configura una vulneración del derecho a la propiedad?	70
Tabla 3. Información específica de expedientes de duplicidad de inicio y concluidos (improcedente, oposición y cierre) en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto	71
Tabla 4. ¿Crees usted que la labor que viene desempeñando el área de catastro en la Oficina Registral de Tarapoto es óptima y eficiente?	72
Tabla 5. ¿Considera Usted que es necesario que el área de catastro necesite mayor implementación y actualización en su base de datos?	73
Tabla 6. ¿Conoce usted cuantos casos de vulneración del derecho a la propiedad se han presentado generado por la duplicidad de partidas, en el año 2016, en la Oficina Registral de Tarapoto?	74
Tabla 7. ¿Considera Usted que cuentan con personal debidamente capacitado para la calificación e inscripción de títulos?	75
Tabla 8. ¿Conoce usted las deficiencias que tiene el área de catastro?	76
Tabla 9. ¿Conoce usted qué tipo de mecanismos se tendrían que utilizar para disminuir la duplicidad de partidas?	77
Tabla 10. ¿Conoce usted como se soluciona la duplicidad de partidas en vía registral?	78
Tabla 11. ¿La duplicidad de partidas, genera la vulneración del derecho a la propiedad?	79

Índice de figuras

Figura 1. ¿Conoce Usted cuales son las razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto?.....	69
Figura 2. ¿Cree usted que la duplicidad de partidas configura una vulneración del derecho a la propiedad?.....	70
Figura 3. ¿Crees usted que la labor que viene desempeñando el área de catastro en la Oficina Registral de Tarapoto es óptima y eficiente?.....	73
Figura 4. ¿Considera Usted que es necesario que el área de catastro necesite mayor implementación y actualización en su base de datos?	74
Figura 5. ¿Conoce usted cuantos casos de vulneración del derecho a la propiedad se han presentado generado por la duplicidad de partidas, en el año 2016, en la Oficina Registral de Tarapoto?	75
Figura 6. ¿Considera Usted que cuentan con personal debidamente capacitado para la calificación e inscripción de títulos?	76
Figura7.¿Conoce usted las deficiencias que tiene el área de catastro?	77
Figura 8. ¿Conoce usted qué tipo de mecanismos se tendrían que utilizar para disminuir la duplicidad de partidas?	78
Figura 9. ¿Conoce usted como se soluciona la duplicidad de partidas en vía registral?	79
Figura 10. ¿La duplicidad de partidas, genera la vulneración del derecho a la propiedad?.....	80

Resumen

El presente trabajo lo realizo a partir de una de las problemáticas que se da frecuentemente en la Oficina Registral de Tarapoto, el cual viene a ser la vulneración del derecho a la propiedad generado por la duplicidad de partidas en propiedades privadas, y que, conceptualmente se define como una patología registral, el cual se presenta cuando se abren dos o más partidas sobre un mismo bien o persona, toda vez que la publicidad se distorsiona dado que existen dos o más titulares (lo cual no es símbolo de cotitularidad) que han abierto en paralelo sus partidas, o que por error del registro se generaron partidas idénticas; y, justamente se vulnera el derecho antes mencionado ya que se perjudica al titular de una propiedad inmueble, al cerrarse una de las partidas, debido a que se limita su capacidad de disposición, disfrute o uso del mismo. Es a partir de ello que nace mi objetivo general: “Determinar la vulneración del derecho a la propiedad generado por la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016”; y, con la finalidad de cumplir dicho objetivo, como instrumentos utilicé la Guía Documental de expedientes que ingresan a la Oficina Registral de Tarapoto y la Encuesta dirigida a cuatro registradores del mismo organismo, finalmente y aplicando los instrumentos, concluí que duplicidad de partidas en propiedades privadas tiene gran inferencia a la vulneración del derecho a la propiedad, a diferencia de otras anomalías registrales.

Palabras claves: Partidas, duplicidad, propiedad, vulneración.

Abstract

This work is based on one of the issues that frequently occur at the Registry Office in Tarapoto, which is the violation of the right to property, generated by the duplication of items on private property; and that, conceptually, it is defined as a registry pathology, which occurs when two or more items are opened on goods or person, consequently the advertising is distorted since there are two or more owners (which is not a symbol of co-ownership) that have opened their items in parallel, or by mistake of registering, identical items were generated; and, precisely the aforementioned right is violated since the holder of a real property is harmed, when one of the items is closed, due to the fact that its availability, enjoyment or use is limited. It is from this that my general objective is born: "Determine the violation of the right generated by the duplication of items on private property at the Registry Office in Tarapoto, 2016"; and, with the purpose of fulfilling this objective, as instruments I used the Documentary Guide of files that enter the Registry Office in Tarapoto and the Survey directed to five registrars of the same organization. Finally and applying the instruments, I concluded that the duplicity of items on private property has a great influence on the violation of the right to property, unlike other registry anomalies.

Key Words: Item, duplication, property, violation.

I. INTRODUCCIÓN

Según la autora Bonilla (2013) la primera inscripción de un inmueble es muy importante, puesto que con ello se busca dar aseguramiento legal a las propiedades y de esa manera no exista daño alguno con ello y el dueño, sin embargo, existe la descabellada figura de realizar en doble inscripción perjudicando seriamente todos los principios establecidos por ley.

En el país español los sistemas son mejores eficaces- por lo que guardan totalmente reserva toda documentación para que exista ningún problema desde cualquier punto. Muy por el contrario, en nuestro país, es realizado de dos maneras distintas pero eficiente, hablamos por una parte a través del tema administrativo y por segundo factor por el tema judicial- si realizamos mediante administrativamente esto no tendrá resolución para la persona quien figura como titular del predio sino más bien tendrá como resultado aquella partida actualizada.

Como bien se mencionada párrafos anteriores, en España los sistemas jurídicos-administrativos están mejores planteados y organizados, por ello no se evidencia ciertos problemas con las inscripciones y si existirá se realiza un análisis totalmente riguroso y dar con la exactitud del resultado- fomentando los grandes desarrollos que advierte los países europeos y que deberían ser ejemplos para nuestro y demás países latinos.

Muy seguidamente, los juristas españoles también se basan con las fundamentaciones de jurisprudencias- es decir, señalan diferentes tipos de factores o elementos para realizar y obtener los resultados convenientes, las matriculaciones no deben ser sinónimo de duplicidad porque, como bien se mencionó no es válido y al contrario trae consecuencias graves.

Es por ello que- ahondamos más con respecto al tema y siguiendo la línea española- donde las dobles inscripciones son resueltas de manera rápida y con exactitud, es decir “los jueces no se hacen problemas” ante estos temas y actúan de acuerdo a la normatividad. Por justa razón los conflictos

que se generan son mayormente por personas que solo buscan dañar las propiedades de los demás sin ninguna necesidad por el simple hecho de querer hacer y dañar el mismo.

Según el autor Bonilla (2013) la doctrina del país europeo, busca diferenciar todos los conceptos reales con dicho tema; el dueño real de un inmueble tiene que ser y gozar del mismo, pero siempre y cuando sea acreditado con la documentación exacta y verídica puesto que en ocasiones existe problemas que conlleva a nada bueno, muchos de ellos se van hasta la corte para solucionar lo dicho. La titulación debe ser precisa y dar por entendido al verdadero titular.

Por su parte en un plano nacional, Gonzales y Quintana (2014) respaldan la existencia de la doble inmatriculación, por lo cual, es conceptualizado a través de varios sistemas donde la cual se puede observar las diferentes inscripciones de algunas propiedades por lo que se dice que es la equivocación total de los administradores institucionales ya que ellos con realizan un adecuado lineamiento y actualización.

Nuestro sistema peruano ha realizado severas denuncias públicas con respecto a estos temas que son realmente fundamentales para la vida y propiedad en general; es por ello que muchas ciudades han querido implementar de manera interior normatividad que regulan las duplicidades que solo genera malestar e incomodidad en la población- es preciso indicar además, que el personal correspondiente, en este caso el catastro es la persona encargada de ejecutar todo el símbolo que representa a los gráficos de los suelos de propiedades particularizando las mismas con la documentación pertinente que da el usuario. Empero, los trabajos que realizan los diferentes personales administrativos de la institución no es nada fácil- es por ello que muchos de ellos aquejan de descontento porque los usuarios no están de acuerdo en ocasiones con sus trabajos sin darse cuenta de la bastante carga laboral existente.

Continuando con el criterio del autor Gonzales (2012) el Reglamento General de los Registros Públicos (2001) advierte que- definitivamente la duplicación con las partidas es cuando la persona sea natural o jurídica

realiza con dicha forma para inscripción en la misma propiedad, realizando infracción puesto que es incompatible con lo realizado- ello por tal como lo precisa las normas y leyes de la legislación, por eso se dice que no existe veracidad con las inscripciones- es mero precisar que las autoridades también hacen mea culpa con ello ya que refieren que no es problema suyo sino del mismo sistema al realizar todo el trámite correspondiente pero el ser humano es inteligente y actúa de forma tanto positiva como negativa.

De acuerdo a lo concerniente, en un ámbito local, según la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, de la Oficina Registral de Tarapoto (2016), los motivos son diversos por la cual el usuario puede o quiere solicitar este factor que es el de duplicar los registros o partidas de inmuebles. No obstante muchos juristas y doctrinarios especializados han manifestado que la evidencia de esto es por el simple hecho de no existir personal capacitado y lograr con la finalidad del mismo, es por ello que la investigación que vengo realizando, solo en la Oficina Registral de Tarapoto, cuentan con el área de catastro desde el 2008, lo que nos da a entender que años anteriores han venido inscribiendo propiedades sin documentación técnica alguna, lo que ahora está totalmente prohibido, debido a que si alguien desea inscribir cierta propiedad debe presentar el material necesario (memoria descriptiva, planos, etc.) para su debida inscripción. En pocas palabras concluyo que, lo que no estaba prohibido, estaba permitido, ahí el origen de los problemas que se suscitaron con posterioridad.

Por lo tanto, el problema central del presente trabajo de investigación es la duplicidad de partidas, que conforma un importante déficit con respecto al derecho a la propiedad, el cual como señala la Constitución en su Artículo 70, ésta es inviolable, entonces se deduce que al presentarse una situación como ésta, estamos frente a una anomalía, por lo que el Estado se encuentra en la obligación de resarcir a la parte dañada, ya que bien se sabe que una de las partes será la afectada, producto del cierre de su partida registral.

Por último y, fundamentado todo lo descrito, nuestra institución responsable de todo este tema es de índole totalmente aseverativo, es por ello que

sugiero la implementación del catastro, por lo que podremos contar con una base grafica más completa y exacta, para disminuir en gran manera el problema de la duplicidad de partidas.

Es por ello por lo que hemos visto conveniente formular el siguiente 3 problema para la investigación: ¿Se perjudica el derecho a la propiedad mediante lo duplicidad en partidas en propiedades privadas en la oficina registral de Tarapoto, año 2016?

La presente investigación se justifica de manera teórica, es menester indicar que sumara para las futuras proyecciones en diferentes juristas y autores que de alguna u otra forma deciden maximizar este tema, por medio de las importantes teorías que fueron citados y aplicados en mi desarrollo de investigación- por consiguiente, aportando científicamente en conjunto con las barras y gráficos proporcionados. Tiene como justificación práctica, que, servirá en grandes rasgos para distintas personas que realmente buscan informaciones verídicas y concisas para luego dar con los resultados de manera científico y por lo que se observa detalladamente la distintas formas de vulneraciones a los derechos de la propiedad mediante el duplicidad en partidas por el Área de Registros Públicos de Tarapoto correspondiente al periodo 2016, ya que de esta manera se podrá verificar si efectivamente se otorga seguridad jurídica a los ciudadanos cuando registran su propiedad en el Registro Público, justificación por convivencia ya que valdrá de mucho ya que está dirigido no solo al personal de la institución sino también a las personas en general lo cual posibilitará acceder de qué forma se afecta el derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas. Siguiendo esa línea, también estará posibilitado para los registradores y de esa manera se pueda realizar proyectos de ley para que se den estos casos de duplicidad de partidas. De manera social nuestro desarrollo en investigación contribuirá para el entendimiento acerca de vulneración del derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en la Oficina de Registros Públicos de Tarapoto en el periodo 2016, luego de ello se pueda evidenciar los resultados- si son realmente eficaz o en definitiva falta modificar la normatividad para un mejor camino registral y con ello no se vulnera las normas y derechos esencial de la magna humana, se justifica de manera metodológica porque servirá y aportara en grandes proporciones ya que el tema es muy relevante y controversial, además hoy en día se necesita de abundante información así como datos sumamente importantes de las instituciones que ejecutan dichos asuntos es por ello que se lograra apoyar con aquellos futuros autores que

deciden nuevamente abordar este fundamental asunto.

Es por ello por lo que hemos consignado como objetivo general: Puntualizar si se vulnera el derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas por el Oficina Registral en Tarapoto, periodo 2016.y los siguientes objetivos específicos i)Reconocer la numeración de expedientes en duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto correspondiente al año 2016, mediante la guía documental ii) Comprobar la afectación del derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas por la Zona de Registral en Tarapoto durante el periodo 2016, mediante la encuesta.

Se incorporo la Hipótesis general: Si, se vulnera el derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016. Hipótesis afirmativa: Si- se viola-vulnera el derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016.

II. MARCO TEORICO

En ese sentido desarrollaremos las investigaciones a nivel internacional empezando por el autor, Flores y Vásquez (2012). En su investigación titulada: Mejores Prácticas Registrales y Catastrales en México (Tesis de pregrado). Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, México. Llegó por las siguientes conclusiones: Durante años diferentes organismos han venido realizando una serie de proyecto- esto con la finalidad de realizar mejoras concernientes al área de catastro, es así que en el año 2005 fue iniciado el desarrollo para certificar y perfeccionar los diferentes factores que hablan y representan todo lo descrito anteriormente. Cabe resaltar que el Estado es el principal aval para todo ello, sin embargo, no se cuenta en ocasiones, con el apoyo necesario del mismo, Sin embargo, pese a estar en constantes mejoras sobre el tema hasta la actualidad aún existe los diferentes déficits en las instituciones, por lo que no está al 100% asegurado los datos y documentación de los usuarios que a diario se acercan a las oficinas, pero todo esto también es principal problema de las autoridades competentes que nada hacen al respecto para observar los objetivos reales y que deberían ser permanentes en pro de la sociedad en general, Por lo tanto, la institución que realizo el proyecto principal viene cumplimiento con todos los objetivos para y con la finalidad desostener a los personales en constante capacitación y obtener las experiencias garantizadas y realmente necesitan.

En ese marco, el Estado es sensato y responsable de que lostrabajos necesitan de grandes cambios esto con la finalidad de lograr diferentes visiones y misiones con la debida certificación de los especialistas en honor de garantizar las informaciones de inscripciones, Por último, los mejores beneficiarios serán para los titulares de cada inmueble, porque con ello no será de dificultad obtener las informaciones legales y mejor rapidez con los temas registrales.

A nivel Nacional el autor Ruiz (2013). En su investigación titulada: La problemática que encierra el procedimiento de saneamiento catastral registral efectuado por la SUNARP (Tesis de pregrado). Universidad Cesar Vallejo, Lima. Por lo que resolvió por medio de las conclusiones siguientes: Considerando de acuerdo a los factores de levantamiento catastral no ha culminado, existen graves limitaciones que deben sortear tanto los registradores como el personal del área de catastro de las diferentes sedes institucionales, por lo que resulta

indispensable que el consejo nacional de catastro haga uso de sus facultades y suscriba sus convenios necesarios para desarrollar adecuadamente las labores de saneamiento, de tal manera que su efectividad motive, en los usuarios el uso adecuado del procedimiento.

La Ley 28294, su Reglamento y su Directiva 001-2007 SUNARP, han diseñado una técnica-método en saneamiento catastral a la voluntad del interesado, quienes, mediante la inscripción del CUC, podrían prescribir y acumular áreas continuas, aprovechando los mínimos requisitos requeridos en este procedimiento como es la oposición del tercero colindante.

Dentro de los objetivos de La Ley 28294, se requiere que los entes generadores de catastros se adecuen a los requerimientos que el Sistema Nacional Integrado de Catastro Predial exige, lo cual, resultara imposible al menos en un mediano plazo, ya que el mismo sistema permite que la inscripción del CUC lo realice el interesado, aun cuando sus predios se encuentren en jurisdicciones no catastradas, mediante la calificación del verificador catastral.

Las Municipalidades como entes generadores de catastros que conforman el Consejo Nacional de Catastro no muestran interés en adecuar sus sistemas de medición requeridos por la Ley 28294, ya que no se han establecido normativa alguna que exija en un determinado tiempo, se cumpla con los requerimientos que la citada Ley exige.

Desde la emisión de Ley en el 2004 a la fecha, poco se ha hecho para que las municipalidades a nivel nacional, adecuen sus sistemas de medición, ya no existe ninguna municipalidad que haya sido oficialmente conocida como zona catastrada por el Sistema Nacional Integrado de Catastro.

Porras (2017). En su investigación titulada: La duplicidad de partidas en el registro de predios (trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en derecho registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Llegó a las siguientes conclusiones:

La investigación surge a través de los grandes “elementos problemáticos” que existen no solo a nivel nacional sino también en el mundo entero por los innumerables consideraciones que realiza el administrador al momento de realizar las inscripciones en las partidas; no obstante cabe indicar que este problema proviene también de varios siglos a través- si bien es cierto en aquellos años donde podemos decir 40 o 50 años no existía instituciones que regulaban pero que se observaba una serie de vulneraciones a los derechos en propiedades de los titulares por personas ajenas del mismo que simplemente

buscaban aprovecharse de dichos predios para fines propios sin darse cuenta de los efectos que podría generar todo ello. En la actualidad existe el organismo que supervisa y analiza todo este tema- en concordancia con sus normas y reglas que estipulan para el buen procesamiento y funcionamiento del mismo y de esa manera no exista mecanismo de afectación contra aquellas personas que se sienten desprotegidas con sus predios y, a su vez sea más seguro – eficaz las inscripciones de las propiedades toda vez al seguir una línea recta y correcta cuando se desea adjuntar o poder gozar de los propios derechos que están establecidos y regulados por ley y la carta magna.

Las funciones de los personales que capacitados para ver todo el tema de inscripción y demás asuntos administrativos – registrales son de coherencia, amabilidad y responsabilidad con los elementos que le componen para efectuar de manera correcta la inscripción de los predios; asimismo, la adecuación de las publicaciones que corresponde por ley son principales derechos importantes y reales del organismo estatal por ende dar por primordial todo aquello que son de usuarios porque es tema de propiedad y que, en pocas palabras el titular quiere y desea hacer usufructo del bien pero siempre y cuando se realiza toda la inspección necesaria de la documentación para no cometer errores al futuro de esa manera también personas ajenas no resulten siendo perjudiciales con lo mismo. Pero cabe referir que también debería haber mejor apoyo por parte del mismo estado ya que mucho personal no está capacitado para demostrar la experiencia y trabajo real que se debería exponer ante las personas. Es así que en ocasiones no resulta conveniente todo esto porque terceras personas se apropian de terrenos que no son de ellos, pero aun así lo hacen porque “supuestamente no tiene dueño” pero al pasar del tiempo llega el titular del mismo y hace velar por sus derechos, pero estos a veces se niegan a dejar, es importante modificar la normatividad que regula todo este crucial y sustancial para el bien de la raza humana. Por lo tanto, la investigación precisa las dificultades totalmente serias que trae estos aspectos de la vida real y propiedad específicamente, igualmente la tutela derecha está siendo vulnerado “feamente” también por las carencias y falta de ética por parte de los administradores, ahora es el cambio mundial para todo ello, pero con bases y fundamentos concisos.

En principio se observa problemáticas a nivel global, el caso por ejemplo del país alemán donde se puede evidenciar a todas luces inconvenientes con relación al tema no obstante, es determinando las adecuación que se realiza por diferentes

otros medios construyendo “centros especiales” para y con finalidades distintas, pero con objetivos de un solo sentido, es decir, verídicos y compuestos por grandes factores elementales y de esa manera no se pueda vulnerar las partidas de los registros inmobiliarios. Muy aparte la relación que se pueda producir entre la institución y el usuario son en demasía, la propiedad está compuesta por su titular que es el encargado de realizar todo lo que quiere en el mismo, pero basándose en la normatividad que también está siempre presente- como es el derecho del inmueble y regula todo por más que es privado. Los predios no pueden ser en manera incierta deben contener todo lo que estipula la ley.

En el Estado Peruano y, según el autor Avedaño refiere que los registros inmobiliarios son de trascendental importancia puesto que con ello se logra efectiva el mismo- para el bienestar social, familiar y hasta económico de la persona humana, Asimismo, es importante porque genera mayor facilidad al momento de realizar la inscripción y de acceso económico tal como lo proporciona la legislación nacional- estos temas como bien se desarrolló en la investigación nacen a partir de las diversas dificultades que se presentan a diario por muchas veces el mal manejo de los sistemas administrativos en relación con el personal que no está debidamente capacitado, por esas consideraciones el indagación desarrolla expone todo los motivos para que la administración pueda dar solución oportuna ante tan dificultades de mera responsabilidad estatal. En España obtiene cada día supervisiones por especialistas del tema, admirando el trabajo de cada uno porque son personas que realmente conoce del tema y es propicio para celebrar como ellos lo llaman. Tenemos que ser objetivos con las proposiciones y no dejarse llevar por las adversidades que no reúne nada simplemente caer por mérito propio en el inadecuado manejo; la institución debe ser real con estos temas y obedecer a lo que dice la norma, así como lo usuarios que muestran sus disconformidades al asunto sin llegar a la solución esperada.

Por otro lado, se alude que el registro de la propiedad constituiría un instrumento de la acción administrativa y desarrollo económico. El registro, no solo serviría para publicar la situación jurídica de un inmueble, sino también sería un instrumento para la expropiación forzosa, reforma agraria, planeamiento urbano, reparcelación urbanística, ordenación del territorio y de la prestación de servicios públicos que encuentran en el registro un buen mecanismo de identificación de los propietarios y de las cargas sobre la propiedad. Siendo que el ser humano requiere de espacios habitables para desarrollar sus distintas actividades, el

ordenamiento jurídico tiene entre sus fines esenciales la del aseguramiento de un mínimo de calidad de vida del hombre, en torno a su espacio físico de vivienda, trabajo y sociocultural. Evidentemente, este efecto no podría lograrse a través de soluciones contractuales, ya que sería imposible lograr que todos los propietarios se pusieran de acuerdo sobre el uso, aprovechamiento y destino del suelo. Es por ello que, ante la imposibilidad de encontrar una solución consensuada se impone que sea el Estado quien ordene y racionalice el uso de la superficie terrestre con la finalidad de la consecución de todo lo anteriormente mencionado, y para ello se utilizan distintos instrumentos normativos y de gestión. El urbanismo, como ciencia, abarca todas las actividades dirigidas al uso y transformación del suelo, compatibilizando los diversos usos de la tierra. La ordenación territorial planificada es el medio más idóneo para conciliar el interés individual, que busca el máximo aprovechamiento y disfrute del suelo, con el interés general, cuya pretensión logra el uso racional de la tierra. Encontrando dentro de esto último que solo mediante una ordenación reguladora se puede crear el equipamiento necesario para el beneficio de la comunidad, satisfaciendo la necesidad de los servicios mínimos indispensables. Las actividades de urbanización y renovación urbana no pertenecen al contenido intrínseco del derecho de la propiedad privada, en cuanto se trata de potestades inherentes las propiedades son realmente fundamental para las personas y vivir en armonía con la sociedad es por ello que se dice- como la existencia que nace para tener los derechos como es el de propiedad nadie puede vulnerar lo dicho- asimismo cada uno consciente de los actos que se pueda generar en el predio o terreno del cual uno es dueño- en efecto trayendo consecuencias con lo que establece y regula las normas jurídicas; el ser humano es inteligente frente a todo aspecto de la vida humana.

A nivel local el autor Reátegui y Romero (2009). En su investigación titulada: El factor determinante en el resquebrajamiento de la seguridad jurídica por los registros de predios de la oficina registral de Tarapoto, zona registral N° III Filial Moyobamba, durante el periodo 2009-2010 (Tesis de Pregrado). Universidad Cesar Vallejo, Tarapoto. Concluyendo de la siguiente manera:

Obteniendo resultados inherentes que señalan la matriz de resquebrajamiento de la seguridad jurídica, en la duplicidad de partidas generadas por la deficiente implementación del catastro en la Oficina Registral de Tarapoto.

Se puede afirmar que no existe protección jurídica; debido a que al publicarse

formalmente la existencia de dos titularidades sobre un mismo bien inscrito en partidas distintas no se están brindando información certera sobre los bienes que forman parte del tráfico jurídico, creando incertidumbre en la contratación.

Con relación a los datos propuestos por el área encargado-Registral en Tarapoto, se ha encontrado 150 procesos de duplicidad de partidas concluidos en el año 2009-2010.

Se puede observar que el organismo por el cual el Estado brinda seguridad jurídica acerca de los predios por diferentes transacciones realizados en la SUNARP, reflejado por cada una de sus oficinas registrales, para materia de estudio, la Oficina Registral de Tarapoto, sin embargo, no se encuentra debidamente implementada con lograr sus fines principales.

El administrativo que está a cargo de la zona de catastro en la oficina de registro en la ciudad Tarapoto, no resulta ser el más idóneo para emitir los informes técnicos debido a que estos en su gran mayoría solo ostentan el grado de bachiller con menos de 3 años de experiencia registral, además que en su gran mayoría son de la especialidad de ingeniería ambiental y no de la especialidad de ingeniería civil o arquitectura las cuales resultan ser las más indicadas para realizar la labor de calificación técnica catastral.

Flores (2009). Duplicidad de inscripción de bienes inmuebles urbanos por la oficina registral de Tarapoto, zona III filial Moyobamba, durante el año- 2009 (Tesis de Pregrado). Universidad Cesar Vallejo de Tarapoto. Culminando por medio de:

Se ha determinado que la duplicidad de partidas generadas por la deficiente calificación del título por parte del registrador y la ineficaz implementación del catastro son las muestras más claras de fractura del sistema de la garantía judicial donde debería brindar la estatalidad por medio de la institución encargada al administrado que acude a sus oficinas.

En la Oficina Registral de Tarapoto solo existe un registrador nombrado para realizar la calificación legal de los títulos.

De la investigación se ha determinado que el personal del área de catastro en la SUNARP – Tarapoto, no resulta ser el más idóneo para emitir los informes técnicos debido a que estos en su gran mayoría solo ostentan el grado de bachiller con menos de 5 años de haber recibido el grado y sin experiencia registral, además que en algunos casos son practicantes, es decir no son bachilleres.

Al generarse las duplicidades de inscripción de inmuebles, al no poder solucionar

el conflicto administrativamente, este se judicializa y como consecuencia de ello necesariamente uno de los propietarios se verá afectado en su derecho de propiedad sin recibir resarcimiento por el daño causado por parte del directorio que es público con la posterioridad en lo que representa duplicidad en partidas. La génesis de la anomalía de la duplicidad de partidas empieza en la imprecisa y dispersa regulación y ordenamiento del registro, así como órgano operativo del estado que otorga seguridad jurídica y oponibilidad ante terceros.

Esta investigación a llevado a desarrollar las siguientes teorías. Principalmente la definición nace por medio de que la “propiedad” es parte del ser humano, es el derecho importante, por eso de acuerdo al autor- Ramírez (2005) define que la propiedad es al igual que todos los derechos que tiene la humanidad y esto debe ser respetado por todos en igualdad, sin las distinciones que se pueda observar en la vida diaria, en ese sentido, la propiedad es totalmente sagrada y no se debe “tocar” sin la autorización del titular.

Con relación al autor- Castañeda (1973) “El inmueble es parte de nuestra vida y nadie puede oponerse ante hecho, nadie puede decirte “que harás y que no harás” sería totalmente vulnerable decir así, ni la propia ley porque no puede negarte que es propio de la magna humana”.

Siguiendo esa línea, Zea (1982) estipula lo siguiente: “la propiedad es aquel factor principal por lo que el ser humano viva de manera feliz, ordenado y tranquilo, sin que nadie haga daño y al hacerlo podría producirse efectos negativos en contra el predio, pero el dueño está en la plena obligación de hacerlo resarcir todo el daño causado esto por la tranquilidad del mismo.”

Con respecto al jurista- Albaladejo (1977) nos explica de manera resumida que la propiedad es intangible y nadie puede desproteger ello, posee de seguridad jurídica con la debida adecuación de las normas”.

Nuestra propiedad lo podemos hacer lo que queramos sin que nadie te diga algo porque es nuestro derecho esencial propia de la humanidad, con ello disfrutamos todo lo que nos da la vida, así como consumiendo del mismo.

En tal sentido, la propiedad vendría ser ese poder o facultad que te brinda la ley, para realizar todas aquellas acciones que se considere necesarias para explotar el bien.

Los principios jurídicos son coherentes al especificar que la propiedad en derechos trae 4 importantes elementos:

Derecho Real: De acuerdo a Gonzáles (2008) es todo aquel derecho lo cual otorga poder a la persona de poder gozar, disfrutar de todo lo que ofrece la vida, respetando y siendo valorado entre humanos.”

Derecho Absoluto: Según Avendaño (2008) el inmueble es totalmente absoluto, es decir, forma parte de nuestra vida es ahí donde podemos realizar todo lo que queramos sin obviar algunas cosas, pero debemos acotar que también se realiza con la debida autorización y respetando las leyes y normas que lo regulan”.

Derecho Exclusivo: Es totalmente exclusivo los derechos en propiedad lo que significa que nadie puede violar tus derechos y este caso tu predio no puede ser utilizado por terceras personas si no tiene la acreditación o documentación que diga lo contrario. De acuerdo al autor De los Mozos (1993) refiere que el propietario tiene los privilegios dentro de ello obedeciendo con lo que dice los legisladores.

Derecho Perpetuo, en mención, conforme al jurista- Gonzáles (2008), la propiedad “es de por vida” en otras palabras es la conformación sagrada de nuestra vida con el predio, ejecutando desde cualquier modo los aspectos de la vida en general, sea en familia o de manera solitario. Totalmente privado o secreto como se quiera llamarse.

Los activos Inmobiliarios La referencia con respecto a los “activos inmobiliarios” representa las significaciones y deducciones mediante nos ayudara a observar cómo es que se maneja los sistemas registrales, desde su inicio hasta el final del mismo.

Para determinar un concepto de activos inmobiliarios, necesitaremos definir el termino en dos partes: (i) en primer lugar lo que consideramos como activos y (ii) en segundo lugar lo que se entiende por inmobiliario.

Según Fernández (2006) es un concepto muy usual, utilizado por las personas profesionales en la materia de contabilidad y administración, tal como se puede definir como los elementos del cual se producen temas materiales e inmatrimales que puede ser de un bien mueble o de una empresa específicamente.

No obstante, según Raúl (1968) tiene que existir cierta relación con lo que descrito, es decir, no se puede diferenciar por temas de “necesidad contable”, los valores o bienes que tiene el ser humano en conjunto con su propiedad son netamente jurídicos, obteniendo los resultados de mera conformidad como lo establece las normas y leyes.

Inmobiliario: Diferentes enciclopedias realizan las concepciones más eficaces y verídicas con respecto a este tema. Por lo que afirman que el derecho real que posee la persona a través de sus propiedades que nace fruto de un contrato.

Un gran concepto por lo que se encuentra bien definido, es través del magnífico libro, del que estamos hablando, de acuerdo el Enciclopedia Omeba (1967) fundamenta por medio de: “Los inmobiliarios abarca asuntos de trascendencia sumamente eficiente, naciendo desde aquel punto de que la persona puede ser dueño de un predio siempre y cuando se acredite que es el titular legal, verídico y correcto del mismo- no obstante, este derecho es también poseer los frutos y disfrutarlo de ello porque es totalmente legal- siendo de acorde a la normatividad vigente reguladora en el país”.

También se dice que el derecho inmobiliario desde el punto general – resumida son las normatividades por la cual se regulan todas las disposiciones que hablan específicamente sobre la propiedad, siendo este el factor común para los usuarios o en líneas generales para la humanidad que posee sobre su ser un predio o terreno para ser aplicados en el tiempo.

asuntos de trascendencia sumamente eficiente, naciendo desde aquel punto de que la persona puede ser dueño de un predio siempre y cuando se acredite que es el titular legal, verídico y correcto del mismo- noobstante, este derecho es también poseer los frutos y disfrutarlo de ello porque es totalmente legal- siendo de acorde a la normatividad vigente reguladora en el país”.

También se dice que el derecho inmobiliario desde el punto general – resumida son las normatividades por la cual se regulan todas las disposiciones que hablan específicamente sobre la propiedad, siendo este el factor común para los usuarios o en líneas generales para la humanidad que posee sobre su ser un predio o terreno para ser aplicados en el tiempo.

Activos Inmobiliarios, como los activos de la propiedad, se tiene que al igual que el anterior punto, es de singularidad importancia ya que tiene que ver mucho con los asuntos registrales, permitiendo de esa manera la adecuación del mismo. Es de vital importancia por los diferentes conceptos que se pueda obtener con esto, así como también ayudar a los usuarios a que tengan mejores conocimientos; es resaltante que con ello nos ayuda a garantizar los servicios básicos que se tiene en la propiedad y todo lo concerniente. Tocamos este tema porque ayudara a contribuir a las informaciones necesarias para las personas, así como la ayuda importante para el personal administrativo de la institución donde se realiza todo el procedimiento correspondiente.

Derecho de propiedad según la normativa peruana, Constitucional Política: A nivel mundial, existe las regulaciones que hace el legislador para el buen funcionamiento de las personas, es decir- se comprometan a comportarse dignamente. Es así que este derecho es indispensable globalmente, en nuestro país están totalmente organizados para el buen desarrollo de los derechos fundamentales y reales, regulando como es el caso de las propiedades para el pro del titular del predio y de esa manera no exista vulneraciones o atropellos a los derechos. La propiedad es inviolable, la normatividad establece que, ante la existencia de infracción de las normas y de hecho- a la propiedad, el titular está en su pleno derecho de exigir la solución ante los perjuicios ocasionados por terceras personas.

Regulación General (Código Civil), La ejecución que se realiza en nuestro código es mediante las diversas concepciones, definiendo así las mejores tipificaciones para el buen manejo de la propiedad, porque la persona está en la plenitud de usar, gozar y disfrutar de sus derechos, así como de su propiedad privada. Ejerciendo desde todo el punto de vista, en armonía, paz y tranquilidad como todo ser humano desea.”

Los grandes y mejores juristas emplearon muchos conceptos con relación a la propiedad, afirmándole como “aquello bien inviolable para la humanidad”, igualmente se tomaron concepciones de las doctrinas nacionales e internacionales.

Según Avendaño (2003) “la propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc.”

Es resultante que la propiedad muchas veces es vulnerada en todo su esplendor por terceras personas ajenas al predio, sin embargo, nuestra legislación nos permite accionar de manera inmediata frente a estos atropellos tal como lo establece nuestro Código Civil en su apartado 924- señalando que estamos en toda nuestra obligación de accionar frente a los problemas reales como por ejemplo solicitar la indemnización correspondiente a causa de los efectos y consecuencias que se pueda generar. En esa misma línea nuestra carta magna también estipula con relación a la propiedad, afirmando que todo ser humano tiene el pleno derecho del mismo.

Los artículos 925 y 926 del C.C. establecen reglas sobre las restricciones de la propiedad. El artículo 925 del C.C. hace referencia a que las restricciones legales no podrán ser modificadas por vía contractual, en otras palabras, todo tipo de restricciones pactadas entre privados que contravengan restricciones legales serán consideradas no puestas. En ese sentido la normatividad regula la propiedad para el bienestar de las personas y con ello seguir con el bienestar social en conjunto con la armonía y tranquilidad que todo ser humano desea, no obstante, las inscripciones son de mero tema administrativo tal como estipula las legislaciones en nuestro país y los demás países.

Al hablar de los artículos precisarte que toda legislación tiene que regular los derechos personales, porque si no hubiera la existencia de ello estaríamos frente a un caos y desorden social, la carta magna y, otros cuerpos normativos son reguladores importantes para los fines correspondientes de la vida humana. Nuestro documento normativo estipula de manera especial los mejores conceptos con relación al tema en mención, citando, así como algunas doctrinas con relación a los inmuebles de la persona humana. El titular es dueño real del mismo lo que genera disfrutar de manera total con su terreno”.

Con relación al autor- Puig (2007), el titular es el dueño real de la propiedad, pero como bien se había descrito anteriormente- con la presentación de la documentación correspondiente que acredite que la persona es dueño del mismo, asimismo, las regulaciones son importantes para el buen funcionamiento de los derechos importantes que son “otorgados” desde la concepción personal.

Transmisión de la propiedad (Código Civil): Con este aspecto, es de mencionar que los acuerdos son pactados en concordancia con todos los presupuestos de ley, tanto como para la propiedad y posterior para la inscripción.

La transmisión de las propiedades o predios por así decirlo- es efectuado por la simplicidad de ambos acuerdos importantes a través de las determinaciones que lo estipulan en la normatividad, lo cual precisa que la venta del terreno es con la única finalidad de que la otra parte pueda gozar de todos los beneficios que da el predio y los mismos derechos que lo regulan”. Con la observación de todo lo descrito la propiedad es algo elemental y consonante con los reales principios que lo regula dentro de las normatividades vigentes- basta con los acuerdos que se dieron en el primer momento para dar por verificado lo dispuesto.

El autor Forno (2003) considera que todo es dado por las referidas posiciones de que como se realiza los mejores acuerdos en crear todas las obligaciones que se menciona en la legislación. Una posición contraria es la expresada por De la Puente (2003) quien afirma que el contrato de transferencia de propiedad de bienes inmuebles es fuente creadora de obligaciones y de ninguna forma considera que el contrato pueda producir directamente efectos reales. De la misma forma opina Biggio (2000).

Siguiendo con la explicación de las formas de adquisición de propiedad encontramos la Prescripción Adquisitiva de Dominio. Esta se regula en el artículo 950 del C.C., el cual establece que “La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua pacífica, pública y como propietario durante diez años”. Según nuestra opinión, el derecho establece una suerte de compensación económica sobre la propiedad materia de un proceso de prescripción adquisitiva. Creemos que se transfiere la propiedad al precario diligente que explota económica mente el bien y se castiga quitándole la propiedad al propietario inscrito que no ha sido diligente con el predio. Creemos que la posesión continua, pacífica, y como propietario necesariamente implica algún tipo de inversión sobre el predio, en este caso el precario tendrá que realizar actos que permitan que dichos requisitos sean comprobados fehacientemente en un proceso, estos actos necesariamente ameritan una inversión económica.

Efectos económicos de la inscripción de los Derechos de Propiedad sobre bienes inmuebles. Problemática y posiciones al respecto

Cada ser humano puede gozar de todas las comodidades que la misma propiedad otorga, esto con el fin de que la persona se sienta a gusto con lo que da la misma vida, es así que dentro de ello puede fomentar diversas acciones porque es el titular de bien- no existiendo prohibición al respecto y por ende demostrar todo lo contrario a lo que diga o estipula la norma, esto se puede llamar como los beneficios patrimoniales que otorga también la institución al momento de realizar la inscripción correspondiente del predio.

No cabe duda que el propietario también tendrá la disposición de contar con todo lo que establece la normatividad como, por ejemplo, realizar cualquier tramitación dentro de una entidad bancaria, por supuesto todo siendo regulado por las normas legales. La inscripción de una propiedad se basa normalmente con la adecuación de la documentación que debe ser entregado por el usuario hacia el personal debidamente capacitado- que labora en el organismo estatal. Para luego de ello realizar todo el procedimiento que corresponde en acuerdo a ley.

Un sistema eficaz de "formalización de la propiedad" aumentará el valor de la propiedad en un estado informal. De hecho, existen innumerables inmuebles que no han sido desinfectados legalmente, hecho que castiga el precio del valor inmobiliario y perjudica los intereses futuros que el propietario pueda tener antes de vender en el futuro. Puede haber muchas razones para la falta de saneamiento físico legal de la propiedad, desde la falta de regularización de la tierra continua del titular registrado, la falta de recaudación de tasas o hipotecas, el uso de medios físicos (delimitación, medidas periféricas, aviación, fábricas, nomenclatura, etc.), e incluso los más simples, como errores en el registro del nombre del titular o número de propiedad y ubicación.

Nuestro país en los asuntos de propiedades ha incrementado considerablemente, es por ello que los terrenos o edificios tienen un alto costo, un alto valor porque de alguna u otra forma el desarrollo peruano está yendo en buen camino por lo que las empresas constructoras también están dentro de este "sistema".

Grandes empresas inmobiliarias hoy en día están con la disposición de ayudar a las personas en la adquisición de algún predio, pero sin embargo esto es un problema real, ya que estas empresas muchas veces buscan beneficiarse de aquellas personas que buscan el bienestar con su familia, pero ellos no observan esto. Las propiedades actualmente tienen costos sumamente elevados desde cualquier zona que desees adquirir y más aún cuando se trata de zona "millonaria" donde los precios son muy elevados y la persona es consciente de ello, todo es creado por el mano del hombre para sacar provecho y sustentar en conjunto con su familia; la posición económica pasa a asumir los costos de la regularización y formalización de sus predios con el objetivo de realizar algún negocio inmobiliario.

Debido a esto los distritos residenciales de Lima Metropolitana como Surco, San Isidro, La Molina, Miraflores, San Borja, Jesús María Magdalena y otros están siendo turgurizados por una avalancha de proyectos de construcción, principalmente de departamentos. Los propietarios podrán hipotecar sus

inmuebles para garantizar créditos hipotecarios con alguna entidad financiera, las cuales no tendrán ninguna objeción con respecto al estado legal del predio siempre y cuando no exista ningún vicio (principalmente registral) que motive una negativa por parte de la entidad financiera a realizar el préstamo. Cabe precisar, que muchas transacciones y solicitudes para créditos hipotecarios con entidades financieras se truncan debido a que el inmueble no se encuentra totalmente saneado y la entidad financiera, en la evaluación registral que realiza, encuentra vicios que no pueden ser subsanados por los mismos vendedores. Las entidades financieras exigirán a las personas que acceden al crédito hipotecario la constitución de una hipoteca sobre el predio adquirido. Cabe afirmar además que un predio saneado repercute tanto sobre los compradores del activo inmobiliario como sobre los vendedores del mismo. El beneficio para los vendedores es que el valor del predio aumentará, y será de fácil venta, sin impedimentos por parte de la entidad financiera, por el contrario, los beneficios para los compradores es que podrán acceder al crédito hipotecario, podrán adquirir el inmueble y constituir la hipoteca en garantía del pago a favor de la entidad financiera. Como ya lo hemos afirmado los propietarios con predios regularizados e inscritos poseen la seguridad suficiente que les permite invertir sobre sus inmuebles, básicamente en construcción. Debemos recordar que las municipalidades distritales establecen normas urbanísticas, restricciones y limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, por lo tanto, si se posee un inmueble donde lo fáctico se condice con lo registral, será mucho más fácil obtener la información necesaria para solicitar las licencias habilitantes que permitan construir ampliaciones o modificaciones sobre las construcciones que subyacen en el terreno.

Definitivamente los precios de los inmuebles son cada día aumentables, es así que muchas personas no buscan propiedades para la compra sino para generar negocio y con ello vivir con su familia dado que los valores están en pleno aumento, así como los derechos para el futuro podrían ser valorados y respetados ante todos.

Características actuales del Registro de Predios, De acuerdo con el artículo 10 de la Ley N ° 26366, el Sistema de Registro Peruano actualmente tiene a su cargo una institución pública descentralizada denominada Agencia Nacional de Regulación del Registro Público (SUNARP). La organización es una institución

autónoma y descentralizada del departamento judicial, y es la institución de gestión del sistema de registro público nacional. Tiene personalidad jurídica de derecho público, tiene herencia y funciones propias, registro legal, técnico, económico, financiero y autonomía administrativa. Su presupuesto está contenido en el prospecto 5 de la evolución de la zona pública.

Esta organización fue establecida con el ley N. 26366 promulgado el 2 de octubre de 1994, y tiene como objetivo principal fundamentar desde el principio los asuntos de archivos en todo el país. En consecuencia, su propósito es mantener y mantener la uniformidad y consistencia de la implementación de las funciones registrales en todo el país, buscando lograr la especialización, simplificación, integración y modernización. Modernizar las funcionalidades, trámites y gestión de todos los registros que lo integran.

Según la norma de su creación, la SUNARP conglomerará los siguientes registros: (i) Registro de Personas Naturales, (ii) Registro de Personas Jurídicas, (iii) Registro de Propiedad Inmueble, (iv) El Registro de Bienes Muebles, y (v) Los demás Registros de carácter jurídico creados o por crearse.

Funciones de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), El principio de ley N°. 26366 fundamenta que la institución SUNARP contiene con principal fundamento en establecer políticas regulatorias y estándares técnicos para los registros públicos, y tiene las funciones de planear, organizar, regular, dirigir, coordinar y monitorear cerca del perfil. público. Los registros componen el sistema nacional.

Características Específicas del Registro de Predios, Como todos sabemos, el Registro de la Propiedad forma parte del Registro de la Propiedad y está a cargo de la Administración Nacional del Registro Público. De acuerdo con la Ley N ° 27755 promulgada el 29 de mayo de 2002, se estableció el Registro de la Propiedad como parte del Registro de la Propiedad, que integra los registros de la propiedad legal, los registros de la propiedad urbana y los especialistas de la propiedad rural.

En las presentes, el proceso de incorporación aún no está completo. Lo que vemos es que el catastro municipal está integrado institucionalmente con el catastro, obstantemente hablando- igual que antes de su establecimiento, utilizando un sistema de registro diferente al utilizado por otros. Este sistema seguirá funcionando según los parámetros y características. Zona catastral.

El registro de bienes raíces contiene los certificados o derechos de propiedad mencionados en el Código Civil de 2019. Este es: (I) Certificados y contratos que constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos válidos de bienes inmuebles.

ii) Opciones de contrato, (iii) Contratos de reserva y reventa, (iv) Certificados o todas o parte de las condiciones bajo las cuales se registra el efecto del contrato. También se registran las acciones estipuladas por otras reglas administrativas y otras reglas especiales.

Características jurídicas: Presentado en la primera reunión preparatoria del I Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en Cusco el día 13, en una ponencia titulada "Promoción de la Legalidad del Registro: Eficiencia y Principios Importantes del Registro". Está determinada por el principio del registro. El 13 – 14 de noviembre del año de 1997 se definieron las características jurídicas de los registros catastrales de la siguiente manera: "Las características o elementos esenciales que informan un determinado registro, distinguen o asemejan a los de otros sistemas, y como medio o medio intermedio o inmediato, para lo cual la grabación publicitaria está hecha."

Principio de Publicidad: Muchas personas expresan que la "publicación" como aquel principio del registro de tierras. Creemos que este es uno de los grandes objetivos de la existencia del registro estatutario, no solo para promover la información sobre lo inscrito en el registro, sino también a todos aquellos que son responsables de la dinámica que este aspecto nos generó. De hecho, uno de los efectos de un buen sistema de publicidad legítimo es crear "seguridad". Al Estado le preocupa la existencia de seguridad en el tráfico legal, por lo que se procura mantener el interés público además del interés privado. A continuación, detallaremos más la definición, características e importancia de este concepto.

Principio de Rogación y de Titulación Auténtica: En el acápite III del Título Preliminar de la RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 079-2005-SUNARP- SN. - Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos se señala que según el principio de rogación, la inscripción en el Registro se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, salvo ciertas excepciones. Los registradores de dominio solo pueden proceder con el registro si se requiere una tarifa del administrador. Es decir, los registradores de dominios pertenecen solo a ciudadanos que se han registrado incorrectamente para documentos que pueden ser importados. El registrante tiene derecho a un registro formal solo si así lo exige la ley.

Desde otro punto elemental, el principio de Titulación Auténtica (regulado también en el Artículo 2010 del Código Civil) A menos que la ley disponga lo contrario, el registro se basa únicamente en títulos que deben duplicarse en un certificado. Por lo tanto, solo los documentos con estado de "Instrumento público" pueden ser registradores y deben estar registrados. Cabe indicar que el presente apartado sigue en vigencia.

Principio de Especialidad: El propósito de esta guía es definir completamente los productos a registrar, sus propietarios y el alcance y contenido de los derechos que los afectan. Asimismo, se establece una estructura organizativa en el sistema de registro y solo se requiere un registro por persona. Por lo tanto, no hay ningún beneficio para dos suscripciones independientes y continuas. En realidad, esto se ve en varios proyectos inmobiliarios donde la construcción de un condominio tiene un elemento principal como activo original (terreno) y cada unidad en un área dedicada (departamento) se divide en diferentes elementos registrales. (La cantidad es diferente). Este principio como los demás otros principios son de funcionalidad objetiva, es decir, cumple a cabalidad en los asuntos o temas que se hablan de los tipos registrales.

Principio de Legalidad: El Principio de Legalidad no es un principio exclusivo a la materia registral, sino que rige en todo el campo administrativo. Como sabemos el organismo que posee las potestades registrales es la SUNARP, el cual es un

Organismo Público Descentralizado y como tal se engloba dentro de la administración pública, sector donde el principio de legalidad es pilar rector para el buen desempeño de las instituciones que lo conforman. Según Gonzales (2002), "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". Es en ese orden de ideas Pedron (1995) afirma que "la calificación registral consiste en el control de legalidad de los documentos inscribible", y es siguiendo esta lógica que el legislador ha considerado incluir el tema de la verificación de la legalidad como punto base para la calificación registral. Consideramos que es un principio determina el funcionamiento de toda la administración pública.

Principio de Tracto Sucesivo: El registro de propiedades por medio del trabajo encargado por el personal de catastro se realiza en una serie de adquisiciones y trasposos sin interrupción continua. En otras palabras, solo se enviará o gravará a las personas registradas. Los derechos que no están registrados, alegados o impedidos no pueden cederse ni impedirse. Para aplicar este principio, el registro requiere el registro de derechos generados previamente (registro de la propiedad del cedente, impacto en la propiedad) La propiedad es inviolable o no se puede vulnerar porque la misma ley otorga a cada ser humana en disponer y gozar del mismo.

Principio de Legitimación: Carral y De Teresa (1970) afirman que: "Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, que es genuino y verdadero. Es legítimo lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud que le concede mayor eficacia jurídica." Por su parte, Landaria (1990) afirma que: "La legitimación es el reconocimiento hecho por la norma jurídica de poder de realizar un acto jurídico con eficacia". Es por tal motivo que este principio es uno de los más importantes del Derecho Registral. Este principio dota de fuerza y presunción de exactitud a toda la información que consta en el registro (sin ella solo sería un simple registro administrativo).

Principio de Fe Pública Registral: Este principio es el que otorga la protección

registrar a todo tercero que de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho. En nuestra legislación está plasmado en el Artículo 2014 del Código civil. Según la exposición de motivos del Código Civil, es el principio por el cual se “protege la adquisición efectuada a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como Titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición, que se fundamenta en causas no inscritas antes.” Este principio según González (2002), “confiere una garantía de seguridad jurídica plena a quien adquiere e inscribe un derecho.”

Principio de Prioridad Preferente: Según González (2008) este principio se reduce a ser un “mecanismo de preferencia entre las inscripciones compatibles unas con otras, mientras que el concepto amplio del mismo principio alude a la eficacia temporal de la inscripción, es decir a partir de qué momento la situación

Principio de Prioridad Excluyente: En este caso el principio nos sirve de herramienta para que el registrador excluya algún título pendiente de inscripción que sea incompatible con alguno previamente ingresado. Puede darse el caso que se ingrese un título (título 1) donde se solicite la transferencia por compra venta de la casa A, y con posterioridad se ingrese un segundo título (título 2) donde se solicite la transferencia por donación de la casa A. En este caso el registrador advertirá la existencia de dos títulos de transferencia de propiedad que recaen sobre un mismo bien. Según la apreciación del registrador pueden ocurrir varios supuestos en aplicación a este principio. Lo más común es que el registrador observe el título 2 diciéndole al administrado que no podrá ser inscrito el título debido a que existe un título pendiente de inscripción, y por lo tanto dependerá de este (título 1) para que pueda ser inscrito el segundo. Otro de los casos más comunes se presenta cuando existen distintos embargos e hipotecas que deben ser anotados o inscritos dentro de una misma partida registral, en especial con referente a remates judiciales de embargos, pero con la existencia de créditos preferentes como hipotecas inscritas preferentes. Es necesario señalar que por la aplicación de este principio se produce el cierre de la partida registral en caso de la existencia de derechos o actos incompatibles con el derecho o acto inscrito en el Registro.

Principio de Oponibilidad: Este principio no ha sido tomado por la norma rectora registral (Reglamento General de los Registros Públicos) pero si es regulado en

el libro de Registros Públicos de Código Civil Peruano. Conocido en la doctrina por “la oponibilidad de lo inscrito” frente a lo no inscrito. Como se puede deducir este principio establece que todo lo inscrito se opone ante lo no inscrito y a la inversa lo no inscrito es inoponible a lo inscrito Pero esta oponibilidad se refiere a una muy concreta, específicamente cuando existe una confrontación de derechos.

El artículo 2022 del Código Civil (donde es regulado este principio) solucionaría el posible conflicto entre derechos reales cuando no se configure una concurrencia de acreedores. Según Delgado (2000) “el primer párrafo del artículo 2022 quedaría reservado para solucionar el posible conflicto entre derechos reales cuando al menos alguno de ellos no genere una obligación de dar y el correlativo derecho de exigir la entrega”. El segundo párrafo indica las reglas que se utilizan si se confrontan derechos de distinta naturaleza (Ej. Derechos Personales contra Derechos Reales). Este principio se establece tanto en el artículo antes citado como en el artículo 1135 del Código Civil Peruano, como también en regulaciones específicas tal es el caso del artículo 1670 (concurrencia de arrendatarios). El artículo 1135 establece el orden de prelación cuando concurren diversos acreedores sobre un mismo inmueble, se puede advertir claramente la aplicación del principio, ya que prevalece el tercero adquirente de buena fe que inscribe su derecho. Esto también podría relacionarse con el principio de buena fe Pública Registral.

Un certificado de salida literal (generalmente llevaba el nombre de copia literal) es un certificado emitido por el Registro Público Nacional (SUNARP) que identifica el nombre del dueño de la propiedad inscrita en un elemento particular del cuerpo del registro.

Suponga que está intentando completar la compra de una propiedad y necesita más información para confirmar su importancia. Por este motivo, le pedimos al registro público que proporcione una copia certificada de la salida. Esto le ayudará a ver el historial completo de sus activos, desde el primer registro hasta el último certificado copiado, incluidos los defectos, las características de propiedad y la información actual. Condiciones y dueño anterior si aplica.

Como copia documentaria en simplicidad, es la significancia de aquel documento obtenido por la institución a través de la solicitud presentada anteriormente.

En consecuencia, si la persona está en la disposición de realizar la compra de un bien inmueble o desea comprometerse con diferentes derechos sobre el mismo, verifique sus datos personales para ver quién es el beneficiario final y la situación actual antes de firmar el contrato.

Las inscripciones se pueden solicitar desde las diversas formas en oficina de SUNARP. Para hacer esto, simplemente muestre el número del documento, si no conoce el número, puede buscar por nombre de propietario.

Es el documento virtual que expide la SUNARP a través de su servicio online, en donde se detalla toda la historia de un determinado bien mueble o inmueble.

La patología de las inscripciones en registros- hablando formalmente- se produce cuando se abren dos o más juegos con el mismo atributo o persona, cuando dos o más propietarios (no un icono compartido) abren el juego uno al lado del otro y los anuncios se confunden o los registros se deben a errores. se establecen de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del reglamento general del registro público.

El Reglamento General en concordancia con el apartado, fundamenta de lo siguiente:

Si se abren más elementos registrales para un mismo bien mueble o inmueble, la misma persona natural o jurídica, o el mismo elemento que determina el establecimiento del elemento migratorio a que se refiere el párrafo 3 del artículo IV, los elementos se duplicarán. Entre los títulos esperados de estas reglas.

Según Gonzales (2014), la presencia de duplicación total o parcial de campos ingresados en los registros correspondientes a diferentes atributos también se considera duplicación de elementos.

Estas situaciones han sido confirmadas en los registros de la propiedad, pero también pueden darse en otros registros. Esto se explica a continuación.

Según el autor Gonzales & Quintana (2014), señala lo siguiente: La inscripción de la propiedad en el registro puede afectar otros intereses legales. El primer riesgo es que el no dominó (no propietario) acepta convertirse en propietario registrado y daña al propietario. El segundo riesgo incluye el daño a otros derechos de registro anterior. Por lo tanto, consulte una o más propiedades para

determinar una lista doble total o parcial. Es realmente entendible lo citado por estos dos grandes autores.

La doctrina condena los problemas creados por las inexactitudes de los datos de extracción de materiales que aparecen en el título de propiedad. Teniendo esto en cuenta, los registros (propiedad legítima) se pueden vincular de manera efectiva a catastrales (datos físicos) para obtener información segura y confiable sobre la identidad, ubicación y naturaleza de cada propiedad o activo. El propósito de un catastro es representar gráficamente el territorio de un país, identificar las características de cada propiedad y brindar una descripción precisa. Sin embargo, debe tener en cuenta que la coordinación entre el registro y el catastro no es sencilla. La experiencia histórica muestra que el trabajo catastral es muy complicado y muy caro. Como resultado, no se aplica plenamente, incluso en los países desarrollados.

Según el autor Gonzales y Quintana (2014), señala lo siguiente: La estructura registral debe estar compuesta por los altos estándares y mejores disposiciones que la misma ley otorga en función de la propiedad de que el mismo no tenga ninguna dificultad cuando se desea inscribir, por lo tanto, es de factor esencial que el Estado realiza todas las coordinaciones necesarias con los encargados de estructurar dicho tema por el bien de la sociedad en general". Esta duplicidad es total si el predio está íntegramente comprendido en las partidas; mientras que la duplicidad es parcial si solo una parte del predio es abarcado en ambas partidas.

Además, se diferencia la duplicidad de partidas idénticas, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles. Respecto de las dos primeras hipótesis, debe indicarse que no producen inconveniente alguno, pues es la existencia de partidas con actos idénticos hace que una de ellas sea sobreabundante, por lo que simplemente se cierra la partida más reciente, sin perjuicio para nadie; y en el caso de duplicidad con inscripciones compatibles, entonces simplemente hechos que deberán ser organizados por la segunda partida se trasladan por el primer partido como una simple continuación o sucesión ordenada de actos, todos compatibles, por lo que la segunda partida deviene en superflua y debe cerrarse, nuevamente sin perjuicio alguno.

Demás está decir que solo el último supuesto, esto es, la duplicidad con inscripciones incompatibles, presenta serias dificultades teóricas y prácticas. Por ejemplo: en la primera partida el propietario es A, mientras que la segunda partida 2 lo es B, quienes entre sí no tienen relación alguna, por tanto, un mismo predio cuenta con dos propietarios contradictorios, según el propio registro y en virtud a la dualidad de partidas. Esta patología genera dos tipos de problemas: uno formal, y otros sustancial.

El problema formal es que la duplicidad de partidas constituye una infracción a la regla técnica esencia del principio de especialidad: “un predio, una partida”, por tanto, se hace necesario que el registro, en la medida de lo posible, corrija el error mediante el cierre de la partida registral que nunca debió abrirse, que es la más reciente quedando subsistente la más antigua.

El trámite para lograr este objetivo es el siguiente: una vez descubierta la duplicidad, se emitirá una resolución que organiza las inscripciones de los predios y que involucradas, en que debe notificarse para aquellos dueños prediales y publicarse en el diario oficial y en otro de mayor circulación. Transcurridos seis meses desde la última publicación, se dispondrá el cierre de la partida registral más reciente, siempre que no haya oposición de parte interesada. Por el contrario, si hay oposición, el procedimiento administrativo concluye sin ninguna decisión, excepto con la anotación de la dualidad en ambas partidas.

Motivos por los que se generan las duplicidades, El autor Galvez (2014), señala lo siguiente: Desde que se organizó y fundó los registros públicos, año de 1888 estaba con la única finalidad de desarrollar todos los indicadores que hablan acerca de las propiedades, para que no exista gravedad o algún daño contra el mismo, siendo esto entonces el ente regulador de los predios y de esa manera la persona pueda estar segura con su terreno.

Empero, en ese entonces había un sin número de problemas con respecto a las inscripciones entre ellos figura el gravísimo “tecnología baja”, donde no se contaba con las herramientas idóneas para fomentar y desarrollar todos los mecanismos; al pasar los años esto indudablemente se ha venido transformando, en la actualidad la tecnología se suma para las inscripciones de

registro como por ejemplo el sistema de GPS que es muy bueno y utilizado por grandes profesionales.

Como bien se venía hablando, la existencia de los diferentes problemas se daba por varios elementos- tal como es el punto de la tecnología; hoy en día esto ya se va disminuyendo por las tecnologías que en nuestro país se desarrollan y así como la compra de otros instrumentos para mejorar cada día los temas de registro de los inmuebles de cada usuario donde a diario se acercan para tramitar dicha inscripción y por ende agilizar la documentación legal. Antes no se contaba con personales debidamente capacitados, en la actualidad existe diferentes organismos donde desarrollan capacitaciones constantes para el mejor manejo de los sistemas de administración.

Al inicio de la fundación de la institución encargada, el trabajo era ejecutado manualmente, es decir, en ese entonces no existía computadoras o otras máquinas para poder desarrollar mejor los temas, es así que las inscripciones se realizaban a través de cuadernos que significan en la actualidad la base de datos de todos los usuarios que registraban o registran sus inmuebles.

Sin embargo, a pesar de que la tecnología está avanzada cada día- existe diferentes problemas sobre ello, tal es así como, por ejemplo- las bases informáticas son vulneradas fácilmente y otras veces no registran de manera adecuada, es por ello que la significancia es probar otros métodos o en su conjunto accionar con todo lo que se puede obtener a medida que sea controlado en mejor factor.

Otro elemental factor por el cual se origina la duplicidad de las partidas en los registros es dado por los titulares o dueños de cada predio o inmueble general, mas no por el factor donde se encuentra ubicado dicho terreno, a pesar de que ya puede existir los registros necesarios.

En el ámbito inmobiliario, otro motivo de duplicidad es que ante las independizaciones no existía un control sobre las áreas remanentes.

Enseguida se empezaron a efectivizar otros elementos como eran las “cedulas o fichas” donde se realizaban las inscripciones que como bien se mencionó- estaba ejecutado manualmente, por lo que creaban las fichas para su posterior aprobación de los encargados.

Actualmente, las inscripciones se realizaban a través de partidas y los índices se llevan por medios de sistemas informáticos. Por otro lado, existe un gran esfuerzo por parte de la SUNARP por fortalecer el área de catastro.

Desde entonces se puede evidenciar que existe hasta el día de hoy las dificultades con lo que representa la propiedad, siendo desde cualquier punto que se pueda hablar y/o realizar. Problemas que no es del momento, sino que proviene desde hace muchos años atrás y que siendo la fecha las autoridades no realizan las soluciones correspondientes.

En cuanto a las inscripciones también se observa ciertas irregularidades, es decir, que no es problema con las duplicaciones sino también con ello, tal es el caso como por ejemplo de la persona encargada que en este caso sería el “registrador” comete en ocasiones varios errores que genera estos tipos de dificultades, y más aún cuando en el sistema no se puede hacer más nada.

Afectación de los principios de especialidad, legitimación, fe pública registral y tracto sucesivo como objetividad principal del personal registrador es de comprometerse con las protecciones jurídicas, siendo por medio de los contratos debidamente válidos y legales representando como medio calificador y verídico del mismo; surge también con los principios de cada país. Principios que son netamente importantes para el buen desarrollo de los asuntos registrales, pero como principios fundamentales tenemos al de especialidad, que esta prescrito en el apartado IV de la R.G.R.P, entendiéndose que la partida de un inmueble es por única vez y ante la existencia en duplicación se estaría afectado – vulnerando este principio.

Por otra parte, existe o está a la vista el principio de legitimidad, que dicho sea de paso está regulado en el apartado 2013 de nuestro código civil, estimando que los elementos de inscripciones de los predios brotan los efectos de manera eficaz y rápido siempre y cuando se exista otro tema u otra persona que diga lo contrario; muy al margen esta la duplicidad quede acuerdo al anterior principio- al existir doble inscripción se estaría vulnerando este principio elemental.

Quizás el caso más delicado sea el consistente con el principio de crédito (artículo 2014 del Código Civil Peruano) que protege a terceros que adquieren derechos personales de buena fe como se describe en el libro. Si tiene derecho a otorgar, este tercero no aparecerá en el registro público incluso si la subvención es revocada, rescindida o terminada por algún motivo, incluso después de que se haya ingresado el derecho. Tenga en cuenta que el canje se mantendrá.

También se vulnera el principio de tracto sucesivo, por ejemplo, en el caso del titular del dominio de un bien que no lo es en la partida duplicada.

El autor Gálvez (2014) señala lo siguiente: El rasgo catastral se inspira en el desarrollo de soporte gráfico de activos que permite vincular derechos a activos específicos. Por lo tanto, este es el lugar donde la información se intercambia regularmente entre el catastro y el certificado y el registro de derechos. Es una relación sinérgica. Por ello el estado debe garantizar el correcto desarrollo del personal, desde las constantes capacitaciones hasta la propia práctica de la vida cotidiana. Bajo el marco regulatorio actual, el organismo nacional de supervisión de la condición de los ciudadanos no es responsable de crear un registro de la propiedad. La Oficina Catastral de SUNARP cuenta con otras organizaciones que crean catastros, como los gobiernos locales para los inmuebles urbanos y COFOPRI para los inmuebles locales. Funciones que le asigna el PETA (Proyecto Zona Especial en Tierras) por el Ministerio de Agricultura.

Además, cabe agregar que la agencia catastral SUNARP no realiza levantamientos de campo y solo recibe información de las agencias generadoras antes mencionadas. Este trabajo catastral genera percepciones erróneas entre los usuarios, ya que los ciudadanos no elaboran informes catastrales sin una verificación real de su titularidad. Este es un error grave que debe corregirse. La dependencia del catastro de información proporcionada por otras agencias, la falta de coordinación entre las agencias mencionadas anteriormente y la falta de centralización de la información gráfica sobre los edificios plantean un problema grave. La importancia a menudo se refleja en la duplicación de elementos. Área superpuesta.

Por tal sentido, los levantamientos de calificativos o levantamientos catastrales presentados por los oficiales catastrales a la oficina catastral de la SUNARP son siempre relevamientos parciales y se basan en información del registro.

La ley 28294 y los demás ordenamientos están en constante desarrollo para la ordenación y cooperación en beneficio de los encargados catastrales, así como estar en constante conocimiento del mismo.

Por ende, ejecuta las regulaciones indispensables a lo que concierne los asuntos o trabajos de registros e inscripciones de los predios – propiedades.

Por lo actuado y teniendo relación, fue organizado dentro de un sistema catastral nacional integrado, que incluye a SUNARP, gobiernos locales, gobiernos estatales y locales, la ciudad metropolitana de Lima, el Instituto Geográfico Nacional y el Instituto Nacional de Catastro Minero. Este sistema tiene el objetivo de actualizarse continuamente debido a cambios físicos y legales específicos en la propiedad.

Los certificados de título permiten que los registradores de nombres de dominio noten entradas duplicadas, como el mismo contenido, la misma entidad legal, etc. Si ocurre esta situación, se debe informar al administrador del registro respectivo. Esta es la autoridad y el administrador debe proporcionar una razón legal para tomar medidas para cerrar el registro respectivo.

Por otro lado, si la duplicación anterior se produce en registros abiertos en diferentes jerarquías (falta de autonomía), el responsable del registro será el responsable de conocer el proceso de baja o cierre definitivo. Según la resolución del número de registro público nacional N°. 2822013 SUNARP / SN en la jerarquía donde se encuentra la entrada más antigua (16 de octubre de 2013). Sin lugar a duda la resolución citada es muy indispensable ya que con ello se puede obtener diferentes rasgos para o por el bienestar social, jurídico y político de un país.

En este contexto, el administrador del registro de la autoridad descentralizada en la que se encuentra el asiento más antiguo está obligado a enviar copia certificada del asiento y el fondo de registro al registrador competente. Un plazo no superior a 20 días. Del mismo modo, en el caso de los activos, se debe informar en consecuencia el área catastral con el elemento más antiguo. Es muy

importante también que los asuntos registrales tengan mayor énfasis con el estado.

En este contexto, el administrador del registro de la autoridad descentralizada en la que se encuentra el asiento más antiguo está obligado a enviar copia certificada del asiento y el fondo de registro al registrador competente. Un plazo no superior a 20 días. Del mismo modo, en el caso de los activos, se debe informar en consecuencia el área catastral con el elemento más antiguo. Es muy importante también que los asuntos registrales tengan mayor énfasis con el estado.

Concluido con el tema de “cerración” el personal encargado tendrá que emitir o redactar documento que es de suma importancia para este caso, como es del caso de resoluciones para que ninguna parte en el futuro tenga problemas o dificultades con su propiedad.

Asimismo, adjunta cuando existe un solapamiento total o parcial de activos registrados durante el período en diferentes organismos descentralizados.

Muy al margen de lo descrito, el Tribunal de Registro (2015) emitió su dictamen sobre el registro de competencia sobre el cierre del registro, mediante el siguiente fundamento:

“(…) El apartado 57 de la misma norma establece que la autoridad encargada de decidir el procedimiento para el cierre de una oficina de correos para copia es el registro respectivo y en el caso de órganos establecidos de otros órganos descentralizados entre sí, la autoridad competente recordará lo que está haciendo. Para el trámite de cierre será el custodio del registro del organismo descentralizado donde se ubiquen los elementos más antiguos. Por tanto, la universidad no debe pronunciarse y no debe publicar las decisiones de la institución al ordenar el cierre de un elemento en particular o el traspaso de una entrada en el registro al elemento más antiguo. El apartado citado es muy fundamental del mismo”.

El caso de las partidas idénticas, conformado y prescrito dentro del apartado 58 de la RGRP. Configurado cuando las entradas de registro duplicadas tienen la misma entrada o título. Estos son idénticos en términos del contenido de la entrada y no tienen nada que ver con la correspondencia literal palabra por

palabra de las dos entradas.

En este caso, el administrador respectivo emite el final del juego más antiguo y la extensión de la entrada para el más antiguo, indicando que contiene la misma entrada para la clausura finalizado e indicando el número de esa finalización.

Detallando, que los cierres de las anotaciones se deberán encontrar con la finalización de la inscripción donde se encontraba actualmente registrado por el órgano correspondiente.

En segundo lugar, se utiliza un mecanismo de publicidad dual para la inscripción o nota al pie de cada objeto, dejando huellas en los objetos cerrados y abiertos, y no hay duda de por qué se cerró. De esta forma, cada juego se interpreta a su manera y es independiente entre sí. Las partidas deben ser claras, precisos y coherentes al momento de su inscripción ante los registros públicos.

Si se crea el mismo juego con el mismo título, el juego numerado para cada suscripción permanecerá abierto. Si el número de juego no aparece en la lista, debe finalizar el "cierre completo" con el número de correlación más alto. Por lo que todo ello es acontecido en concordancia con las normas.

Si crea dos elementos con el mismo título, el criterio para cerrar uno es la asignación de un número de artículo específico, no la antigüedad del elemento de presentación. Si las asignaciones de números aumentan y están interrelacionadas, el juego con el número más alto termina. La norma también estipula que, en el segundo caso, se considerarán las correcciones a los defectos que ocurran durante el proceso de registro.

La normatividad estará "dispuesto" siempre y cuando se establece en forma adecuada y correcta.

Duplicidad con inscripciones compatibles

Quizás la forma más obvia de entender las suposiciones sobre elementos compatibles es usar un ejemplo. Suponga que en 1998 se crea una entrada "X" para un atributo y luego, por alguna razón, se crea otra entrada "Y" para el mismo atributo.

El siguiente texto y leyendas se crean indiscriminadamente con elementos "X" e "Y", y cuando se detectan duplicados, puede estar seguro de que el elemento "Y" no se ha creado. También es posible. Asegúrese de que los siguientes elementos que se muestran en el elemento "Y" sean compatibles con los elementos que se muestran en el elemento "X".

Las mejores fundamentaciones se encontraron en diferentes libros de nombre internacional, tal es así que el Dr. Gonzales Loli, señalando que las duplicaciones con los registros se dan por la actividad administrativa de manera errónea siendo esto el causante de los problemas dentro de la institución, no obstante los temas registrales conlleva a varios años de modificaciones por tratarse de propiedades y del mismo ser humano de sus propios derechos conformados por los superiores cuerpos normativos.

Quizás el caso más complicado de duplicación son los registros incompatibles (incluida la superposición de propiedad parcial). Esto se debe a que significa que diferentes factores tienen derecho a competir. Imagine el mismo ejemplo descrito para artículos compatibles. La diferencia es que el elemento "X" y el elemento "Y" se insertan uno al lado del otro con las nuevas entradas que no son compatibles. Él es el propietario de la suscripción del elemento "X" y otro propietario de la suscripción del elemento "Y". El usuario es consciente de los temas cuando se trata de ello, tal como se observó en el área jefatural, pero otros no conocen nada al respecto.

Las diferencias u oposiciones en los derechos que son debidamente registrados dificultan para los asientos y para el registrador en sí, de manera que evitan la correcta inscripción de los predios en pro de los usuarios para sus terrenos.

Duplicidad por superposición parcial de áreas y eventual desmembración, tal como su nombre propio lo indica, es definido como las duplicaciones por doble-criterio sea dentro de las áreas registrales o cuando exista alguna separación del mismo.

El artículo 63 del RGRP establece dos supuestos: el primero cuando efectivamente se han inscrito dos inmuebles que contienen una superposición parcial de área y el segundo supuesto cuando por error u omisión del Registrador, como consecuencia de una independización, no se anotó la modificación del área, ni la independización en la partida matriz.

Con el número 1 del supuesto es menester acotar de acuerdo al mismo procedimiento que se realiza con las inscripciones que no están concordantes, en relación al apartado 60 del RGRP.

Complementando con lo descrito, cuando se da el cierre de inscripción, el área encargada debe ejecutar su certificación ordenado ante ello- esto con la finalidad de no afectar a las partes y a la misma institución. Tiene que haber la exactitud legítima cuando se realiza todo el cambio lo que genera.

En el segundo caso, siempre que los elementos de cada elemento sean compatibles, el registrador debe seguir ampliando los elementos y las anotaciones relacionadas que faltan en el proceso de regularización, y especificar el área, el límite y el perímetro como desmembramiento regularizado cuando corresponda. Como resultado, el área más grande reduce el valor medido. Por lo tanto, no se publicarán publicaciones y no tendrá que esperar 60 días para obtener el derecho de oposición o lo que corresponda.

Si la agencia calificadora de registro detecta la superposición a que se refiere la segunda hipótesis, organizará o implementará los elementos omitidos y las extensiones a que se refiere el párrafo anterior de la siguiente manera de acuerdo con su autoridad o por solicitud de una de las partes.

Duplicidad generada por aparición de partidas extraviadas

Según Gálvez (2014) y de acuerdo al título en mención cuando se presenta estos tipos de efectos o consecuencias, los registros públicos están con la obligación de analizar primero, antes de emitir cualquier resolución o documento que diga sobre ello, por lo que el área correspondiente- con lo analizado y de encontrarse la partida estará en la disposición de cerrar definitivamente la duplicidad que se estaba generando.

Según Galvez (2014) también afina lo que anteriormente se venía diciendo, tal como los casos que se presentan por la oposición en los registros mediante los usuarios que se presentan ante el órgano y realizar el trámite que corresponda.

Plazo de oposición, el artículo 60 del RGRP establece cuando se da plazo por sesenta días posteriores al último publicado por el organismo; se ve realizar con mención o fundamentación oportuna, coherente y preciso, a través de las normas vigentes.

Galvez (2014) la contradicción u oposición será fundamentado mediante documento escrito, precisando cuales son los motivos para solicitar dicho pedido, y de qué manera afecta a la propiedad.

Como se demuestra con las definiciones dogmáticas y jurisprudenciales, la persona que solicita oposición al tema registral no necesariamente tiene que estar en circunstancia especial. Por lo tanto, cualquier persona puede solicitar el cierre de partidas esto cuando se ve afectado con su propiedad, siendo este recurso el más idóneo – correcto para el usuario y también los administradores que laboran en la institución estatal, contando además que estos temas son netamente administrativos y no existe vía alguna para realizar ante el órgano judicial.

Galvez (2014) señala que, mediante el recibimiento de los escritos de oposiciones presentado para los cierres definitivos, el área correspondiente emitirá el resultado final siendo esto que se dará por concluido los asuntos administrativos (cancelación de las partidas) por consiguiente se comunica al personal registrador que realiza la certificación y dejar expedido ante los demás despachos.

Para mencionar que la gerencia encargada no emite resolución alguna ante el órgano judicial, sino que esto se finaliza dentro de la misma área, es decir administrativamente.

Procedimiento del cierre registral, el cerrar las partidas e inscripciones de los registros para los predios es la definición- del término en lo respecta a la duplicación con las partidas que de cierto modo genera malestar con los usuarios en general. Los cierres se ejecutan cuando existe incompatibilidad con las inscripciones prediales, es decir, cuando se observa serias dificultades al momento de ingresar la documentación expuesta. Las áreas administrativas son las encargadas de realizar todo el trabajo respectivo siendo así que a su vez algunos usuarios se puedan ver perjudicados con estos temas, es por ello que la autoridad antes de emitir algún comunicado al respecto, primero se comunica con la persona para hacer llegar su fundamentación y por ende no se vulnera o afecta los derechos personales.

No obstante, el usuario que observa y siente que sus derechos están siendo vulnerados, estará con la libertad en disponer la nulidad de las inscripciones ante

la institucional estatal, solicitando oposición paracerrar la publicación por la no existencia de acreditación que la primera persona quien está realizando los tramites- ostenta de la verídica documentación del terreno, siendo esto la total vulnerabilidad que pueda recibir el ser humano en estos asuntos registrales.

Es importante que las publicaciones también serán emitidas por medio de las plataformas virtuales del organismo correspondiente como es la SUNARP, en advertencia con la otra área encargada en la remisión de las copias de la misma documentación, ante ello los sistemas también se manifiestan para lograr todo el resultado.

Transcurridos sesenta días, es decir, pasado ese periodo de las publicaciones con respecto a las resoluciones que son emitidas jurídicamente, la autoridad generara el cierre respectivo de los sistemas registrales por las inscripciones, a menos que el administrador proponga la oposición para el mejor desarrollo del usuario en relación, con lo que establece las leyes de nivel nacional, así como los países de Europa. (Rimascca Huarancca, El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral, 2015, págs. 227- 230)

La dirección del procedimiento del cierre de partidas

Según Rimascca (2015) la jefatura encargada de realizar todas las facultades de cerrar déficit como es las inscripciones de mala forma son capaces también de modificar los mismo de manera que el usuario se sienta seguro y protegido en su inmueble, se parte a través de los exámenes exegéticamente así como la intervención de las organizaciones responsables y concedores del asunto en mención, en líneas generales, es competencia de la institución registral en velar y dar las garantías necesarias que de acuerdo a la legislación estipula y deberá tener concordancia con lo mismo.

Cierre total y/o parcial en la duplicidad de partidas registrales Según Rimascca (2015) nos indica que se pueden dar estos casos cuando existe o se observa una grave afectación hacia las normas, así como a la propiedad en sí- puede ser de manera temporal o definitiva eso dependerá de las falencias que se analizará punto por punto y dar con los resultados. Cerrando la reproducción de registros inadecuados que solo son problemas diarios.

Muy por el contrario, cuando se trata de temas parciales de inscripciones de los

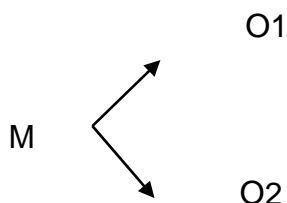
inmuebles, es realizado refiriendo diferentes asuntos administrativos para que de esa manera todo sea llevado de la mejor forma y el usuario se sienta totalmente protegido frente a este tema; el área encargada de “velar” por las inscripciones o anotaciones de los predios son de personal debidamente capacitado y con ello también se busca minimizar los diferentes problemas que se aqueja a diario en la institución. Ya la persona es consciente de sus actos cuando realiza alguna modificación en su terreno sea de forma positiva o negativa.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

De acuerdo a lo desarrollado es determinante realizar por medio del planteamiento *no experimental*, por la justa razón de que no será modificado en sus variables, muy por el contrario- en explicar detalladamente acorde a los hechos del periodo 2016, con la efectividad del autor Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, M. (2010). pág. 151.

El diseño estará en descriptivo simple, con relación al siguiente esbozo:



M: La cantidad en los casos de duplicidad de partidas en propiedades privadas.

O1: Vulneración del derecho a la propiedad.

O2: Duplicidad de partidas en propiedades privadas.

3.2. Variables, operacionalización

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Indicadores	Escala
Variable 1: Vulneración del derecho a la propiedad	Es aquel daño o perjuicio que se hace al titular de un objeto o bien, en este caso, una propiedad inmueble, por lo que	El primer punto será calculado por medio del factor documental	Perdida del derecho a la propiedad	
				Nominal

	se le limita su capacidad de disposición, disfrute o uso del mismo.	de la vulneración del derecho a la propiedad generado por la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016.	Afectación del patrimonio	
Variable 2: Duplicidad de partidas	Eso se da por medio de un elemento al realizar inscripciones en dos oportunidades sobre un mismo predio y siendo esto por la misma persona.	El variable es medirá con la encuesta que estará dirigida a cuatro registradores de la Oficina Registral de Tarapoto.	Escasa reglamentación en relación a la información catastral	Nominal
			Falta de actualización de la base grafica catastral	

Fuente: Elaboración Propia.

3.3. Población, Muestra y Muestreo

De acuerdo Hernández Sampieri, R, Fernández, C y Baptista, P (2014), Metodología de la Investigación. Nos define como comunidad de las

diversificaciones que se generan a través de las personas; siendo en el actual caso una población conformada por 21 casos de duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto.

Asimismo, respecto a lo población en mí encuesta, guiado para los cuatro registradores en la Oficina Registral de Tarapoto, que conforman cuatro personas.

Teniendo en consideración que el número de mi población, es decir, los 21 casos de duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016, es una cantidad suficiente para acceder al estudio de las variables de la investigación con relación a la afectación al derecho a la propiedad, constituyéndose un universo muestral.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

La técnica que se utilizó fue la encuesta y el instrumento fue el cuestionario. Se procesó la información mediante el llenado de una base dedatos en el programa SPSS a partir de las encuestas correspondientes a lavulneración del derecho a la propiedad, realizado por la muestra correspondiente.

Realizando el análisis exegéticamente por medio de las tablas y gráficos que se muestran en la investigación lo cual también fueron contrastados en el programa de estadística que se mencionó anteriormente, a fin de que lahipótesis obtenga la confirmación necesaria.

Resumen del procesamiento de los casos

		%
	Válidos	100,0
Casos	Excluidos ^a	0
	Total	100,0

a. Eliminación por lista basada en todas las variables del procedimiento.

Estadísticos de Fiabilidad

Alpha de <u>Cronbach</u>	Nº de elementos
<u>.782</u>	<u>10</u>

	Media de la escala si se elimina el elemento	Varianza de la escala si se elimina el elemento	Correlación elemento- total corregida	Alfa de Cronbach si se elimina el elemento
PREG01	11,50	5,500	826	709
PREG02	11,50	5,500	826	709
PREG03	11,67	7,867	116	820
PREG04	11,50	5,500	826	709
PREG05	11,50	8,300	269	849
PREG06	11,67	7,867	116	820
PREG07	11,50	5,500	826	709
PREG08	11,33	5,867	603	741
PREG09	11,67	6,267	652	742
PREG10	11,67	6,267	652	742

3.5. Procedimientos

De acuerdo Hernández Sampieri, R, Fernández, C y Baptista, P (2014), Metodología de la Investigación. Nos define como comunidad de las diversificaciones que se generan a través de las personas; siendo en el actual caso una población conformada por 21 casos de duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto.

Asimismo, respecto a lo población en mí encuesta, guiado para los cuatro registradores en la Oficina Registral de Tarapoto, que conforman cuatro personas.

3.6. Método de análisis de datos

Mediante la obtención analítica fue realizado con los instrumentos pertinentes y coherentes para dar con los resultados, es decir, contrastando a través del programa estadístico SPSS, ejecutando con ello los gráficos y tablas de acuerdo a los parámetros establecidos llegando a la verosimilitud con la hipótesis planteada- demostrando desde cualquier punto el correcto desarrollo. Asimismo, las teorías, cuadros y demás puntos esenciales que se presentan en la investigación son producto de todo lo realizando, detallando punto por punto- dando las explicaciones necesarias para su adecuado entendimiento- el diseño del presente ya fue mencionado por lo que se da a comprender del mismo.

3.7. Aspectos éticos

Como último punto, se procesó de manera sensata siguiendo todas las características que la Universidad manda y establece para el buen desarrollo del mismo- por lo tanto, consta de todos los valores profesionales significado del cual es muestra los resultados obtenidos en lo siguiente.

IV. RESULTADOS

En el transcurso, estaré presentando los resultados que se obtuvieron y el tratamiento real que se realizó para llegar al mismo, siendo todo ello por medio del programa estadístico.

Determinar si se vulnera el derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016.

Tabla 1

¿Conoce Usted cuales son las razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto?

pregunta 1	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	2	33.33 %	33.33 %	4.33 %	77.72 %	
si	4	66.67 %	100.00 %	22.28 %	95.67 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

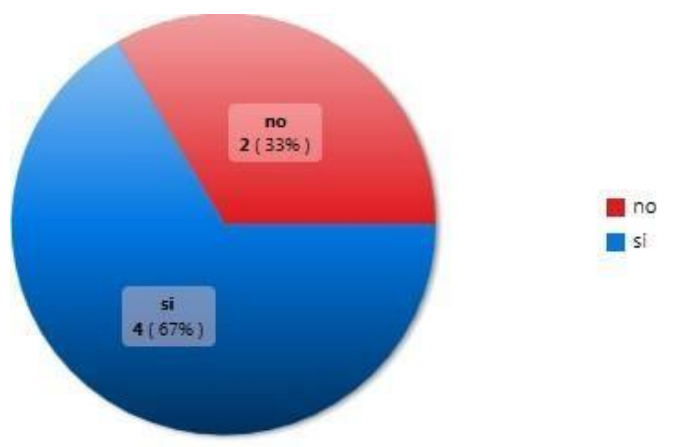


Figura 1. *¿Conoce Usted cuales son las razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto?*

Interpretación:

En referencia a la figura N° 01; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 33 % considera que no conoce cuales son las razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto, mientras que el otro 67 % si conoce las razones que vulneran el mencionado derecho.

Tabla 2

¿Cree usted que la duplicidad de partidas configura una vulneración del derecho a la propiedad?

pregunta 2	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	2	33.33 %	33.33 %	4.33 %	77.72 %	
si	4	66.67 %	100.00 %	22.28 %	95.67 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

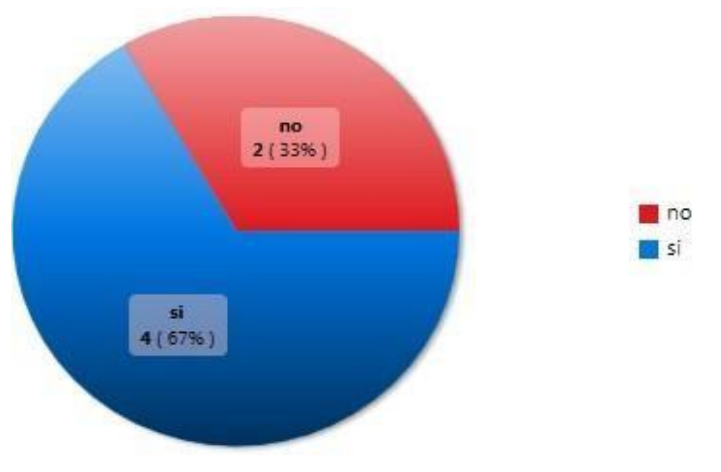


Figura 2. *¿Cree usted que la duplicidad de partidas configura una vulneración del derecho a la propiedad?*

Interpretación:

En referencia a la figura N° 02; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 33 % considera que la duplicidad de partidas no genera vulneración del derecho a la propiedad, sin embargo, el otro 67 % afirma que si vulneran el derecho a la propiedad.

Identificar el número de expedientes de duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto correspondiente al año 2016, mediante la guía documental.

Tabla 3

Información específica de expedientes de duplicidad de inicio y concluidos (improcedente, oposición y cierre) en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto:

Datos	Cantidad
Expedientes de procedimiento de Duplicidad de predios correspondientes a la Oficina Registral de Tarapoto en trámite , año 2016.	10
Expedientes de procedimiento de Duplicidad de predios correspondientes a la Oficina Registral de Tarapoto concluidos , año 2016.	11
TOTAL	21

Fuente: SUNARP

- Número de Expedientes:2017-001-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-002-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-003-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-004-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-006-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-007-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-008-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-009-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-010-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-011-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-012-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-013-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-014-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-015-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-016-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-017-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-018-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-019-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-020-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)
- 2017-021-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (T)
- 2017-022-RPI-TARAPOTO-DUPLICIDAD/SIDUREG. (C)

Fuente: SUNARP

Interpretación:

Del cuadro que antecede se puede apreciar que el total de expedientes a cerca de la duplicidad de partidas son 21, de los 10 expedientes se encuentran en trámite y 11 se encuentran concluidos.

Comprobar la afectación del derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto durante el periodo 2016, mediante la encuesta.

Tabla 4

¿Crees usted que la labor que viene desempeñando el área de catastro en la Oficina Registral de Tarapoto es óptima y eficiente?

pregunta 3	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	1	16.67 %	16.67 %	0.42 %	64.12 %	
si	5	83.33 %	100.00 %	35.88 %	99.58 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

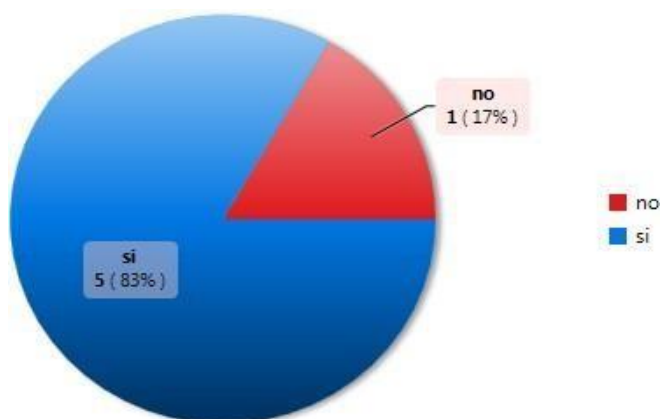


Figura 3. *¿Crees usted que la labor que viene desempeñando el área de catastro en la Oficina Registral de Tarapoto es óptima y eficiente?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 03; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 17 % considera que la labor del área de catastro de la Oficina Registral de Tarapoto, no es eficiente, por otro lado, el 83 % consideran que si es eficiente la labor que desempeña el área de catastro.

Tabla 5

¿Considera Usted que es necesario que el área de catastro necesite mayor implementación y actualización en su base de datos?

pregunta 4	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	2	33.33 %	33.33 %	4.33 %	77.72 %	
si	4	66.67 %	100.00 %	22.28 %	95.67 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

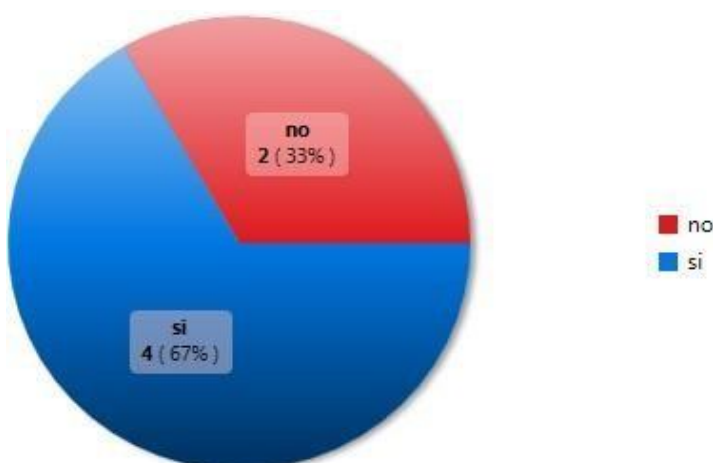


Figura 4. *¿Considera Usted que es necesario que el área de catastro necesitemayor implementación y actualización en su base de datos?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 04; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 33 % manifiesta que no es necesario que se implemente y actualice el área de catastro, mientras que el otro 67 % dice lo contrario.

Tabla 6

¿Conoce usted cuantos casos de vulneración del derecho a la propiedad se han presentado generado por la duplicidad de partidas, en el año 2016, en la Oficina Registral de Tarapoto?

pregunta 5	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	2	33.33 %	33.33 %	4.33 %	77.72 %	
si	4	66.67 %	100.00 %	22.28 %	95.67 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

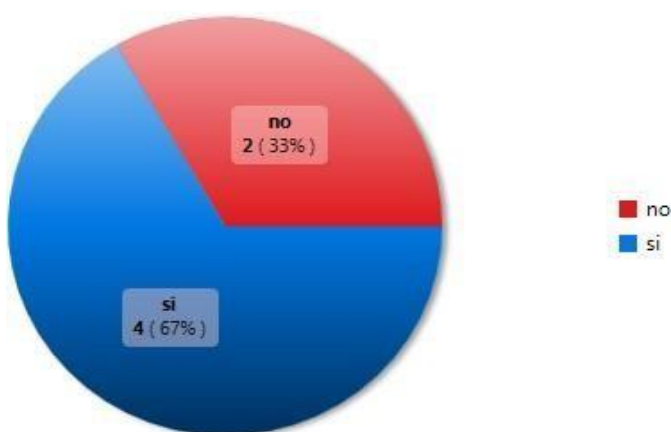


Figura 5. *¿Conoce usted cuantos casos de vulneración del derecho a la propiedad se han presentado generado por la duplicidad de partidas, en el año 2016, en la Oficina Registral de Tarapoto?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 05; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 33 % considera que no conoce cuantos casos de vulneración del derecho a la propiedad, generados por la duplicidad de partidas, se han generado en la Oficina Registral de Tarapoto, por otro lado, el 67 % manifiesta siconocer la cantidad de casos.

Tabla 7

¿Considera Usted que cuentan con personal debidamente capacitado para la calificación e inscripción de títulos?

pregunta 6	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	1	16.67 %	16.67 %	0.42 %	64.12 %	
si	5	83.33 %	100.00 %	35.88 %	99.58 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

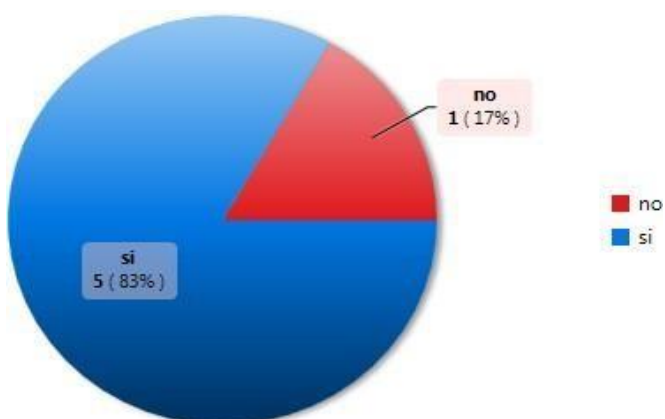


Figura 6. *¿Considera Usted que cuentan con personal debidamente capacitado para la calificación e inscripción de títulos?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 06; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 17 % considera que no cuentan con el personal debidamente capacitado para la calificación e inscripción de títulos, por el contrario, el otro 83 % manifiesta que si cuentan con el personal idóneo para realizar la calificación de títulos.

Tabla 8

¿Conoce usted las deficiencias que tiene el área de catastro?

pregunta 7	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	2	33.33 %	33.33 %	4.33 %	77.72 %	
si	4	66.67 %	100.00 %	22.28 %	95.67 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

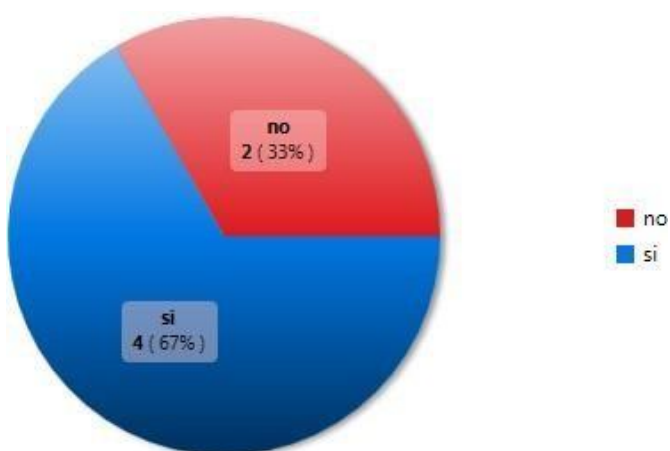


Figura 7. *¿Conoce usted las deficiencias que tiene el área de catastro?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 07; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 33 % manifiesta que no conoce las deficiencias del área de catastro, mientras que el otro 67 % si lo conoce.

Tabla 9

¿Conoce usted qué tipo de mecanismos se tendrían que utilizar para disminuir la duplicidad de partidas?

pregunta 8	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	3	50.00 %	50.00 %	11.81 %	88.19 %	
si	3	50.00 %	100.00 %	11.81 %	88.19 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

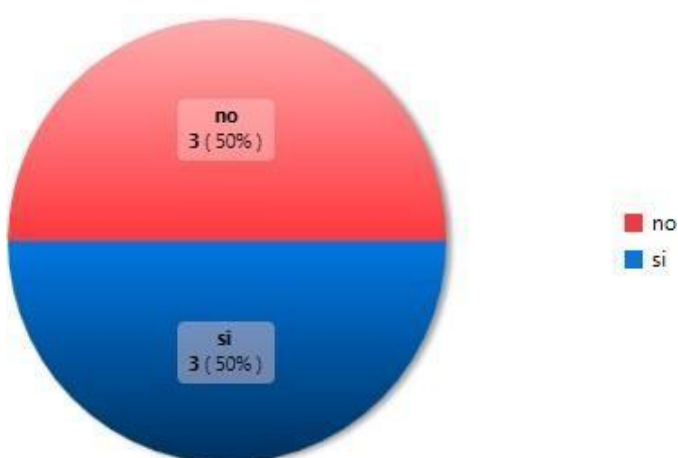


Figura 8. *¿Conoce usted qué tipo de mecanismos se tendrían que utilizar para disminuir la duplicidad de partidas?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 08; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 50 % no conoce cuales serían los mecanismos para disminuir la duplicidad de partidas, por el contrario, el otro 50 % si conoce cuales serían éstos mecanismos.

Tabla 10

¿Conoce usted como se soluciona la duplicidad de partidas en vía registral?

Pregunta 9	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	1	16.67 %	16.67 %	0.42 %	64.12 %	
si	5	83.33 %	100.00 %	35.88 %	99.58 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.



Figura 9. *¿Conoce usted como se soluciona la duplicidad de partidas en vía registral?*

Interpretación:

En referencia al figura N° 09; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 17 % considera que no conoce cuales son las soluciones de las duplicidades de partidas en vía registral, mientras que el otro 83 % si conoce cuales son las soluciones de esa problemática.

Tabla 11

¿La duplicidad de partidas, genera la vulneración del derecho a la propiedad?

Pregunta 10	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Cum.	95% CI Lower	95% CI Upper	
no	1	16.67 %	16.67 %	0.42 %	64.12 %	
si	5	83.33 %	100.00 %	35.88 %	99.58 %	
Total	6	100.00 %	100.00 %			

Fuente: Encuesta a los registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto.

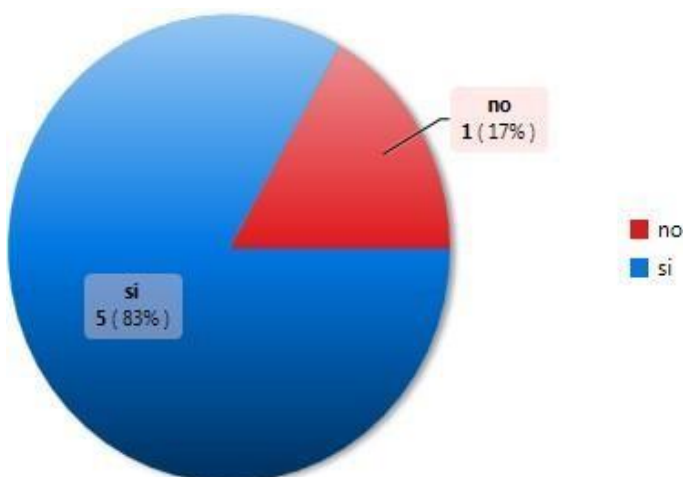


Figura 10. *¿La duplicidad de partidas, genera la vulneración del derecho a la propiedad?*

Interpretación:

En referencia para la figura N° 10; el 100% de la población encuestada, simbolizado en los cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 17 % considera que la duplicidad de partidas no genera vulneración del derecho a la propiedad, mientras que el otro 83 % manifiesta que laduplicidad de partidas si genera vulneración.

V. DISCUSIÓN

Es determinante precisar que, a determinar si se vulnera el derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016, se tomó en consideración el trabajo de Ivonne Porras Luna (2017) en su tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral “La duplicidad de partidas en el Registro de Predio”. PUCP - Lima. Donde se concluye que: Primero: Resultado indispensable realizar esta investigación por el determinante factor de las inscripciones de registro toda vez por las grandes dificultades que se presentan no solo anteriormente sino se podría decir casi diario en estos temas, es por ello que muchos usuarios no están con la adecuación necesaria de los asuntos. Es por ello que a la fecha existe diferentes mecanismos para dar solución ante tanto déficit porque se observa proyectos pero sin embargo, no son resultados buenos y alentadores así como también la propia ley no es respetado en su totalidad, evidenciado a todas luces las malas formas de interpretación de las normas establecidas y dispuestas por el legislador; por medio de los diferentes análisis que se realizado se verifica que en diferentes países europeos los temas registrales no son temas de controversia y si es que se daría problemas se da pronta solución y no se acepta cambios o modificaciones en el mismo, por lo tanto es necesario mitigar todo este problema puesto que la propia persona no se sienta capaz y garantizada por sus propiedades puesto que los derechos son vulnerados fácilmente- entonces se obtiene simplemente dificultades mas no soluciones, los legisladores deberían buscar mejores cambios para dar con la pronta solución, dar por entendimiento que la propiedad es un derecho real de lapersona y se debería respetar adecamente con los parámetros que establece lasnormas y demás que regulan en nuestro país y otros asuntos internacionales. Segundo: Como segunda conclusión sumamente importante se tiene que los temas de registro son visto por el personal capacitado y esto a su vez debe realizar la labor de manera ordenado- con los estándares que la propia normatividad establece, los patrimonios de las personas son privados y esenciales para una adecuada vida, diga de aplaudir, no cabe duda que los derechos personales esta siempre con nosotros, pero siempre y cuando se aplica de forma permanente. Los derechos son propio de la vida humana porque

nadie puede vulnerar pero hasta el día de hoy se sigue viendo innumerables deficiencias con respecto a este tema, y si hablamos de inscripciones es mucho peor, es tiempo de las autoridades realicen su labor en mero eficaz para que con ello se logre disminuir las problemáticas existentes, la propiedad es del titular que realice toda la documentación siguiendo los lineamientos necesarios para que con ello se logre o se da la finalidad de ser propietario del mismo- con de esa manera no exista perjuicio alguno, el estado también está en la obligación de brindar los apoyos necesarios para su manejo seguro, el predio del ser humano no es algo común ni tampoco se puede decir que es de simplicidad registrar ante la institución correspondiente, el inmueble es el derecho real de la magna humana y con ello tiene la disponibilidad de hacer lo que quiera con ello, no se violar la propiedad ajena y al hacerlo la persona estaría cometiendo delito de gravedad que hasta le podría costar la libertad. Con respecto al marco teórico: El código civil acoge el derecho de propiedad, en su artículo 923 y quea la letra dice: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”. Por todo lo dicho, en nuestra Carta Magna – La Constitución, en su artículo 70, menciona: “El inmueble de una persona es sagrado, nadie puede vulnerar o afectar esto y si de alguna u otra forma lo realiza, la persona está en la plena obligación de realizar los trámites correspondientes por los daños y perjuicios causado no solo en su propiedad sino también en su persona, como por ejemplo la persona puede demandar por todo los daños, porque tu privada nadie puede quitarte a menos que sea parte del estado y se demuestra todo ello, pero de no ser así es todo lo contrario. Yaes momento de las instituciones realizan la adecuación de las normas y demás leyes correspondientes”. Y mediante el instrumento aplicado, que en este caso es una guía documental, se afirma que el 78 % vulneración del derecho a la propiedad, se da por la duplicidad de partidas en propiedades privadas, mientras que el otro 22 % manifiesta que se vulnera el derecho a la propiedad por otras patologías registrales.

A partir de los hallazgos encontrados, permite precisar si se vulnera o no el derecho a la propiedad por la duplicidad de partidas, para lo cual se tomó como antecedente el trabajo realizado por Luis Abel Flores Ruiz (2015) en

su tesis para obtener el Título de Licenciado en Derecho “Duplicidad de inscripción de bienes inmuebles urbanos en la oficina registral de Tarapoto, Zona III Sede Moyobamba, en el Año 2009. UCV Filial Tarapoto. Donde se concluye que: Primero: Se ha determinado que la duplicidad de partidas generadas por la deficiente calificación del título por parte del registrador y la ineficaz implementación del catastro son las muestras más claras de fractura del sistema de la protección judicial por lo que debería brindar el estado a través de los Registros Públicos al administrado que acude a sus oficinas. Cuarto: Al generarse las duplicidades de inscripción de inmuebles, al no poder solucionar el conflicto administrativamente, este se judicializa y como consecuencia de ello necesariamente uno de los propietarios se verá afectado en su derecho de propiedad sin recibir resarcimiento por el daño causado por parte de la administración pública con la generación de la duplicidad de partidas. De acuerdo al marco teórico, duplicidad de partidas- como bien se había desarrollado anteriormente, este punto tiene que ver mucho con las doble inscripciones, es decir, cuando la persona decide inscribir dos veces su propiedad o predio sin darse cuenta que esto es totalmente perjudicial no solo para el sino también para el estado puesto que agrava las formas y elementos administrativos, así como va en contra de las legislaciones estipuladas, todo ello también en concordancia con las normas reguladoras de las instituciones que ven estos tipos de temas. Y mediante el instrumento aplicado, que en este caso es una encuesta, En referencia al figura N° 10; del 100% de la población encuestada, representada por cuatro registradores de la SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, el 17 % considera que la duplicidad de partidas no genera vulneración del derecho a la propiedad, mientras que el otro 83 % manifiesta que la duplicidad de partidas genera vulneración.

VI. CONCLUSIONES

Mediante la duplicidad de partidas se vulnera el derecho a la propiedad de una persona, ya que no se otorga seguridad jurídica.

El número de expedientes de duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto correspondiente al año 2016, es alto; lo cual, quiere decir que existen muchos casos en donde se ha verificado la duplicidad de partidas afectándose el derecho a la propiedad.

Existe una afectación al derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas, ya que al generarse este problema el usuario se ve afectado porque se judicializa y como consecuencia de ello necesariamente uno de los propietarios se verá afectado en su derecho de propiedad sin recibir resarcimiento por el daño causado por parte de la administración pública.

VII. RECOMENDACIONES

Implementar y actualizar la base grafica del departamento de Catastro de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Oficina Registral de Tarapoto, con la finalidad de emitir un informe técnico más contundente, confiable y real, para lo cual Propongo relacionar de manera eficiente todos los registros indispensables para una mejor comunicación entre el usuario y el trabajador encargado de ver todo ello, siendo además de mera legalidad para las instituciones en realizar todo las coordinaciones para la efectividad del mismo.

El área de catastro debería estar conformado íntegramente por ingenieros civiles o arquitectos, ya que los mismos son especialistas en estos temas, sin embargo, el perfil de estos profesionales son ingenieros ambientales.

Contar exclusivamente con el personal idóneo, en este caso, contratar los servicios de ingenieros civiles y arquitectos, en vez de ingenieros ambientales.

REFERENCIAS

- Albadalejo, M. *Derecho de Bienes. Derecho Civil I, Tomo III*. Barcelona, 1977. Pag. 1-50.
- Aliaga, L. (2003). *Requisitos de Validez de la Hipoteca. A propósito del Artículo 1099 del Código civil*. En: Cuadernos Jurisprudenciales – La Hipoteca. Número 30. Gaceta Jurídica.
- Bonilla, Y. (2013). *Apuntes sobre la duplicidad de partidas o doble inmatriculación en el Peru y España*. Duplicidad de partidas o doble inmatriculación, 1-3.
- Caballero, G. (2009). *Los fundamentos de la nueva economía institucional hacia la economía de los recursos naturales: comunes, instituciones, gobernanza y cambio institucional*. Universidad de California. Berkeley, 2009.
- Diez, L. (1995). *Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Las Relaciones Jurídico- Reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*. 4ª, ed. Vol. III. Civitas. Madrid.
- Flores, M. (2012). *Mejores prácticas registrales y catastrales en México*. Mexico: Gerardo Noriega Rivero.
- Flores, L.(2009). *Duplicidad de inscripcion de bienes inmuebles urbanos en la Oficina Registral de Tarapoto - Zona III Sede Moyobamba*. Tarapoto.
- Galvez, I (2014). *Manual de Derecho Notarial y Registral*. Lima:Ediciones Legales.
- Gonzales, G., & Quintana, R. (2014). *La primera inscripcion o matriculacion en el Registro de Predios*. Lima: Jurista Editores.
- Porras, I. (2017). “La duplicidad de partidas en el registro de predios”. Lima.
- Reategui, D., & Romero, K. (2010). *El factor determinante en el resquebrajamiento de la seguridad juridica en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto - Zona Registral N° III Sede Moyobamba*. Tarapoto.
- Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Juridica.

Ruiz, N. (2013). *La problemática que encierra el procedimiento de saneamiento catastral registral efectuado por la SUNARP*. Lima.

ANEXO

Titulo		Problema de investigación		Objetivo general	Hipótesis	Instrumentos
Vulneración del derecho a la propiedad generado por la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la oficina registral de Tarapoto, año 2016.		¿Cómo se manifiesta la vulneración del derecho a la propiedad generado por la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la oficina registral de Tarapoto, año 2016?		Determinar si se vulnera el derecho a la propiedad mediante la duplicidad en propiedades privadas en la oficina registral de Tarapoto, año 2016.	La poca y deficiente implementación del área de catastro en la oficina registral de Tarapoto, año 2016.	a. Guía documental b. Encuesta
Variables e indicadores			Diseño de investigación		Objetivos específicos	
Variables	Indicadores	Escala de medición				
Vulneración del derecho a la propiedad	Perdida del derecho a la propiedad	Nominal		Es un diseño no experimental porque como investigadora no tengo el control en las variables que presento, por lo que no existirá una manipulación de variables.		
	Afectación del patrimonio			De método transversal porque se recolecta la información o los datos en un solo momento, es decir en un único tiempo.		
	Escasa reglamentación en relación a la información catastral			Investigación descriptiva porque se describirán las variables en un tiempo determinado.		
Duplicidad de partidas	Falta de actualización de la base grafica catastral	Nominal		Identificar el número de expedientes de duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto correspondiente al año 2016, mediante la guía documental.		
				Comprobar la afectación del derecho a la propiedad mediante la duplicidad de partidas en propiedades privadas en la Oficina Registral de Tarapoto durante el periodo 2016, mediante la encuesta.		

INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:

Guía Documental

SUNARP – Oficina Registral de Tarapoto, año 2016.



BUENOS DÍAS:

Soy estudiante de Pre grado de la Universidad César Callejo – Facultad de Derecho. Me encuentro realizando mi trabajo de investigación denominado “VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD GENERADO POR LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN PROPIEDADES PRIVADAS EN LA OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO, AÑO 2016”.

CRITERIOS:

1. Razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto.
2. Número de casos que se han dado generado por la duplicidad de partidas, año 2016 en la Oficina Registral de Tarapoto.
3. Cantidad de casos donde la Gerencia Registral ha ordenado el cierre de partidas como consecuencia de las duplicidades, en la Oficina Registral de Tarapoto, año 2016.

Muchas Gracias.



INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN:

Encuesta

A cuatro registradores de la Oficina Registral de Tarapoto

BUENOS DIAS:

Soy estudiante de Pre grado de la Universidad César Callejo – Facultad de Derecho. Me encuentro realizando mi trabajo de investigación denominado “VULNERACIÓN DEL DERECHO A LA PROPIEDAD GENERADO POR LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN PROPIEDADES PRIVADAS EN LA OFICINA REGISTRAL DE TARAPOTO, AÑO 2016”.

Agradeceré a usted se sirva contestar a las preguntas planteadas con la mayor sinceridad posible.

Registraror:.....

- 1. ¿Conoce Usted cuales son las razones por las cuales se vulnera el derecho a la propiedad en la Oficina Registral de Tarapoto? De ser afirmativo su respuesta mencione.

Sí () No ()

Porque.....
.....

- 2. Con respecto a la primera pregunta, ¿Cree usted que la duplicidad de partidas configura una vulneración del derecho a la propiedad? Señale por qué.

Sí () No ()

Porque.....
.....

- 3. ¿Crees usted que la labor que viene desempeñando el área de catastro en la Oficina Registral de Tarapoto es óptima y eficiente? De ser positiva su respuesta, explique.

Sí () No ()

Explique.....

.....

4. ¿Considera Usted que es necesario que el área de catastro necesite mayor implementación y actualización en su base de datos? De ser afirmativo, señale que se necesita.

Sí () No ()

Señale.....

.....

5. ¿Conoce usted cuantos casos de vulneración del derecho a la propiedad se han presentado generado por la duplicidad de partidas, en el año 2016, en la Oficina Registral de Tarapoto? Si su respuesta es positiva, señale cuantos.

Sí () No ()

Señale.....

.....

6. ¿Considera Usted que cuentan con personal debidamente capacitado para la calificación e inscripción de títulos? De ser afirmativo o negativo, señale por qué.

Sí () No ()

Porque.....

.....

7. ¿Conoce usted las deficiencias que tiene el área de catastro? Si los conoce, mencione cuales son.

Sí () No ()

Porque.....

.....

8. ¿Conoce usted qué tipo de mecanismos se tendrían que utilizar para disminuir la duplicidad de partidas? Si usted lo conoce, mencione.

Sí () No ()

Mencione.....

.....

9. ¿Conoce usted como se soluciona la duplicidad de partidas en vía registral? Si usted lo conoce, mencione como.

Sí () No ()

Mencione.....

.....

10. ¿La duplicidad de partidas es una patología registral? Si su respuesta es afirmativa, responda el porqué.

Sí () No ()

Porque.....

.....

Muchas Gracias.