



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

## **FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

### **ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

La duplicidad de partidas y la inscripción registral en el registro de predios  
Zona Registral IX Sede Lima 2017.

#### **TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**Abogada**

#### **AUTORA:**

Barrenechea Tavera, Eiko Kassandra ([orcid.org/0000-0002-0458-3608](https://orcid.org/0000-0002-0458-3608))

#### **ASESOR METODOLÓGICO:**

Mg. Chavez Rabanal, Mario Gonzalo ([orcid.org/0000-0002-7675-9705](https://orcid.org/0000-0002-7675-9705))

#### **ASESORES TEMÁTICOS:**

Mg. Israel Ballena, Cesar Augusto ([orcid.org/0000-0002-5990-1562](https://orcid.org/0000-0002-5990-1562))

Mg. La Torre Guerrero, Angel Fernando ([orcid.org/0000-0002-2147-2205](https://orcid.org/0000-0002-2147-2205))

#### **LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Estudio sobre los Actos del Estado y su Regulación entre Actores interestatales y en la  
Relación Pública Privado, Gestión Pública, Política Tributaria y Lesgilación Tributaria

**LIMA - PERÚ**

**2018**

## **DEDICATORIA**

A mis padres y mi abuelo por ser mis guías, acompañarme y ayudarme a poder culminar esta etapa.

## **AGRADECIMIENTO**

A mis padres y a mi abuelo mi eterno agradecimiento por brindarme la base para poder lograr cada uno de mis objetivos trazados.

## **PRESENTACIÓN**

Señores miembros del Jurado:

En cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo S.A.C., para optar la Licenciatura en Derecho, pongo a disposición de los miembros del jurado la presente tesis titulada “La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017”.

La presente investigación está dividida en los siguientes capítulos: En el Capítulo I se expone la parte introductoria del trabajo; asimismo en el Capítulo II se desarrolla lo referente al marco metodológico y el Capítulo III se ha realizado la descripción de los resultados, en el Capítulo IV se ha realizado la discusión en relación al objeto de estudio, en el Capítulo V las conclusiones, y por último se finaliza con el Capítulo VI, con las recomendaciones y referencias bibliográficas.

Señores miembros del jurado es mi deseo que la presente investigación se ajuste a las exigencias que establece la Universidad y obtenga su aprobación.

El Autor

## Índice

	<b>Pág.</b>
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Presentación	iv
Índice	v
<b>RESUMEN</b>	viii
<b>ABSTRACT</b>	ix
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	10
1.1.- Aproximación temática	11
1.2.- Marco teórico	18
1.3.- Formulación de problema	44
1.4.- Justificación del estudio	45
1.5.- Supuestos u objetivos de trabajo	46
<b>II. MÉTODO</b>	49
2.1.- Diseño de investigación	50
2.2.- Métodos de Muestreo	52
2.3.- Rigor científico	55
2.4.- Análisis cualitativo de los datos	58
2.5.- Aspectos éticos	60
<b>III.- RESULTADOS</b>	62
<b>IV.- DISCUSIÓN</b>	90
<b>V.- CONCLUSIONES</b>	100
<b>VI.- RECOMENDACIONES</b>	102

<b>REFERENCIAS</b>	104
<b>ANEXOS</b>	111
<b>Anexo 1.</b> Matriz de consistencia	112
<b>Anexo 2.</b> Guía de preguntas de entrevista	117
<b>Anexo 3.</b> Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria	123
<b>Anexo 4.</b> Guía de análisis de revisión de fuente normativa	127
<b>Anexo 5.</b> Fichas de Validaciones de instrumentos	135
<b>Anexo 6.</b> Instrumentos aplicados	141

## **Índice de tablas**

<b>Tabla N° 1:</b> Sujetos	53
<b>Tabla N° 2:</b> Validez del instrumento	57
<b>Tabla N° 3:</b> Validez del instrumento	57
<b>Tabla N° 4:</b> Categorización	60
<b>Tabla N° 5:</b> Ficha técnica de entrevistados	63

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación se realizó, con el objetivo de identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017, siguiendo el enfoque cualitativo y diseño de teoría fundamentada, para lo cual se utilizó la técnica de la entrevista, la técnica de análisis documental y análisis normativo, aplicando para ello sus respectivos instrumentos, como fueron la guía de preguntas de entrevista, la guía de análisis documental y la guía de análisis normativo. Los cuales se aplicaron a una determinada población y su respectiva muestra dividida en el ámbito notarial y registral, ella conformada por diez especialistas entre ellos, un notario, abogados expertos en derecho notarial y registral, así como registrados de la zona registral IX sede Lima. Se procedió a procesar los datos con las técnicas de análisis de datos, interpretación jurídica, la comparación e integración, logrando así alcanzar los resultados, la discusión y se concluyó que la duplicidad de partidas afecta gravemente la inscripción registral.

Palabras clave: Duplicidad de partidas registrales, inscripción registral, calificación registral y registro de predios.



## **ABSTRACT**

The present research work was carried out, with the objective of identifying how the duplication of entries, registration, registration, registration, registration, headquarters, the IX headquarters of Lima 2017, following the qualitative approach and design of the fundamental theory, for what use of the technique of the interview, the technique of documentary analysis and normative analysis, the application of the guide of questions of the interview, the guide of documentary analysis and the guide of normative analysis. The information that applies to this topic is, for example, specialists in notarial and registry rights, as well as the rights registered in the registration area. IX headquarters of Lima. It is processed to process the data with the techniques of data analysis, legal interpretation, comparison and integration, the analysis of the results, the discussion and it is concluded that the duplicity of the parties causes the registered registration seriously.

**Keywords:** Duplicity of registration items, Registration registration, Registration qualification and Land Registry

## **I. INTRODUCCIÓN**

## **1.1.- Aproximación temática**

El propósito de esta investigación consiste en realizar un análisis exhaustivo de la duplicidad de partidas y la inscripción registral en el registro de predios. Estas dos categorías están relacionadas ya que la duplicidad de registros es un problema que afecta la inscripción de propiedades, y esta investigación busca explorar esta conexión. El estudio se lleva a cabo en una ubicación específica debido a que, de acuerdo con el artículo 56 del Reglamento General de Registros Públicos, la duplicidad puede ocurrir en registros de bienes muebles, inmuebles, personas jurídicas y personas naturales. El registro de propiedad inmueble tiene una trascendencia especial a lo largo de la historia registral, debido a que se considera el primer registro instaurándose mediante ley el 2 de enero de 1888. Por ello con su creación e implementación han devenido diversas inexactitudes para el procedimiento, calificación e inscripción registral, así como también para la descripción de los predios.

Gálvez (2014), sustenta lo expuesto:

La problemática del tema registral de doble inscripción deviene, remontándonos en el pasado, e incorporando a todos los registros. Siendo uno de los más tediosos, por la carga registral y las consecuencias que ocasionan, sea el registro predial. Complicaciones como la falta de gráficos que refrenden la ubicación de predios en las inscripciones de años anteriores a la actualización en el sistema, o la utilización de otras herramientas como la carrera topográfica, yugadas, yuntadas, etc. [...] (p.164).

### **Realidad Problemática**

El problema de la investigación radica en un error propio del registro que, por el mismo hecho de ser originada por la entidad registral, con lleva a menguar la seguridad jurídica que emana para el titular con la inscripción. El sistema registral del país por la forma de organización de las inscripciones, en el sistema de inscripción de propiedades, establece el número de registro real, según Recalde (2014), se define como:

En el folio real la organización del registro se hace en base al bien mueble o inmueble, abriéndose una partida registral por cada uno de los bienes que acceda al registro; partidas donde se desarrollara todo el historial jurídico registral de los referidos bienes (p.69).

En conformidad con lo establecido en el artículo IV del título preliminar, que establece el principio de especialización de la normativa encargada exclusivamente de registrar propiedades. También se observa una violación del principio de legitimación en este

contexto, por el cual según Gálvez (2014) “el contenido de las inscripciones “se presume cierto y veraz” (p.160).

En contraposición se establece según Atilio (2001), una “situación anómala”. Mejorada (2012), considera que: Es el defecto de mayor problema para el Registro de la Propiedad por provocar la distorsión de la información e inducir a error (p.24). Es así que el legislador reconoce la duplicidad de partidas como un error propio del registro y establece en su normativa el tratamiento a través del Reglamento General de la entidad registral donde se encuentra un capítulo especial para el tema. El problema vincula la duplicidad de partidas y la inscripción registral, debido a que la inexactitud o falta de exactitud que genera la duplicidad de partidas respecto a la inscripción, con lleva a que la calificación registral se convierta en inexacta para el titular.

Asimismo, si bien este error del registro está reconocido por el mismo debido a que se establece en su normativa el tratamiento para cada tipo de duplicidad de partidas, y se encuentra una oficina de catastro en SUNARP. Se evidencia que los medios establecidos no están siendo ejecutados en su totalidad, y que las deficiencias de la base grafica de inscripciones antiguas, provocan en la actualidad que se siga generando este error del registro.

### **Trabajos previos**

Se encuentra como materia de estudios de otros trabajos de investigaciones nacionales e internacionales el tema de registros duplicados, la inscripción registral y sus subcategorías establecidas en el presente trabajo de investigación, demostrando la relevancia de la investigación; con los mismos se sustenta que la problemática perdura a largo del tiempo.

### **Nacionales**

Tabra (2017) en la séptima conclusión de su tesis para obtener el título de abogada de la Universidad Privada Antenor Orrego, hace referencia al derecho de inscripción y señala que: El titular registral es aquel que su derecho se encuentra en el registro, y específicamente del registro de predios, el derecho versa sobre la facultad de convertirse en propietario del inmueble. Al presumirse la validez y certeza del derecho inscrito (p.133).

Tabra (2017) en la octava conclusión señala que:

En principio si bien la inscripción en el caso del registro de predios, brinda la presunción del derecho sobre un inmueble al titular, ello implica que el registro le ofrece seguridad

jurídica sobre el predio. Asimismo, menciona como el principio se rompe con los asientos extendidos por una incorrecta calificación que generan que el titular pueda ser despojado de su derecho. (p.134).

Aguilar (2016) en el segundo punto de sus conclusiones en la tesis presentada para obtener el título de abogada en la Universidad Privada César Vallejo menciona que:

Aguilar señala que debido a la oposición en el proceso de duplicidad de partidas se vulnera la inscripción, ya que se genera una contraposición de normas porque se atenta contra la figura del titular como propietario exclusivo. (p. 8).

Cornejo (2018) en su tesis para optar el título de abogado por la universidad de Huánuco, en su tercera consecuencia manifiesta:

De las 80 personas encuestadas, un 89% afirmó que el personal de la SUNARP debería advertir sobre la posibilidad de duplicidad en las partidas registrales al solicitar información sobre bienes inmuebles con cierta probabilidad de duplicidad, mientras que el 11% no está de acuerdo con esta afirmación (p.52).

Cornejo expone en sus sugerencias un porcentaje importante y actual por ser del último año, el cual manifiesta que según las personas interesadas SUNARP debería indicar cuando un inmueble tenga la posibilidad de duplicidad desde el momento que solicite información sobre el predio.

Quevedo (2015) en su tesis para optar el grado de magister en derecho mención derecho civil y comercial por la universidad nacional Hermilio Valdizan, en su octava sugerencia menciona que:

Es necesario realizar una nueva reorganización del catastro, ello con el objetivo de que se cumpla y se demuestra que está organizado el catastro a nivel urbano de la municipalidad de Coronel Portillo (p.77). Quevedo indica una solución que data del año 2014 sobre el catastro, que manifiesta una reorganización por lo que se infiere que la problemática radicaba respecto a la base grafica de los predios.

Torres (2018) en su trabajo académico, presentado para obtener el grado de segunda especialidad en derecho registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú, en su primera conclusión indica que:

En el país, la inseguridad jurídica surge porque el área de catastro de la entidad registral admite que las solicitudes de inmatriculación no tenían una identificación precisa, lo que llevó a deficiencias técnicas en el registro. Esto resultó en la apertura de múltiples partidas registrales para un mismo predio, permitiendo que distintos propietarios o titulares realizaran transacciones sobre el mismo bien, sin saber que otros hacían lo mismo en una partida superpuesta. Este problema, identificado posteriormente, crea la necesidad de determinar quién es el legítimo propietario del bien (p.23).

Torres (2018) en su trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en derecho registral por la pontificia universidad católica del Perú, en su primera recomendación manifiesta:

Torres señala que la oficina de catastro ha permitido el ingreso a la entidad registral de solicitudes que no tenían una identificación precisa y que han sido registradas, por ello se debería realizar una confrontación de documentos entre los que están inscritos y los que se evidencian con la situación física de los inmuebles, todo ello con una sola finalidad, salvaguardar la integridad del bien y su propiedad registrada a nombre del titular que por derecho le corresponde un correcto servicio por parte de la entidad pública. En los casos en que se identifique la presencia de duplicidad en el registro, se debe comenzar por formar un equipo técnico del departamento de catastro que se encargue de recopilar datos relevantes para ayudar a esclarecer las circunstancias que dieron lugar a la superposición. El objetivo es determinar cuál es determinar cuál de las partes involucradas tiene un título más sólido o legítimo (p.24).

Puerta (2017) en su trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral, por la Pontificie Universidad Católica del Perú, en su sexta conclusión indica que:

Puerta sostiene que los planos son fundamentales para la calificación registral ya que complementan el documento público, sugiriendo que la presentación de un plano debería ser un requisito esencial para el registro de un predio (pp. 28-29).

## **Internacionales**

Navarrete (2016) en su estudio previo a la obtención del título de abogada por la universidad central del Ecuador, en su séptimo punto de conclusión señala que:

La inscripción tiene como objeto dentro del registro de inmuebles y muebles el brindar respaldo por parte del estado mediante la fe que emana a los actos y hechos jurídicos. Asimismo, la publicidad registral se otorga a las transferencias de propiedad de bienes muebles e inmuebles que realicen una serie de actos, formas y formalidades necesarios para surtir efectos jurídicos (p.90).

Basándose en lo expuesto por Navarrete, se deduce que el objetivo principal del registro de la propiedad es ofrecer seguridad jurídica a los actuales y futuros propietarios de bienes muebles o inmuebles. Además, este registro asegura la legitimidad de las transacciones efectuadas en relación con dicha propiedad.

Padilla (2017) en su tesis de posgrado para optar el título de magister de derecho inmobiliario, por la pontificia universidad católica madre y maestra PUCMM, en la segunda parte de sus conclusiones, menciona que:

La aplicación de los principios que rigen el ámbito registral permite a este servidor realizar la tarea de crear asientos, que tienen como objetivo definir un derecho real. Este proceso confiere al titular del derecho una sólida protección, lograda mediante la publicidad proporcionada por este funcionario (p.62).

Padilla (2017) en su tesis de posgrado para optar el título de magister de derecho inmobiliario, por la pontificia universidad católica madre y maestra PUCMM, en el tercer párrafo de sus conclusiones señala que:

El Registrador de Títulos se caracteriza por ser un funcionario administrativo con funciones específicas y únicas, operando en un entorno marcado por tecnicismos que le otorgan un carácter especializado a sus labores. Su trabajo se acerca a esferas jurisdiccionales, y si no aplica los principios registrales inherentes a su actuación, podría enfrentar problemas en la ejecución de sus responsabilidades (p.62).

Según Padilla la función de calificación que se realiza en el registro se sustenta en la aplicación de principios registrales para lograr la correcta creación de los asientos registrales que delimiten un derecho real. Es así como podemos mencionar que el registrador público cumple con los parámetros establecidos por la entidad estatal para evitar que los propietarios de bienes que pueden ser muebles e inmuebles puedan perder la titularidad y sean despojados de este por otro sujeto ajeno al derecho de propiedad sobre el bien.

Quijivix (2015) en su tesis para optar el grado académico de licenciado en ciencias jurídicas y sociales por la universidad Rafael Landívar de Guatemala, en su cuarta conclusión indica que:

Quijivix manifiesta que en Guatemala se maneja un Registro de Información Catastral, en el cual la base sería la población debido a que el autor señala que es una deficiencia la poca ayuda que brinda la población, y el hecho de dejar este proceso netamente al Estado (p. 67).

Juez (2015) en su artículo para la Revista CESCO, indica respecto a la doble inmatriculación y la relación del Registro y Catastro:

La insuficiente descripción literaria de las propiedades es un defecto que puede causar confusión, resultando en la inscripción de una misma porción de tierra como si fueran dos propiedades distintas, incluso a nombre de diferentes titulares. Anteriormente, este procedimiento se regía por el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, pero ahora se rige por el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. El registrador del lugar donde se encuentra la propiedad es el responsable de resolver este asunto, ya sea por iniciativa propia o a petición de una parte interesada (p.128)

Saborido (2017) en su artículo para la Revista de Derecho Civil, señala respecto a la reforma del artículo de doble inmatriculación de la ley hipotecaria:

La reforma relacionada con el procedimiento de doble inmatriculación ha sido muy beneficiosa, ya que establece un método específico, trasladando su regulación del reglamento a la Ley. Esta modificación altera la aplicación del principio de rogación en estos casos y requiere un control registral más estricto sobre los acuerdos entre los titulares registrales, para asegurar que cumplan con las normativas vigentes. A pesar de la reducción del plazo para la nota marginal, el legislador desaprovechó la oportunidad de proporcionar una solución definitiva en el ámbito registral que suspenda el uso de los principios del registro hasta que se determine la verdadera titularidad dominial según las reglas del derecho civil común (pp. 110-111).

Los autores españoles Juez y Saborido indican que, en cuanto a la duplicidad existente en las inscripciones dentro del registro es igualmente conocida como una doble matriculación en España, la reforma de la ley hipotecaria ha otorgado al registrador la facultad de intervenir



de manera automática si identifica una situación de doble inmatriculación. Asimismo, señalan el rompimiento del artículo de rogación debido a la implementación de la tramitación de oficio del registrador. Esta realidad española nos lleva a la reflexión de que los registrados en nuestro país podrían llevar a cabo de oficio una inspección con la finalidad de salvaguardar la titularidad de los sujetos inscritos con alguna propiedad en la plataforma del sistema digital del registro nacional. Dicha reflexión no escapa a una realidad o posibilidad de llevar a cabo la inspección, todo ello teniendo en cuenta que nuestro registro nacional en un porcentaje considerable se encuentra digitalizado, ello nos permitiría pasar por dicha inspección de forma natural para con ello resguardar que no existan duplicidad de partidas próximas al registro de un bien mueble o inmueble.

## 1.2 Marco Teórico

### Duplicidad de partidas:

#### Definición:

La doctrina caracteriza la duplicidad de inscripciones en los registros como un inconveniente inherente al sistema de registro que surge debido a una insuficiencia, según explican:

Álvarez (2006), señala que se trata de una “seria carencia en el sistema de registro” (p.127). Asimismo, Díez-Picazo (Como se citó en Gálvez, 2014), lo conceptúa como un peligroso y habitual desperfecto en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario (p.361). Se encuentran autores que conciben a la duplicidad como manifiesta Atilio (2001), una “situación anómala” o Gordillo (2010), una “patología registral” (p.436).

Tal como lo menciona el autor, esta situación es lo que lleva a catalogar como una seria falla en el sistema legal que debería obligar al propietario legítimo a defender, sino también debe de castigar al registrador por no prever este daño ocasionado, puesto que este perjuicio no solo puede quedar en una simple duplicidad de partidas, también puede ocasionar la multiplicación de actores que al participar podrían convertirse en titulares.

Asimismo, en la misma línea Gonzales y Quintana (2014), definen la duplicidad de partidas o doble inmatriculación:

La situación resultante de una falla o error en el sistema de registro en la que una propiedad física está registrada en varias propiedades, ya sea en su totalidad o en parte, lo que implica que las partidas registrales abarcan la totalidad o una fracción de la propiedad (p.235).

Esto solo demuestra que el error material deviene en un daño reflejado en el propietario ya que, al existir el error humano del registrador, las consecuencias son el perjuicio directo al titular del bien, el cual, a consecuencia de dicho error material, termina compartiendo una injusta doble titularidad. Esto nos lleva a la reflexión de que no son suficientes los filtros con el fin de proteger una propiedad a nivel registral, es por ello de la necesidad estricta de capacitar a los registradores constantemente y establecer un filtro automático en el sistema,

muy parecido a la alerta registral el cual permita que tanto los registradores como titulares de un bien queden pendientes del cambio de registro.

Álvarez (2010), señala que:

La doble inmatriculación es una discrepancia sustancial que se relaciona con la falla de coincidencia o correspondencia efectiva entre la finca registrada y los principios teóricos del derecho registral inmobiliario (p. 400).

Como mencionamos anteriormente, Álvarez no hace más que refrendar la falta de prolijidad que demuestran los registradores al cometer este tipo de errores que al causar un perjuicio al administrado, también logran que los entes judiciales entren en competencia para resolver la identidad real de la propiedad y su titular.

Gálvez (2014) manifiesta que; realizada la comparación entre el A.R.G.R.P. como el R.G.P.R. emplean el denominado concepto de doble inscripción y así poder hacer mención a una realidad registral de una o más partidas del mismo bien. Lo que debido se denominó así debido a la función del significado del término duplicidad, ello en sentido estricto, también señala que debería poder utilizarse el termino según la cantidad de partidas registrales duplicadas por esta ocurrencia denominada por autores como duplicidad registral cuyo significado puede comprender más supuestos (p.208).

En base a lo expuesto, se puede definir la duplicidad de partidas en el registro, de igual manera conocida como doble inmatriculación, como un fallo o imperfección del registro que genera una situación de incertidumbre con referencia a la inscripción de bienes dentro del registro de propiedades. Asimismo, es necesario precisar que otra forma de conceptuar a la duplicidad es como la inconsistencia de la anotación de inscripción que como vemos puede ser causada por un error material del registrador, conducta maliciosa de un tercero, falta de planos, entre otros.

La apertura de dos o más partidas no solamente se ajusta y aplica en el espectro de los registros de bienes inmuebles. Es cierto que según se muestra a lo largo de la historia, al principio solo existía el registro predial. No obstante, con el pasar del tiempo se tuvo la necesidad de crear nuevos entes registrales, estando nuestras autoridades en medio de la necesidad de regular o normar además el las dobles, triples, etc. en estos “nuevos” registros. Por lo que puede existir, duplicidades respecto de un bien mueble o inmueble, que, si bien

la repercusión no tiene un mismo impacto en la sociedad, este impacto si se ve reflejado en el titular del bien que puede ser mueble o inmueble por la multiplicidad de partidas. En este sentido, es necesario hacer mención que la duplicidad de partidas suele ocurrir en todos los registros establecidos por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).

### **Causas de la duplicidad de partidas en el registro de predios:**

Es fundamental identificar y explicar las causas que han dado lugar a la duplicidad de registros en el sistema, en lugar de simplemente atribuirlo como un error del registro, sin abordar las razones subyacentes que contribuyen a esta problemática.

Una de las razones radica en el hecho de que el registro de propiedad inmueble fue el primer registro en establecerse, lo que ha resultado en deficiencias en la implementación de mecanismos para inscribir propiedades inmobiliarias. Siendo la causa originaria y principal la mencionada:

Según Gálvez (2014), indica:

Al iniciar con la creación de registros públicos, en el año 1888, fue con el fin de inscribir predios inmobiliarios. Este registro, que era de actos y contratos fue en principio de un menor número; por lo cual, la información con respecto a los inmuebles era más fácil de manejar. Este hecho estaba relacionado con el índice menor de ciudadanos que habitaban. [...] al principio la inscripción de predios se daba de forma manual anotándose en “tomos”. Sin el manejo de un sistema a computadora, siendo además que no se tenía una oficina de catastro y con una descripción defectuosa, por lo que es posible una multiplicidad registral (pp. 136-137).

Además, se menciona que la descripción literal ha sido una causa persistente de este problema, como lo confirman Gonzales y Quintana. Esto ha sido un desafío histórico, tal como lo señaló Porras en su tesis de segundo nivel en derecho registral en 2017, y continúa siendo un problema en pleno siglo XXI. Según los citados autores nos dilucidan que la forma de descripción literal fue una causa que repercute la causa de duplicidad hasta la actualidad, se manifiesta que la forma se realizó de esa manera debido a la época.

Gonzales y Quintana (2014), señalan:

Según la Ley de creación del Registro de Propiedad Inmueble de enero 1888, [...] en las primeras décadas de funcionamiento del registro se utilizaron descripciones no perimetrales, pues en ello no constaban las medidas perimétricas de los lindes, por lo que la descripción era solamente literaria, es decir, se relataba el nombre de los colindantes, o por elementos de ubicación en el terreno, que podían ser incluso temporales (p.51). Como manifiesta el autor, la descripción literal era inexacta e imprecisa, realizada con los datos que podían obtener, sin un estudio y corroboración de ello.

Porras (2017), indica que actualmente:

El elevado número de registros en el registro de predios refleja una situación compleja en cuanto al derecho de propiedad, ya que algunas de ellas todavía contienen una descripción detallada de lo que compone el inmueble, el cual perjudica al propietario y a la comunidad (p.7).

De la misma forma se establece como causa la incompatibilidad de la tecnología actual con la deficiente del pasado, esto debido a que el sistema registral de hoy en día se lleva a cabo a través de las distintas plataformas en nuestro sistema registral, sin embargo, en muchos casos aún nos queda incorporar en este sistema las distintas partidas realizadas en un sistema no tecnológico.

Gálvez (2014), indica:

A pesar de lo tecnológico de nuestra época, resulta improbable con respecto a la data que existe hoy en registros, poder sanear por completo los linderos y áreas sobre los predios registrados que tienen medidas defectuosas y que no presentan existencia planos, así es que deviene en improbable, en aquellos supuestos, que se establezca una doble o triple inscripción registral porque todo se encuentra en el propio sistema registral (p.137). Como nos relata el autor el avance es progresivo y necesita información complementaria de entidades conexas.

Tal como menciona el autor, hay muchos casos en los que la duplicidad terminan recayendo por la falta de planos, lo cual es un caso muy común si nos referimos a predios inscritos en espacios rurales, teniendo en cuenta además que la mayoría de bienes inscritos en nuestro

país son bienes de medios rústicos. Se manifiesta una causa en el procedimiento registral, en específico en la calificación del registro a cargo del registrador que inscribe el predio.

Gálvez (2014), señala al respecto:

La duplicidad de partidas del registro no solo se ocasiona por la deficiencia del método de inscripción del pasado, existe la posibilidad de que surja por error en la calificación del registrador, una razón podría ser un índice desactualizado debido a la ausencia y carencia de soporte por parte del catastro o incluso debido a un comportamiento fraudulento por parte de un individuo interesado (p.138).

Según el autor cabe la posibilidad que, a conciencia y conocimiento del interesado, no regularice la información necesaria para poder lograr la completa actualización del predio en la partida y se genere consecuentemente la duplicidad de partida.

El autor menciona un punto muy importante al final de la cita, actitud dolosa por algún interesado, esto nos lleva a determinar que el registrador no es el único que puede llevar a caer en una duplicidad de partidas sino también la conducta maliciosa de un tercero interesado en que este hecho se dé por concretado.

En resumen, las causas de la duplicidad de partidas son el resultado de diversas circunstancias que se originan desde la creación del registro de propiedad inmueble, también conocido como registro de predios o inmobiliario, y que se manifiestan en las primeras inscripciones. Por ello los métodos utilizados siendo empíricos generaron una inscripción que otorgo una seguridad aparente que se reconoció cuando se encontraban los casos de duplicidad.

Asimismo, actualmente las causas se sitúan en la calificación registral que se muestra deficiente por el hecho de no implementar mecanismos completos para llevar a cabo dicha etapa del procedimiento registral, así también los medios implementados no se ejecutan por completo y siguen generando duplicidad de partidas.

Esto no debe ser un temor para el sistema registral, es decir, los registradores, ya que es más bien una herramienta adicional para evitar caer en el error humano, una ayuda al déficit que por años se viene cometiendo de forma involuntaria y como no también de forma voluntaria por parte de los terceros que desean ser beneficiarios de estos errores.

## **Comparación de la Regulación del antiguo y actual Reglamento de Registros Públicos:**

El sistema registral que seguimos según el Texto Único Ordenado del cuerpo reglamentario registral, aprobado mediante la Resolución 126 de e fecha dieciocho de mayo de dos mil doce, establece que se producen duplicidades en las partidas cuando:

Existe inscrito más de un registro que contenga la inscripción del mismo bien mueble o inmueble, en igual sentido se presenta con las personas y/o instituciones, indicando que se aplica el mismo procedimiento, cuando hay un componente que determine el nacimiento de un registro. Asimismo, reconoce los supuestos de duplicidad por inscripciones múltiples sobre una misma área siendo en todo o en parte cuya correspondencia puede ser a dueños disímiles.

La norma actual comparada al Antiguo Reglamento General de la entidad registral define a la duplicidad que se ocasiona sobre las partidas del registro, según Gálvez (2014) “la norma en referencia en su artículo ciento setenta y uno [...] reglamentaba de manera sucinta la duplicidad de partidas” (pp.132-133). Hecho que permite entender esta patología al indicar que se produce cuando se ha aperturado más de una partida, y a su vez comprender que se puede originar en todos los registros.

El Reglamento General de la entidad registral manifiesta que una tipología de la problemática bajo desarrollo en nuestro país diferenciando; a aquellas que son iguales, compatibles, incompatibles y las referentes a aquellas partidas extraviadas conforme se detalla en los artículos 58 al 61 del conjunto de reglas *in comento*.

Gonzales y Quintana (2014), señala que:

Los registros idénticos y compatibles, no producen inconveniente, debido a que la presencia de partidas con actos idénticos hace que una de ellas sea sobreabundante, por lo que simplemente se cierra la partida nueva o aquella de menor antigüedad; y en los supuestos compatibles las inscripciones pasan en orden correlativo y consecutivo, todos compatibles, por lo que la segunda partida deviene en superflua y debe cerrarse. (p. 237).

El autor menciona a bien estos casos en los que existen partidas idénticas, pero no una afectación con respecto al titular del bien y es así como se presenta un error sin que esto

conlleve a que el propietario sufra las consecuencias. Para finalizar menciona cual sería la solución ante esos hechos ocurridos y es que simplemente nos debemos remitir a utilizar la primera partida y obviar la segunda que tarde o temprano debe ser cerrada por parte del registrador para así evitar que se concatenen una serie de errores que puedan orillar al público en general que tiene acceso a esta información, a un error que pudo ser evitado cerrando dicha partida superflua.

Gonzales (2014), indica que:

Los inconvenientes de real importancia se manifiestan respecto a supuestos de incompatibilidad porque el registro no puede esclarecer la propiedad, por ello se suele recurrir al Poder Judicial (p.426).

El Reglamento de la entidad registral, actualmente tiene un capítulo donde desarrolla la duplicidad de partidas, desde su definición hasta el procedimiento para cada tipo en el sistema registral nacional, que ayuda cuando se presenta este error del registro para poder llevarlo a cabo. A comparación del antiguo reglamento que solo se manifestaba respecto a la duplicidad indicando que se producía en todos los registros, pero no indicaba el tratamiento ante su presencia. Se debe tener en cuenta además que los representantes judiciales tienen la potestad de ser los responsables de impartir justicia en casos donde no se pueda esclarecer la titularidad del bien mueble o inmueble, esta no debería llegar a esa instancia ya que a la fecha existen formas tecnológicas de cómo evitar esta duplicidad de partidas en las que el único perjudicado es el propietario real del bien que recayó en un error material por parte de los registradores en todo el país. Por ello la importancia de establecer hoy en día una herramienta que permita alertar tanto al titular del bien como al sistema registral de la existencia de un error que como ya vimos puede ser involuntario por parte del registrador o por parte de un tercero interesado.

### **Tipos de duplicidad de partidas y procedimiento de cierre:**

Este proceso tiene una naturaleza de carácter administrativo, de acuerdo con la Ley N°27444, y no puede ser considerado estrictamente un proceso de registro, ya que este último, según lo establecido en el artículo 1 de RGRP, se centra en la inscripción de un título que involucra un acto o derecho sujeto a registro.



El objetivo se ciñe en clausurar de manera total o no de alguna de estas. Si nos referimos a una clausurar total necesaria, por ejemplo, si hablamos del registro de un bien con partidas iguales, y el cierre que es parcializado se puede generar en caso de superponer los predios. Los procesos no contenciosos, en el que, si nos referimos a la primera instancia del proceso, por la naturaleza de este tipo de procesos no brinda la posibilidad de emitir contradicción en el mismo con la finalidad que el proceso concluya.

Este tipo de casos se da en advertencia por el propio ente registral, porque el propio registro advierte la existencia de la una doble partida que se encuentran en sus archivos y sobre la base de los descargos que puedan realizar sobre el mismo. Es la oficina registral quien debe concluir con un informe teniendo como base los datos que se encuentren en su base computarizada, puesto que siendo un procedimiento concerniente a las denominadas “partidas registrales”, la conclusión a la que pueda llegar registros, dependerá únicamente de sí mismo y no de un tercero.

En el supuesto que los títulos archivados se encuentren en el estado de perdidos o destruidos, no corresponderá realizar la evaluación de los planos o documentos que sean presentados por los interesados, debido a que existe otra clase de procedimiento regulado por el RGRP referido a reconstrucción de títulos archivados. Siendo cada uno de los mencionados procedimientos diferentes y autónomos, es por ello de la necesidad de regirnos a dicho procedimiento establecido por nuestro sistema registral ya que este no solo nos propone una solución sino permite que nos rijamos a una salida pertinente en este tipo de casos.

El artículo 57° del Reglamento General de Registros Públicos indica que en casos donde se identifiquen varias partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el responsable de ejecutar el proceso de cierre será el Gerente Registral del órgano donde se encuentre la partida más antigua. Además, detalla los procedimientos aplicables tanto al inicio como al finalizar en situaciones de partidas registradas en diferentes entidades, explicando que:

Cuando se identifique o se informe sobre la duplicidad de partidas, la obligación de actuar recae en el Gerente Registral del órgano desconcentrado correspondiente a la partida más reciente. Este Gerente tiene la tarea de enviar, dentro de un periodo máximo de 20 días, una copia certificada de la partida registral y los documentos relevantes al Gerente Registral

encargado. En lo que respecta a los predios, el informe pertinente será elaborado por el área de catastro donde se ubique la partida más antigua.

Si nos referimos a la conclusión de este tipo de procesos, los cuales terminan como se hizo referencia a párrafos mencionados líneas arriba, el Gerente Registral con la autoridad necesaria emitirá una comunicación oficial en la que encargará a los Gerentes de las Zonas Registrales correspondientes la ejecución de la resolución de cierre en relación a las otras partidas implicadas.

Gálvez (2014) indica que; la Gerencia Registral es el funcionario competente en primera instancia de cada órgano desconcentrado y también en apelación (p.143).

Esta norma se utiliza en situaciones donde existe duplicidad o superpone completa o parcialmente los predios que se han registrado en las diferentes partidas en diferentes oficinas desconcentradas. Por lo que podríamos determinar que la exigencia de cuidado al momento de evaluar y registrar un predio, ya sea inmueble o mueble, recae sobre dicha gerencia por ser la competente en primera instancia.

### **Duplicidad de partidas idénticas:**

El RGRP sostiene en su artículo cincuenta y ocho que cuando exista el mismo contenido registral en más de una partida, será la gerencia competente quien disponga cerrar la partida externa a la primigenia, ello con la finalidad de evidenciar que son idénticas, con la denominación numérica respectiva. En el supuesto que partidas iguales se hubieran materializado en de manera paralela en un título, primará vigente aquella que lleve la inscripción respectiva; respecto a la otra partida se dispondrá el cierre, para el último supuesto mencionado adicionalmente se llevará a cabo una corrección de la inobservancia en la anotación de inscripción.

De lo mencionado según la norma y la doctrina, se establece que en este tipo duplicidad el eje de la coincidencia radica en las inscripciones y anotaciones de las partidas registrales. Indicando asimismo dos supuestos el primero donde se respeta el principio por el cual permanecerá la partida más antigua, y el segundo en el cual la duplicidad se haya generado por el mismo título para lo cual permanecerá abierta la partida cuya numeración se haya

efectuado en la inscripción correspondiente; respecto a la otra partida se dispondrá el cierre, además se procederá a la rectificación de la omisión.

#### **Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles:**

Según lo estipulado en el artículo 59 del RGRP, se considera que hay duplicación en las partidas del registro cuando estas incluyen inscripciones y anotaciones que, en dichos casos, resultan ser compatibles. En esta circunstancia, la Gerencia encargada decidirá cerrar la partida menos antigua y transferirá aquellas inscripciones que no se hayan efectuado en la partida de mayor antigüedad.

Según Gonzales Loli (Como se citó en Gálvez, 2014), es la existencia de partidas que contienen inscripciones o anotaciones que son similares entre sí, estas inscripciones y anotaciones se encuentran de manera intercambiable en cualquiera de las dos partidas del registro, pero no hay una correspondencia exacta en los asientos registrales de ambas (p.146).

De lo antes mencionado comprendemos que la duplicidad, se produce cuando el contenido de las inscripciones o anotaciones en ambas partidas es compatible, diferencia con el tipo de duplicidad de partidas idénticas en el cual son las mismas inscripciones o anotaciones.

#### **Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas:**

Como se manifiesta en el artículo 71 del RGRP. Ocurre tras la reconstrucción de una partida registral, donde la Gerencia pertinente procederá a cerrar la partida que reemplazó a la original. Sin embargo, se hace una excepción: si en la partida reconstruida se han añadido nuevos asientos, será esta la que prevalezca.

De lo mencionado se establece que, cuando se produzca el extravío de una cédula registral y que fue registrada nuevamente debido a su pérdida, si con el tiempo una partida se reconstruye, esta aparece como partida extraviada, la gerencia de registros ordena el cierre de la partida que fue extendida en reemplazo de la principal, hasta que concluya esta recomposición. A no ser que dicha recomposición se haya ampliado hacia otros asientos consecutivos, pues en ese caso primará el reciente.

Asimismo, se encuentra dentro de los tipos de duplicidad con partidas:

### **La superposición parcial de áreas y eventual desmembración:**

El artículo 63 del RGRP indica que, en situaciones en las que exista una superposición parcial de predios, se seguirá el proceso descrito en el artículo 60. En el registro de cierre, se deben incluir dos anotaciones específicas, dependiendo de la circunstancia: una relacionada con la parte del área del predio inscrito en la partida más reciente y la otra relacionada con el área que no se ve afectada por el cierre parcial. Además, se deben detallar con precisión los linderos y las dimensiones perimetrales, a menos que no sea posible determinar con exactitud el área superpuesta.

En casos en los que surjan superposiciones como resultado de procesos de independización, en los cuales no se haya registrado el asiento que modifica el área ni la anotación de independización en la partida principal, y los asientos de las partidas involucradas sean coherentes entre sí, se requerirá que el Registrador realice la inclusión del asiento y la anotación de correlación que fueron inadvertidos, como parte de un proceso de regularización. Esto implica detallar, en el primer escenario y cuando sea aplicable, el área, los linderos y las medidas perimétricas resultantes de la reducción del área mayor debido a la división que se está regularizando. Si la superposición es identificada por las autoridades registrales, ya sea de manera oficial a través de los registros o por parte del solicitante, se procederá a incluir los asientos y anotaciones que se omitieron, tal como se mencionó previamente.

Gálvez (2014) explica que hay dos presupuestos, el primero es cuando se ejecuta la inscripción de los predios que forman una superposición parcial de los sectores y el segundo cuando por alguna clase de error se omite al representante de los registros como una consecuencia de una particularidad de la partida primigenia (p.151).

En la situación inicial, se emplea el mismo enfoque que se utiliza para las partidas que no son compatibles, siguiendo las pautas establecidas en el artículo 60 del Reglamento del Registro de la Propiedad. Además, en la anotación que da inicio al proceso de cierre, se debe incluir una nota relativa al área que no se ve afectada por el cierre parcial, proporcionando una descripción precisa de sus linderos y medidas perimétricas. No obstante, en casos en los que no se haya logrado determinar con exactitud el área superpuesta, se debe indicar su ubicación y proporcionar una estimación del área involucrada.

En el contexto del segundo supuesto, si se determina que los asientos de las cédulas registrales son compatibles, el representante registral dictará que se proceda a la extensión del asiento y la anotación de correlación previamente omitidos como parte de un proceso de regularización. Esto incluirá, cuando sea pertinente, la especificación del área, medidas y linderos resultantes de la reducción del área mayor, debido a la división que se está regularizando. Este proceso se llevará a cabo sin la necesidad de realizar publicaciones ni esperar un periodo de 60 días para posibles oposiciones.

Es necesario señalar de lo indicado que los tipos de duplicidad de partidas que reconoce el sistema registral tienen el mismo procedimiento que es el de que permanezca la partida más antigua y se cierre la última partida; con excepción de la duplicidad con partidas incompatibles, tipo que engloba la superposición parcial de áreas.

### **Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la oposición:**

Gálvez (2014) ha desarrollado las categorías de los procesos correspondientes a las partidas con inscripciones que no se complementan:

1. La intercomunicación de la posible duplicidad a la gerencia registral.

La publicidad tiene una finalidad que los cargos importantes de registros puedan evaluar la problemática presentados, soliciten los antecedentes registrales y efectuar las coordinaciones internas. Es así que los casos de predios, son a solicitud de un determinado informe referido por Catastro predial. (pp. 147-148).

2. Los altos cargos de estas oficinas registrales solicitan información que pueda ser filtrado mediante de un procesador informático, siendo que la duplicidad se develó categóricamente por las oficinas de catastro
3. La gerencia registral emite una resolución donde dispone el inicio del trámite de cierre desde la fase que acceden a presentar oposición al proceso, dado que los terceros se dan con la resolución de inicio de conclusión con que empieza el proceso. (p.148)
4. Anotación del procedimiento en ambas partidas registrales.

Importante para los terceros debido a que pueden conocer el comienzo del cierre de la partida y con ello lograr no afectarse debido a la posibilidad de un cambio de partida (p.148).

5. Indicar a los titulares de registros y a aquellos que posean derechos dentro del domicilio que tiende a formar parte del título archivado.

Como forma de dar publicidad a los titulares registrales, se hace innecesario recalcar que la resolución de cierre se notificará tanto a los titulares registrales como a aquellos con derechos inscritos, ya que ser titular registral implica poseer derechos inscritos. Además, se indica que la notificación se hará en la dirección más reciente que conste en el título inscrito, aprovechando la información disponible en los archivos del Registro. No obstante, se sugiere que la normativa debería exigir la notificación en el domicilio registrado en la base de datos de RENIEC, considerando que este ente dispone del domicilio más actualizado debido a la obligación de renovar el DNI periódicamente (pp. 148-149).

6. Publicar cualquier aviso dentro del diario El Peruano, además de otro de una circulación mayor, dando aviso en la pagina Web de la SUNARP

Se concibe como un mecanismo de publicidad independiente de la anotación de cierre que se produce en cada partida. De la misma forma que se exige que el anuncio incluya una parte o extracto de la Resolución de Inicio de Cierre, la norma también implica la posibilidad de publicar en un único anuncio el extracto de dos o más resoluciones. Esta notificación está pensada para ser difundida a través de los múltiples medios disponibles, por lo que se está empleando un mecanismo informático, que es la página web de la SUNARP. El RGRP establece en términos muy concretos la información que debe incluir la notificación. También señala las medidas que deben adoptarse para que cualquier interesado pueda conocer el proceso de cierre y oponerse al mismo.

La normativa actual no especifica el orden o los plazos para cada fase del procedimiento de cierre. Sin embargo, es esencial que las acciones de los organismos administrativos sean ágiles y sigan una lógica que permita a los titulares registrales y a terceros estar al tanto de cualquier posible cambio en la partida registral donde se encuentran inscritos sus derechos (pp. 149-150).

Es relevante destacar que el propósito del proceso de cierre de partidas es la clausura de la partida de menor antigüedad y, por lo tanto, no se trata de un procedimiento registral convencional, cuyo propósito sea la inscripción de un título según lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Registros Públicos. Además, este proceso consta de dos fases

distintivas: la primera fase involucra la evaluación de la existencia de duplicidad, en la que participa el Gerente Registral; mientras que la segunda fase implica el cierre de la partida de menor antigüedad y/o la gestión de posibles objeciones.

### **Efectos del cierre de partida. No significa la invalidez de los asientos:**

Es habitual encontrar observaciones donde el registrador encargado del título indica lo imposible que resulta llevar a cabo la inscripción de un título determinado debido a que hay una especie de importancia desde el comienzo hasta el cierre de la partida. Lo que perjudica lo que se encuentra regulado en el artículo 62 del RGRP, por lo cual se considera que el registrador, debido a dicha observación busca dar información acerca de la prevalencia de una anotación para que el participante pueda adquirir nuevos conocimientos.

Al concluir este proceso y con la anotación final, no se pueden extender asientos nuevos de inscripciones dentro de la cedula registral cerrada, sin embargo, los mismo no conllevan de ninguna manera a la declaración invalida de asientos que forman parte de los órganos del propio estado la potestad de declarar lo que corresponde a las inscripciones de baja compatibilidad.

Se entiende que este es el aspecto con mayor controversia que suele confundir a cualquier persona debido a que identifican el cierre de una determinada partida del registro con la invalidación de sus asientos y el proceso de cierre suele involucrar el aspecto de las partidas y su propio contenido.

### **Oposición:**

Gálvez (2014) refiere que; el único caso de duplicidad donde está latente la oposición es la duplicidad de partidas con los registros no compatibles debido a que refleja un conflicto de derechos previamente inscritos.

Estos derechos que deben estar reconocidos por los organismos encargados de llevar a cabo tanto inscripciones como protección de las mismas, muchas veces no pueden resolver los conflictos a los que llegan dichas entidades simplemente por no haber establecido un mecanismo que permita salvaguardar el mejor derecho de propiedad de uno y otro titular del

bien, esto nos lleva a la necesidad de implementar un sistema más adecuado para lograr una protección idónea y así evitar que los derechos de titulares de bienes muebles e inmuebles sean afectados.

El último párrafo del artículo 60 establece que, después de 60 días desde la última publicación del resumen de la Resolución mencionada en el segundo párrafo del mismo artículo, la Gerencia llevará a cabo la clausura de la partida registral de mayor antigüedad, a menos que surja una oposición dentro del período mencionado. En caso de presentarse una objeción, se considerará concluido el proceso administrativo de cierre de partidas y se ordenará que se haga constar esta situación en las partidas que estén duplicadas.

Para el último elemento quedaría facultada la persona para que puedan accionar frente a cualquier órgano judicial que corresponda a la declaración del cierre, pago, invalidación y alguna otra pretensión que se destina a la rectificación de la dupla previamente existente.

Sin embargo se debería tener en cuenta que el sistema encargado de inscripción y seguimiento de partidas debe tomar partido en medio de este predicamento en el que se encuentra el o los afectados ya que por error u omisión estos cometieron una afectación que va más allá de solo conminar a los titulares a defender sus derechos en los órganos jurisdiccionales, es por ello que no debería de ser hecho ajeno la defensa de un título recaído en la duplicidad de partidas o también llamado duplicidad registral.

La oposición brinda en el titular del derecho inscrito la posibilidad de una evaluación ante la contraposición de derechos de poner fin al procedimiento de cierre y permanecer siendo el titular. Asimismo, en caso de existir la posibilidad podría abarcar la vía judicial.

**La duplicidad de partidas genera un quiebre en la función del registro, que manifiesta a su vez una vulneración en la calificación registral y los principios registrales:**

Vivar (1994), indica que; La inscripción registral es producto de la calificación registral, la cual se entiende como el examen cuidadoso, a cargo del registrador, del contenido del título (p.118).

Teniendo en cuenta lo mencionado por el autor, podemos evaluar que la calificación realizada por el registrador recae en insuficiente si determinamos que recayó en una duplicidad registral, por tanto, podemos determinar que si bien el registrador es la persona



más adecuada de realizar dicha inscripción, este también puede afectar y enervar la titularidad de bienes con tan solo errar en dicha calificación. Por ello nos remontamos a diversos autores mencionados en el presente trabajo, los cuales en muchos casos dan como propuestas el utilizar los medios tecnológicos suficientes para evitar en un porcentaje mayor que lleve a cabo la afectación de titulares y bienes, por él o terceros interesados.

Según García (Como se cita en Puerta, 2017); la calificación se entiende como uno de los diferentes principios de registros dentro de un presupuesto técnico, sin embargo, ello implica que los mismos se encuentren en un determinado proceso, de igual manera, estos son la base y las limitaciones de las funciones asociadas al registrador (p.2).

Es necesario precisar que el titular registral del predio, con la duplicidad de partidas evidencia la afectación de la inscripción, pero es en la calificación donde se lleva a cabo el error de la duplicidad de partidas. Lo cual nos permite analizar que, si se lleva un caso de duplicidad registral más allá de tan solo una duplicidad de partidas, pueden ser más los involucrados, teniendo así más afectados por tan solo un error voluntario o involuntario que pudo ser previsto con los sistemas digitales de la actual gestión registral.

### **La calificación registral en relación a la inscripción de duplicidad de partidas en el registro de predios:**

La inscripción registral según Vivar (1994), se define como:

El registro de los libros del Registro, que documenta el contenido de los títulos inscritos, se lleva a cabo con el fin de asegurar su permanencia. Además, este proceso busca proporcionar a la persona con derecho a inscripción la protección de su derecho en relación con terceras partes (p.117).

La normativa nacional, en el Título IV del Reglamento registral, se establece la calificación registral, definiéndose en el artículo 31:

Implica una evaluación exhaustiva de los documentos que se someten al registro, con el propósito de determinar si son aptos para su inscripción. Esta responsabilidad recae en primer lugar en el Registrador y, en una segunda instancia, en el Tribunal Registral, siguiendo las disposiciones del Reglamento y otras regulaciones registrales aplicables. Es

importante destacar que tanto el Registrador como el Tribunal Registral tienen la responsabilidad de promover y facilitar la inscripción de los documentos que se presentan al registro.

Coronel (2017), define como:

El procedimiento registral en el Perú, con el cual se brinda seguridad aquellos actos o contratos que buscan ingresar al registro; tiene como obligación pasar por la calificación registral con el objetivo de lograr la inscripción. Concibiéndose a la inscripción como una forma de asegurar el derecho que se inscribe, asegurando a su vez a que los terceros tengan conocimiento (p.8).

Según García (como se citó en Recalde, 2014), manifiesta una analogía entre la función registral y la judicial:

La calificación registral respecto a la duplicidad de partidas genera una distorsión en la seguridad que emana esta etapa del procedimiento registral y la aplicación de los principios registrales para lograr su correcto desarrollo. Asimismo, se quebranta la finalidad de la calificación que es la inscripción. (p.97).

### **Afectación del principio registral de especialidad:**

Según la doctrina, se establecen dos tipos de sistemas por la forma inscripción: El folio real y el folio personal:

Gonzales (2015), manifiesta respecto al folio personal:

El registro de predios o bienes muebles e inmuebles guarda una data natural en un sistema digital que permite la búsqueda de cualquier matricula que se haya realizado a favor de un sujeto, con tan solo el nombre de este. Tan importante para todos como para registros pero sin embargo con una amplia data, resulta un sistema complicado a nivel organizacional, que termina por ser complejo para los administrados. (pp.185-186).

Esto denota que la problemática también se presenta a nivel de gestión y administración por nuestro registro nacional que no logra darse abasto con un sistema amplio y complejo que a ojos de los usuarios aun sigue siendo difícil de utilizar para distintos trámites que requieran de documentos brindados por la institución. Si bien es cierto hoy en día la tecnología ayudo a poder llegar de cierta forma a los usuarios, estos en su totalidad no pueden acceder a todos

esos servicios por desconocimiento o simplemente por no encontrarse dentro de un rango de alcance que permita ser usuario.

Gonzales y Quintana (2014) manifiestan respecto al folio real:

El registro de predios se organiza en base al bien inmueble. Aperturando una hoja con el historial jurídico de cada inmueble, en la cual se inscribirán los actos y/o contratos, así como la situación del bien (p.43).

El sistema de registro en Perú, especialmente en el registro de predios, adopta el folio real como método de organización de las inscripciones, lo que contribuye a una mayor seguridad en el sistema de registros. Esto significa que, como se observa en el registro de bienes inmuebles, cada partida se abre para cada predio, registrando en cada asiento su historial jurídico registral. Sin embargo, hay excepciones, como en el registro de personas naturales, donde se crea una partida por cada mandato o poder otorgado, y no por cada persona que lo concede.

Gálvez (2014), manifiesta respecto al tratamiento de este principio en los otros registros que: Se establece que se crea una entrada en el registro por cada mandato o poder, en lugar de hacerlo por cada persona, lo que se alinea con el principio de especialidad. En esta situación, la duplicidad se produce debido al mismo poder o mandato. En cuanto al registro de personas jurídicas, es posible que se generen dos entradas registrales para una misma sociedad inscrita (p.136).

Según el Texto Único Ordenado del Reglamento registral aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo del 2012, en el artículo IV del título preliminar:

Mallqui (2002), señala que; el folio real tiene como eje referencial a la finca, considerada por la doctrina como el elemento más estable de una relación jurídica; porque sobre él se podrán determinar todos los derechos y situaciones jurídicas relevantes para el Derecho registral (p.121).

El folio real, en otra palabra, es el que nos da la seguridad de que los derechos de los administrados podrán ser determinados por semejanzas jurídicas que tienen una relevancia en el derecho registral.

Mallqui (2002), señala que el tema de la duplicidad registral, también conocido como principio de determinación, es un punto de referencia crucial. El propósito de este principio es aportar orden y sistematización al Registro para que los actos jurídicos inscritos reflejen de forma clara y precisa los derechos o situaciones jurídicas expuestos a través de la publicidad registral. Esto requiere una descripción exacta de las fincas y una determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos (pp.120-121).

Gonzales y Quintana (2014), manifiestan:

Que la regla técnica fundamental del principio de especialidad registral es que un predio (finca material), se representa en el registro por una hoja o partida (finca registral), que agrupa todos los actos o contratos referidos a dicho inmueble. De este modo, el registro busca publicitar información coherente sobre las titularidades jurídicas. Por el contrario, es una patología que un mismo predio tenga dos o más partidas registrales, pues, en tal caso, no se sabría cuál de las hojas es confiable, por lo que el registro perdería toda certeza. (p. 235).

En esta misma línea Gonzales (2015), considera que; el conflicto que deriva de la duplicidad ocasiona un elemento que el referido autor considera como infracción a la regla señalada por el principio de especialidad, por el cual un predio o una partida se produce debido al registro en la medida de la mediamente posible que permite corregir el posible error (p.260).

De lo mencionado se señala que la afectación al principio de especialidad registral por duplicidad en el registro inmobiliario es de transcendencia debido a que atenta contra la forma adoptada de organización de las inscripciones que es la del folio real, a la que los autores la reconocen como una regla técnica esencial al principio de especialidad registral.

### **Afectación del principio registral de legitimación:**

Según el Texto Único Ordenado del Reglamento registral aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo del 2012, en el artículo IV del título preliminar:

Se asume que los asientos en el registro son precisos y válidos. Generan todos sus efectos y otorgan legitimidad al titular registral para actuar de acuerdo con su contenido,

hasta que sean rectificadas según lo dispuesto en este Reglamento o se declare su invalidez por vía judicial.

Según Gálvez (2014), indica que el principio de legitimación: “diseña el contenido de la inscripción el cual se presume como verdadero y genera todas sus consecuencias, siendo que no rectificare o declare invalido desde una perspectiva judicial” (p.139).

Esto nos remonta a lo mencionado líneas atrás donde pedíamos ir más allá de tan solo una duplicidad registral, sino más bien un hecho que complique más la situación, es decir, una venta del segundo titular registral logrado a través de una duplicidad de partidas, este hecho nos lleva a la reflexión de que los organismos registrales encargados de dar fe pública también se ven afectados por un error (voluntario o involuntario) de la misma entidad.

Rimascca (2015), manifiesta que; los sujetos con legitimidad son los otorgantes del acto o derecho en cuestión, así como cualquier tercero interesado. Estos individuos están facultados para solicitar la inscripción del título, lo que les permite corregir cualquier observación, retirar su solicitud de inscripción y también presentar un recurso de apelación (p.32).

Si bien es cierto, las problemáticas en cuanto a este tema han sido recurrentes año a año en nuestro sistema nacional registral, sin embargo, se debe reconocer el esfuerzo que viene realizando nuestra institución por brindar oportunidades de solución a los errores que puedan surgir o intentos por apropiarse ilícitamente de un bien que tiene un titular registral legítimo.

Según Roca Sastre (Como se citó en Rimascca, 2015), Indica que la legitimación se presenta como la apariencia de autenticidad que surge de la posición especial de una persona en relación con un bien, derecho, acto o negocio jurídico. Esta situación genera confianza en la persona. (p.61).

Por lo expuesto el principio de especialidad manifiesta en el titular del derecho inscrito emana una presunción de seguridad respecto al predio del cual es propietario. Tanto a el como el segundo titular del mismo predio a consecuencia de la duplicidad registral, los cuales cuentan con igualdad de derechos a nivel nacional hasta que no se lleve a cabo una impugnación de la partida sobrante, ya sea a nivel registral o judicial.

## **Rol de catastro en función a Registros Públicos:**

La Superintendencia Nacional de Registro Públicos es el ente encargado de velar por la seguridad del tráfico patrimonial respecto a la posible inscripción dentro de los registros de predios. Por ello, busca actuar de manera conjunta con otros entes de apoyo, como el catastro.

Roca Sastre (como se citó en Morales, 2009) define al catastro; es un proceso de inscripción que abarca la extensión territorial de un país, identificando propiedades rústicas y urbanas mediante su descripción o representación gráfica. Además, incluye la valoración económica de las propiedades con fines fiscales o tributarios, y sirve como herramienta auxiliar en ámbitos económicos, administrativos, sociales y civiles.(pp. 608-607).

Este registro catastral que describe los fundos rústicos y en algunos casos urbanos, son recabados de forma manual por lo que podemos determinar que al referirnos a patrimonios, entramos a una descripción económica, así como la finalidad de orden administrativo, el cual tendrá repercusión en la inscripción, siendo esta praxis mucho más lenta dado que muchos lugares son de difícil acceso.

Gonzales y Quintana (2014) indican que; La doctrina ha denunciado los problemas que genera la inexactitud de los datos físicos de los predios, tales como doble matriculación, superposición de áreas, imposibilidad de localizar terrenos, conflictos de límites, etc. En este contexto, tiene como función la coordinación de las inscripciones en los registros y el catastro de una manera que se tenga en consideración información necesaria sobre la identidad y naturaleza de cada sector (p.69).

Aquí el autor hace mención a un acápite importante en cuanto a la problemáticas que surgen por errores materiales, sin embargo la realidad geográfica de nuestro país también es un ítem importante para la problemática que existe en nuestro país, el cual se da en un contexto de inexactitudes al momento de llegar a los predios o la imposibilidad de acudir al mismo.

Gálvez (2014), la ley 28294; así como su reglamento tiene la posibilidad de buscar integrarse y unificar los estándares y procesos técnicos en las diversas organizaciones de catastro (p.130).

Todo ello con la finalidad de salvaguardar los intereses de los administrados, tanto a nivel nacional dando la seguridad jurídica a través de la publicidad de los certificados literales, así como de los registros que se llevan a cabo a través de la oficina registral teniendo la seguridad de poder dar dicha inscripción sin recaer en una duplicidad registral. Por ello es a bien lo descrito por Gálvez cita al reglamento en su contenido en específico de la integración y unificación de estándares.

Gálvez (2014) manifiesta: se estableció un Sistema Nacional Integrado de Catastro, integrado por la SUNARP, gobiernos regionales, municipalidades provinciales y distritales, la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Instituto Geográfico Nacional y el Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero. Uno de los propósitos principales de este sistema es la actualización constante de los predios, considerando los cambios físicos y legales que les afectan (p.141).

Este sistema integrado de catastro que se encuentra comprendido en la SUNARP tiene como una de las diversas finalidades y usos, la constante actualización del sistema registral dado el interés nacional de los administrados por tener ciencia cierta de la ubicación geográfica, detalle de metraje y titularidad de los registros de inmuebles y muebles.

Se debe tener en cuenta también que las diferentes entidades comandan un registro de predios urbanos y rurales, actúan de forma independiente lo cual también brinda una seguridad de que existe una propiedad pero que sobre todo los parámetros establecidos por cada uno, aunque de forma conjunta, se encuentra correctamente inscrito en el registro nacional. A nivel de catastro debemos tener en cuenta que los predios rurales son los más difíciles de alcanzar para una correcta verificación que en muchos casos termina dividiéndose de formas poco exactas, tales como son las manzanas, lotes, parcelas, entre otros. Por estas razones es que se nota necesario lograr un nivel superlativo por parte de nuestras instituciones a la hora de recabar la información de los predios que, si bien son de difícil acceso en algunos casos por la geografía, es necesario para brindar un correcto servicio a todos los usuarios.

Gálvez (2014), manifiesta que: Bajo la legislación vigente, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) no tiene la responsabilidad de crear catastros. Su oficina de catastro obtiene información de otras entidades que generan catastros, como las municipalidades distritales para predios urbanos y Cofopri en el caso de predios rurales. Esta

función fue asignada a SUNARP después de ser manejada por el PETT, que estaba bajo la jurisdicción del Ministerio de Agricultura (pp. 139-140).

Los predios urbanos que son competencia de COFOPRI tienen un análisis distinto ya que estos pasan por un filtro previo, el cual es apoyo en muchos casos de la oficina registral principal que en este caso está encargado de los registros públicos nacionales, sin embargo y a pesar que el ministerio de agricultura es quien designo este apoyo, la oficina principal no puede solo basar información de catastro de una oficina con menos apoyo logístico ya que si se llegara a recaer en error, esto se concatena con la falta de prolijidad de la oficina registral.

Como menciona Gálvez, la responsabilidad de registrar dentro del sistema digital de inscripciones recae sobre el solicitante, administrado, o también llamado titular del bien materia de solicitud de inscripción, es por ello que el obtener dicha información que refrendara en su sistema de filtros, es responsabilidad de quien tiene como pretensión la inmatriculación de un bien inmueble. Es importante mencionar que las entidades que basan su información en fuentes ajenas que no son generadas por sí mismas, terminan brindando un servicio y solventar los conflictos que se generan debido a la ausencia de prolijidad de todo ente público debe tener al momento de brindar un servicio, puesto que basar datos apoyados en otros entes que no tienen las herramientas ni inversión suficiente termina recayendo en errores que luego deben asumir al momento de subsanar los daños ocasionados en detrimento de los titulares registrales.

Según Portillo (2009), un catastro de alcance nacional que ejerza eficazmente su función jurídica coadyuvaría a generar cartografía catastral sumamente útil para el desarrollo de la Base Gráfica Registral. Evitando incompatibilidad entre el Registro y Catastro (p.76).

Aquí podemos hacer énfasis en la importancia a la que se refiere el autor, Portillo, quien además de mencionar la utilidad del catastro a nivel nacional, teniendo que este ejercerá una función en conjunto con registros, hace alusión a la incompatibilidad que debe ser evitado por todo registro que pretenda dar seguridad al titular de un bien.

Debemos tener en consideración que entidades que se dedican a este tipo de labores ayudan no solo a mantener un orden normativo con respecto a las propiedades y sus dueños, sino



también ayuda a evitar la criminalidad en fuero registral que en muchas oportunidades puede ser evitado, pero aún es insuficiente herramientas como la alerta registral, entre otras.

Rojas (2011) señala que: La oficina de catastro desempeña un papel crucial en cuanto a la provisión de información técnica sobre las discrepancias entre la realidad física y la registrada de los predios ya inscritos. Esta función es especialmente importante para determinar la ubicación espacial de los predios que están en proceso de inscripción, ayudando así a prevenir problemas de duplicidades y superposiciones (p.22).

En este acápite de la presente investigación podemos apreciar que el autor da la importancia debida a las funciones que cumple nuestro registro nacional al evitar las inexactitudes que pueden surgir de una duplicidad, error material, entre otras vicisitudes a las que se enfrentan nuestros registradores por nuestra realidad geográfica. Es por ello que lo pretendido en esta investigación tiene un fin lineal por mostrar una problemática de la que sufrimos y que podemos evitar para ofrece una adecuada seguridad a los títulos de los bienes que se han inscrito en los diferentes registros públicos.

Gálvez (2014), los análisis de los títulos remitidos por los registradores a la oficina de catastro de SUNARP, así como las investigaciones catastrales, siempre constituyen evaluaciones parciales basadas en la información disponible en el registro (p.140).

Este punto hace mención a una realidad que tiene limitaciones por parte de nuestra institución registral la cual conlleva en algunos casos a peligrosos hechos que perjudican a los titulares que merecen una seguridad frente a un error geográfico o en otros casos errores materiales que son ocasionados de forma involuntaria o inducción a error por parte de sujetos al margen de la ley y el orden.

Esto nos lleva un análisis crítico de cómo puede la oficina registral delimitar sus funciones a la buena fe de obtener información de un solicitante o administrado que pretende llevar a cabo una inscripción, que en muchos casos no se espera la buena fe de estos.

Actualmente se está proponiendo mecanismo de ayuda entre Catastro y Registros Públicos:

Asimismo, Torres (2018), recomienda que: La SUNARP, en colaboración con la oficina catastral, se debe emprender un programa de registro de todo el territorio nacional. El objetivo es comparar los documentos inscritos en los registros con la realidad física de los

inmuebles, con el fin de obtener información precisa sobre los datos gráficos y evitar inexactitudes en los registros.

La mención realizada por el autor, Torres, nos hace frente a la problemática que se ha mencionado en esta investigación y expone una posibilidad que nos puede llevar de forma progresiva a que nuestro registro nacional se actualice de tal forma que no quepa la posibilidad de una duplicidad en las partidas que como mencionamos anteriormente pone en vilo a los titulares de bienes que durante mucho tiempo han cuidado del mismo.

Asimismo, Puerta (2017), manifiesta que; los planos no son documentos sin importancia, debido a que complementan el instrumento público para lograr la inscripción en el registro; es decir, van a formar parte de dicho instrumento (p. 4).

Como menciona Puerta, los planos nos dan ubicación real, gráfica y concreta del bien inmueble que pasa por una evaluación registral, tal es así que forma parte del instrumento que se elevara a registro públicos, los cuales harán parte del todo que es llamado también, título, el cual comprende una descripción del reflejo de los planos.

Torres y Puerta manifiestan dos mecanismos de apoyo, siendo uno de ellos la implementación de planos, como requisito indispensable para la presentación del instrumento público y el otro la confrontación de parte de los documentos que constan en registros con la realidad física del inmueble para verificar la inscripción del bien. Nos menciona también la responsabilidad que recae sobre el administrado, de dar como presentado el ingreso de los planos, tal como se menciona líneas atrás, estos comprenden gráficamente lo que por descripción detallara la partida registral o también llamado certificado literal.

### **Normativa española:**

La Ley Hipotecaria, en su artículo 18° señala: Establece la prevalencia de un tiempo máximo para llevar a cabo las inscripciones de los documentos en un período de 15 días contados desde que se realizó el asiento de la presentación.

El representante de la institución encargada de los registros de bienes muebles e inmuebles tiene la obligación de, en la nota a pie de título, si la calificación se da de forma positiva o no, expresan de forma indubitable la fecha de registro. Si aquel registro se hubiese retirado

antes de dicha inscripción, tendría defectos remendables o existiera pendiente de registro un título presentado de forma anterior, el plazo de quince días se aplicará desde el día en que se devuelva el título, lo remendado o la inscripción del registro previo. En dichos casos, el asiento tiene vigencia de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, Aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en el artículo 209 refiere:

Lejos de los supuestos de oposición, y en vista de la denegación de la constancia de doble inscripción por parte del representante de registros podrán los interesados solicitar los recursos previstos en la ley para la calificación negativa, estando de cierta forma resguardada la facultad de los agentes que tienen interés para acudir al proceso que corresponda, en aras de respetar el derecho sobre el inmueble.

Las notas marginales de doble inmatriculación en los títulos afectados pierden su validez seis meses después de ser realizadas. Sin embargo, si durante este período se realizan ciertas anotaciones preventivas debido a la presentación de una demanda en el registro correspondiente al proceso judicial aplicable, estas mantienen su vigencia. En todos los casos, se tomarán en cuenta las solicitudes presentadas, incluyendo aquellas anotaciones preventivas relacionadas con la prórroga o mantenimiento de vigencia en caso de que se interponga un recurso contra la calificación del Registrador.

En supuestos diferentes, cuando se determina un juicio de declaración ordinaria relativa al dominio o derecho registral diferente que resulta relativo a la propia finca se origina instantáneamente cuando se concluye el posterior expediente.

Juez (2015), refiere que: La regulación de su solución se llevaba a cabo por de consenso al articulado 313 del R.H. en el presente se lleva el tratamiento bajo el artículo 209 según esta dispuesto en el ordenamiento siguiente:

- El tramite de su competencia le permite al registrador ratificar sus lineamientos, lo cual podría ser de oficio o instancia de parte.

- Luego de realizar las investigaciones pertinentes dentro de los procesos, abarcando con ello las grafías de catastro se ha podido apreciar que existe una matriculación doble, lo que se daría notificación a los titulares de todos los derechos en las fincas que son afectadas, dejando posible constancia de ello al margen de la inscripción última dominical.
- Cuando la duplicidad registral beneficia a la misma persona, se procederá con el consentimiento del interesado, cerrando la solicitud más reciente y haciendo mención de esta acción, exceptuando la solicitud más antigua.
- En caso de que beneficie a diferentes personas, se citará a las partes de lograr tener un acuerdo. Si todos asisten y consienten unánimemente, el acuerdo se formalizará por escrito, seguido de la cancelación del antecedente con mayor actualidad y rectificación de aquel más antiguo, conforme con lo que se conviene. Generalmente, esto soluciona de manera simple una interrupción de tracto que haya ocurrido, restableciendo así la continuidad en la secuencia de transmisiones de la propiedad.

### **1.3 Formulación del problema**

Hernández, Fernández y Baptista (2014) manifiesta que:

El planteamiento del problema significa ordenar y estructurar de manera formal la idea de investigación (p.36).

Como señalan los autores citados este punto no ayuda de base de estudio para estructurar el tema de tesis

#### **Problema Jurídico general**

¿De qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX Sede Lima 2017?

#### **Problema Jurídico específico 1**

¿De qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017?

#### **Problema Jurídico específico 2**

¿De qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017?

#### **1.4 Justificación del estudio**

##### **Justificación teórica**

Bernal (2010) indica: se presenta cuando el objetivo de la investigación es promover la reflexión, el debate académico y el desarrollo futuro de conocimiento teórico basado en el conocimiento existente (p.106).

Se busca generar reflexión de la Superintendencia nacional de Registros Públicos y de los interesados en la inscripción, respecto a una problemática que abarca la vulneración de los derechos de los titulares y la seguridad jurídica que emana la inscripción registral de la SUNARP a través de la calificación de los registradores públicos.

Si bien se ha previsto en el reglamento del ente estatal el tratamiento para la duplicidad de partidas, infiriéndose que se reconoce como un problema y/o error de registros públicos. No solo se debe ceñir a una solución normativa sino implementar mecanismos de apoyo para lograr la correcta solución.

##### **Justificación practica**

Bernal (2010) considera: Que su desarrollo ayuda a resolver un problema asentado en la ejemplificación de los casos de estudio (p.106).

El problema de la duplicidad de partidas y la inscripción registral, requiere que se contribuya con una estrategia que englobe mecanismos que complemente el tratamiento de la normativa, es así que el interesado y/o titular del predio pueda tener la plena seguridad de que su inscripción le asegure su derecho de propiedad. Actualización fluida de información de la base grafica de SUNARP y catastro, que se ha generada por ser requisito indispensable para la presentación de una inscripción de un título de propiedad

##### **Justificación metodológica**

Bernal (2010) conceptúa la justificación metodológica como: Aquella en la cual el estudio se proyecta a realizar y proponer un nuevo método o estrategia para obtener un conocimiento que sea válido y confiable (p.107).

Para la implementación de mecanismos para combatir el problema de duplicidad de partidas registrales, se pretende una actualización fluida de información de la base grafica de SUNARP y catastro, que se ha generada por ser requisito indispensable para la presentación de una inscripción de un título de propiedad, que se acompañe al instrumento público de la presentación de un plano del predio que se pretende inscribir y que sea objeto de la calificación registral.

### **Relevancia**

Se encuentra en la seguridad del titular del predio inscrito y la que emana registros públicos, que se ve vulnerada ante esta patología. Por ello, se busca presentar a la duplicidad de partidas respecto a la inscripción registral en el registro de predios como una problemática, y dar a conocer el tema de manera general para obtener la información necesaria para el lector. Así mismo se busca llevar a cabo una solución que permita combatir el problema.

### **Contribución**

La contribución del trabajo de investigación, se manifiesta a través de la propuesta de solución con la que se pretende lograr una disminución sustancial de la duplicidad de partidas. Ello para recuperar la certeza que manifiesta la inscripción y la implementación correcta y ejecutable de mecanismos que sirvan de ayuda a fin de inscribir los predios.

## **1.5 Supuestos u objetivos del trabajo de investigación**

### **Supuesto**

Aranzamendi (2010), los supuestos son las bases teóricas, que se general y/o derivan de los cuestionamientos que se plantea el investigador cuando realiza la investigación (p.145).

### **Supuesto jurídico general**

La duplicidad de partidas afectaría gravemente la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; ya que se genera una vulneración a la inscripción con la afectación de los principios registrales de especialidad por el cual solo debe constar una partida registral por cada bien, y legitimación el que manifiesta que la inscripción se presume cierta. Asimismo, debido a esta patología del registro se crea incertidumbre en la seguridad del titular respecto a la inscripción del título.

### **Supuesto jurídico específico 1**

La Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afectaría gravemente la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017, ya que implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes porque con el procedimiento de cierre de partidas prevalece la partida más antigua. Hecho que genera recurrir a la vía judicial al titular que se considera afectado, vulnerando la certeza de la inscripción que brinda registros públicos.

### **Supuesto jurídico específico 2**

La Duplicidad de Partidas afectaría gravemente la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; porque si bien en principio el procedimiento registral busca que con la calificación se logre la inscripción para asegurar al interesado que el derecho que se está publicitando y su titularidad son exclusivos, el titular tiene presente la posibilidad de una inexactitud del registro. Es así que el registrador siendo encargado de la calificación registral pierde credibilidad. Asimismo, la calificación registral requiere mayor sustento para el registro de predios, por ello se debe considerar como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica del área de catastro y la presentación del plano del inmueble.

### **Objetivo**

Behar (2008) manifiesta que el objetivo es en la investigación: La consecuencia del planteamiento del problema, con la cual se delimita a la parte de la realidad que atañe estudiar. Asimismo, se demuestra la precisión en la redacción minuciosa con la que se formula el objeto de estudio (p.29).

### **Objetivo jurídico general**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

**Objetivo jurídico específico 1**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

**Objetivo jurídico específico 2**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.



## **II. MÉTODO**

## **2.1 Diseño de investigación**

Como señala Aranzamendi (2010), respecto al diseño de investigación:

El diseño supone trazar el plan y la consiguiente estrategia para con ello adquirir el soporte junto con la información y poder desarrollar la investigación. Siendo su objetivo señalar al investigador la forma para alcanzar sus objetivos de estudio (p. 205).

### **Análisis crítico del discurso:**

Pardo (2012), lo define como:

Un conjunto de principios y teorías que ofrecen enfoques para analizar a nivel de estudio, teniendo como meta abordar un problema social, cultural, político, entre otros relevantes para la comunidad en la que se genera, se distribuye y se interpreta el discurso mencionado. (p.43).

### **Fenomenología:**

Behar (2008), señala:

El método fenomenológico parte de lo que se conoce, empleándose una evaluación descriptiva sobre las vivencias que se han compartido. Ocasionando con ello indicadores para la interpretación de la diversidad de simbología (p.45).

### **Etnográfico:**

Valderrama (2013), indica:

La etnografía, derivada de la palabra "grafe", se refiere al estudio de la cotidianidad de las personas que se encuentran con la costumbre de socializar con sus iguales. En la investigación, este enfoque toma como unidad de análisis a una nación, grupo o comunidad, es decir, cualquier colectivo humano cuyas relaciones se basen en costumbres, derechos y obligaciones recíprocos, formando así una entidad definida (p.301).

### **Estudio de caso:**

Aranzamendi (2010), manifiesta que:

No es un método, sino una forma de diseño de investigación, porque permite el estudio en profundo de una situación o caso específico que tiene como base una unidad jurídica única (pp. 201-202).

**Investigación acción:**

Salgado (2007), indica que:

El objetivo de este diseño se basa en resolver problemas de índole cotidiana y medida inmediata, las cuales tienen como objeto mejorar prácticas que ya son concretas (p.73).

**Teoría fundamentada:**

Valderrama (2013), conceptúa dicha teoría como:

El procedimiento frecuente para el análisis específico, teniendo como base la teoría o hallazgo, que va surgiendo fundamentada en los datos; en el cual se utilizan dichos datos para enfocarse en el objeto de estudio por medio de las entrevistas, entre y otros (pp. 297-298).

Se utilizó el diseño de investigación de teoría fundamentada por enfocarse en la investigación específicamente del objeto de estudio, generando un supuesto corroborado por los datos de la investigación.

**Tipo de investigación**

Según Aranzamendi (2010), establecer la tipología y diseño resulta indispensable para un estudio jurídico ya que contribuye a la identificación de los procesos que se debe seguir, este tipo tiende a clasificarse en base a los objetivos (p.157).

**Interpretativa:**

Según Erickson (Como se citó en Rosales, 2000):

Se finalidad se encuentra radicada en brindar la evaluación y dilucidar los lineamientos que el fenómeno señala a los individuos que lo descubren dentro de una referida realidad en torno al contexto preestablecido (p.15).

**Socio crítico:**

Ramírez (2010) Respecto al enfoque es cualitativa, la cual encuentra su base en una realidad legal y social que se tiende a fundamentar por argumentos (p. 9).

**Descriptiva:**

Según Salkind (Como se citó en Bernal, 2010), respecto:

Se detallan las particularidades de una determinada situación enfocada en un objeto evaluado. Según Bernal (2010) encuentra un nivel básico con características descriptivas, siendo que su base está en las preguntas que se formulan por el investigador, basándose en herramientas que le permiten dar respuestas a las problemáticas indicadas (p.113).

Para este desarrollo se empleó el tipo de investigación descriptiva debido a que se centra en detallar los elementos de un análisis de estudio.

**Enfoque de investigación**

Bernal (2010), indica: El enfoque cuantitativo es importante cuando el procedimiento de los datos es más concreto; y el cualitativo manifiesta como poderosa herramienta para en la profundidad de las cualidades de la investigación (p.38).

Por ende, fue cualitativo ello debido a que se centra en el análisis de los aspectos más resaltantes de un determinado problema.

**2.2 Métodos de muestreo**

Vara (2010), indica que: para emplear un muestreo resulta necesario evaluar sus alcances ya que varía conforme a los diferentes criterios, por lo que la pertinencia y representación suelen abarcar los principales elementos a tomar en consideración (p.258).

Los métodos de muestreo se dividen en dos tipos: muestreo probabilístico y no probabilístico.

**Muestreo probabilístico:**

Hernández, Fernández y Baptista (2014), señalan que:

En este tipo todos los elementos de la población tienen igual posibilidad de ser importantes para la muestra, y se lleva a cabo un proceso de selección aleatorio de las unidades de análisis (p.175).

### **Muestreo no probabilístico:**

Hernández, Fernández y Baptista (2014), señalan que:

La selección de la muestra suele variar conforme con la posibilidad, así como de las razones vinculadas con las aptitudes investigativas y los fines del autor (p.176).

Por ende, es no probabilísticas, es decir la muestra se basaron en los objetivos que son el propósito de la investigación.

### **Escenario de estudio:**

En este estudio, se abordará el registro de predios en la zona registral IX sede Lima como el área de investigación principal. Este escenario de estudio es de suma importancia, ya que, aunque la duplicidad de partidas se observa en todos los registros, cobra una relevancia particular en el registro de predios. Por ello los escenarios de estudio serán, a nivel notarial la notaría Donato Hernán Carpio Vélez y nivel registral las sedes descentralizadas de la sede registral IX sede Lima.

### **Caracterización de sujetos:**

En la presente investigación serán sujetos de investigación, a nivel notarial; el notario y abogadas de la notaría Carpio Vélez, los cuales realizan la presentación de los títulos al registro de predios de la zona registral IX sede Lima; y nivel registral a registradores de la mencionada sede registral.

**Tabla N° 1: Sujetos**

<b>SUJETO</b>	<b>NOMBRE Y APELLIDOS</b>	<b>GRADO ACADÉMICO</b>	<b>EXPERIENCIA LABORAL</b>	<b>AÑOS DE EXPERIENCIA</b>
<b>1</b>	Donato Hernán Carpio Vélez	Magister	Notario de Lima. Notaria Donato Hernán Carpio Vélez	19 años
<b>2</b>	Erika Esther Adriazola Cornejo	Abogado/Titulado	Jefa del Área Legal de la Notaria Donato Carpio Vélez	14 años
<b>3</b>	Dercy Delgado Mijahuanca	Abogado/Titulado	Jefa del Área de Registros Públicos de la Notaria Donato Carpio Vélez	12 años
<b>4</b>	Vanessa Carla Brückmann Pitot	Abogado/Titulado	Jefa del área de Registros Públicos de	10 años

			la Notaria Donato Carpio Vélez	
5	Julio Alberto Díaz Oblitas	Doctor	Abogado de la Notaria Donato Carpio Vélez	10 años
6	William Euclides Ángeles Contreras	Abogado/Titulado	Abogado especialista en temas registrales. Ex Asistente Registral de la Zona Registral IX Sede Lima.	15 años
7	Diana Giannina Velis Pajuelo	Abogado/Titulado	Registrador Publico de la zona registral IX Sede Lima	13 años
8	Percy Paul Pérez Torres	Abogado/Titulado	Registrador Publico de la zona registral IX Sede Lima	9 años
9	Luis Antonio Vargas Rivas	Abogado/Titulado	Registrador Publico de la zona registral IX Sede Lima	7 años
10	Jorge Arturo Collantes Povez	Abogado/Titulado	Registrador Publico de la zona registral IX Sede Lima	7 años

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

### **Plan de análisis o trayectoria metodológica:**

Esta investigación se centra en el análisis de la duplicidad de partidas y la inscripción registral en el Registro de Predios de la Zona Registral IX, Sede Lima, durante el año 2017. Es importante destacar que, en términos de enfoque, se adopta un enfoque cualitativo. En relación con esto, se utiliza un diseño de investigación basado en la teoría fundamentada, y el tipo de investigación se define como descriptivo.

Respecto al método de muestro, la muestra es no probabilística, siendo el escenario de estudio el Registro de Predios de la Zona Registral IX Sede Lima, y la caracterización de sujetos comprendida a nivel notarial y registral.

En el contexto de la rigurosidad científica, se utilizaron dos técnicas de recopilación de datos: la entrevista y el análisis de fuentes documentales que incluyeron normativas y documentos doctrinales. Para llevar a cabo la entrevista, se empleó un conjunto de preguntas guía, y para el análisis de fuentes documentales, se revisaron documentos normativos y doctrinales. La validez de estos instrumentos se aseguró mediante la evaluación de expertos en el campo.

En el proceso de análisis cualitativo de datos, se utilizó un enfoque inductivo. El método de análisis consistió en la interpretación jurídica, la comparación y la integración de las categorías emergentes. Las unidades temáticas y la categorización se centraron en dos categorías principales: la duplicidad de partidas y la inscripción registral. Dentro de estas categorías, se identificaron subcategorías relacionadas con los principios de legitimación, especialidad y duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles. En resumen, las categorías clave en esta investigación son la duplicidad de partidas y la inscripción registral.

### **Población:**

Carrasco (2008), refiere: que es una serie de elementos que forman parte de un determinado ámbito donde se ejecuta un estudio investigativo (pp. 236-237).

La población de la presente investigación está determinada por el registro de predios de la zona registral IX sede Lima.

### **Muestra:**

Carrasco (2008) señala: es una porción que representa a la población que generalmente debe poseer sus mismos elementos, para ello se debe seleccionar mediante herramientas necesarias (p.238).

La muestra fue de 10 entrevistados que conforman el ámbito de aplicación, cinco del ámbito notarial y cinco del ámbito registral.

## **2.3 Rigor científico**

Vara (2010), indica que:

El marco metodológico desempeña un papel crucial en la investigación, ya que engloba la estrategia y el procedimiento utilizados para poner a prueba las suposiciones y alcanzar los objetivos establecidos. Además, la metodología debe seguir una estrategia que refleje la estructura y la rigurosidad científica del proceso de investigación, desde la selección de un enfoque metodológico específico hasta la ejecución de la recolección de datos, así como la subsiguiente sistematización, análisis, interpretación y presentación de la información recopilada (p.248).

### **Técnicas de recolección de datos**

Según Sierra (Como se citó en Carrasco, 2008), Las técnicas son instrumentos metodológicos para resolver un problema metodológico concreto, las cuales realizan comprobación o desaprobación de una hipótesis (p.274).

### **Técnica de análisis de fuente documental:**

Para Guibovich (2004) esta técnica es de suma relevancia puesto que todo investigador debe revisar y considerar los trabajos realizados por otros estudiosos sobre determinada materia a fin de fijar una concepción sobre el asunto a investigar (p. 100).

### **Técnica de entrevistas:**

Según Buendía, Colas y Hernández (Como se citó en Bernal, 2010),

La entrevista es una técnica que se utiliza con el objetivo de recoger información a través de un proceso de comunicación entrevistador - entrevistados. Manifestando un proceso directo en el que el entrevistado responde a cuestiones, que se encuentran ya diseñadas en función de los objetivos. (p.256).

### **Técnica de cuestionario:**

Los métodos empleados en la investigación consisten en entrevistas y análisis de fuentes documentales. Por lo tanto, se utilizaron instrumentos que incluyen una guía de preguntas para las entrevistas y una guía para el análisis de documentos, que abarcan doctrina y normativa.

### **Validez del instrumento**

La validez de los instrumentos se estableció mediante la validación realizada por expertos reconocidos, quienes, basándose en sus conocimientos y experiencias, evaluaron y confirmaron la idoneidad de las preguntas formuladas para las entrevistas en esta investigación.

Valderrama (2013) en esta misma línea:

Cualquier herramienta de evaluación debe poseer dos cualidades fundamentales: validez y confiabilidad. Estos atributos revisten una gran importancia en la investigación científica, ya que aseguran que los instrumentos utilizados sean precisos y fiables. (p.205).



Los profesionales a cargo de la validación fueron los siguientes:

**Tabla N°2: Validez del instrumento**

Cuadro de Validación de Instrumentos			
Instrumento	Validador	Cargo o Institución donde labora	Tipo de Docencia
Guía de preguntas de entrevista	Mario Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente temático
	Nilo Arroba Ugaz		Docente de Derecho Notarial y Registral
	Mariano Rodolfo Salas Quispe		Docente temático

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

**Tabla N°3: Validez del instrumento**

Cuadro de Validación de Instrumentos			
Instrumento	Validador	Cargo o Institución donde labora	Tipo de Docencia
Guía de análisis doctrinario y normativo	Mario Chávez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Docente temático

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

## **2.4 Análisis cualitativo de datos**

Hernández, Fernández y Baptista (2014), señalan que:

La principal función del análisis de datos es tomar información no organizada y proporcionarle una estructura. Aunque los datos pueden variar en naturaleza, en su esencia comprenden las observaciones del investigador y las narrativas de los participantes.

(p.418)

.

### **Método deductivo:**

Bernal (2010), este método radica en emplear conclusiones generales para obtener explicaciones particulares. Por ello se suele comenzar con una evaluación de las propuestas de implementación universal que se comprueba por la validación de la aplicación de hechos individuales (p.59).

### **Método inductivo:**

Bernal (2010) suele emplear lo lógico para alcanzar diferentes situaciones validas que terminen de manera general, se inicia con un análisis individual de las circunstancias para el establecimiento de las conclusiones universales que se postulan como un fundamento teorizante (p.59).

### **Método hermenéutico:**

Behar (2008), La hermenéutica manifiesta un nivel metodológico necesario para cualquier análisis sobre el hombre por lo cual es imperativo que suponga como base una teorizante sobre la persona (p.49).

En cuanto al método de evaluación empleado se ha seleccionado al inductivo ya que suele ir desde lo individual hasta lo general, ello implica que el estudio inicia en la recolección de información individual que producen una conclusión general.

## **Forma de análisis de datos**

### **Interpretación Jurídica:**

Según Moreso y Vilajosana (Como se citó en Donayre, 2014) refiere: Es la interpretación de textos, que se usan en la actividad de revelar el significado de algún documento de naturaleza jurídica o en el resultado o producto de esa actividad (p. 185).

**Comparación:**

Según Trinidad y otros (Como se citó en Schettini y Cortazzo, 2015), manifiesta: que le brinda la oportunidad al autor de construir las categorías, de igual manera su propia terminación. Las características se suelen igualar a las subcategorías que varían conforme con su propia naturaleza (p.36).

**Integración:**

Schettini y Cortazzo (2015), manifiesta:

Cuando un incidente se inscribe, se le clasifica, estableciéndole una categoría. Posteriormente a la comparación, la integración de las categorías forma la hipótesis (p.37).

La manera de analizar la información fue mediante una evaluación jurídica que integró las categorías y que conllevaron a la generación de los supuestos investigativos.

**Unidad temática y categorización**

Según Straus y Corbin (citado por Romero, 2005), indica respecto:

La categorización radica el empleo de conceptos, con los cuales se logran las categorías que declaran un poder conceptual porque son capaces de reunir conceptualización determinadas como subcategorías, siendo que el proceso inicia con la agrupación de conceptualización que se producen para que se instituyan en los vínculos sobre un mismo fenómeno (p.1).

En la presente investigación las categorías son: duplicidad de partidas e inscripción registral, y las subcategorías son respecto al primer principio de legitimación, principio de especialidad y duplicidad de partidas que se encuentren inscritas y no sean compatibles y de inscripción registral, calificación registral y catastro.

**Tabla N° 4: Categorización**

Categoría	Definición	Sub categoría
Duplicidad de partidas	<p>Gonzales y Quintana (2014), definen la duplicidad de partidas:</p> <p>La doble matriculación se puede describir como una situación en la que, debido a un error del sistema, una parcela de tierra está registrada en múltiples registros, ya sea en su totalidad o en parte, lo que significa que las partidas incluyen toda la propiedad o una parte de ella. (p.235).</p>	Principio de legitimación y especialidad.
		Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.
Inscripción registral	<p>La inscripción registral según Vivar (1994), se define como:</p> <p>El asentamiento o registro que se efectúa en los libros del Registro consiste en la transcripción del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales. Este proceso se lleva a cabo con el propósito de conferirles un carácter duradero y, al mismo tiempo, para que la persona que posee el derecho de inscripción pueda asegurar la protección de su derecho frente a posibles disputas con terceros. (p.117).</p>	Calificación Registral
		Catastro

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

## 2.5 Aspectos Éticos

El presente proyecto de investigación se realizó respetando los derechos de autor, por ello se realizan junto con las citas sus correspondientes referencias bibliográficas bajo las normas del estilo American Psychological Association (APA).

Gonzales (2002) explicó que, en el ámbito de la investigación científica, la ciencia exige que tanto el investigador como el maestro adopten comportamientos éticos durante su labor. En

el caso de la investigación cualitativa, se consideran aspectos éticos que suelen ser considerados como convencionales. Un ejemplo destacado de esto es la relación que se establece entre la ciencia, la búsqueda de la verdad y la justicia (pp.93-94).

### **III.- RESULTADOS**

## Descripción de resultados

Los resultados tienen como particularidad el reporte de la información a través de las técnicas empleadas por medio de los instrumentos de investigación, es así que de acuerdo al enfoque seleccionado se establecieron las cualidades de las categorías objeto de estudio.

Bernal (2010) manifiesta: Un elemento de gran importancia en el desarrollo de la investigación radica en la adquisición de información, ya que en este punto se encuentra la clave de la confiabilidad y validez del estudio. Por lo tanto, es esencial ejercer un cuidado meticuloso en la fase de recolección de datos con el fin de confirmar las suposiciones, abordar las preguntas de investigación y alcanzar los objetivos establecidos en el estudio. Para lograr esto de manera efectiva, es crucial que los datos sean pertinentes y suficientes, lo cual implica la utilización de fuentes y técnicas adecuadas para la recopilación de información (p.198).

### 3.1 Descripción de resultados de la técnica: Entrevista

A continuación, se establecerán los datos derivados de la técnica de entrevista, tomando en cuenta los objetivos planteados en la investigación.

**Tabla N° 5: Ficha técnica de entrevistados**

N°	Entrevistado	Descripción
1.	Donato Hernán Carpio Vélez	Notario Público de Lima de la notaria Donato Hernán Carpio Vélez
2.	Erika Esther Adriazola Cornejo	Jefa del Área Legal de la notaria Donato Hernán Carpio Vélez
3.	Dercy Delgado Mijahuanca	Jefa del Área de Registros de la

	A R I A L		notaria Donato Hernán Carpio Vélez
4.		Vanessa Carla Bruckmann Pitot	Jefa del Área de Registros de la notaria Donato Hernán Carpio Vélez
5.	A M B I T O  R E G I S T R A L	Julio Alberto Díaz Oblitas	Abogado Notaria Donato Hernán Carpio Vélez
6.		Diana Giannina Velis Pajuelo	Registradora Publica de la Zona Registral IX Sede Lima
7.		Percy Paul Pérez Torres	Registrador Público de la Zona Registral IX Sede Lima
8.		Luis Antonio Vargas Rivas	Registrador Público de la Zona Registral IX Sede Lima
9.		Jorge Arturo Collantes Povez	Registrador Público de la Zona Registral IX Sede Lima
10.		William Euclides Ángeles Conteras	Abogado especialista en temas registrales. Ex Asistente Registral de la Zona Registral IX Sede Lima.



**Entrevistas realizadas durante los días 19 de octubre al 14 de noviembre del 2018,  
en la ciudad de Lima.**

Fuente: Elaboración propia. Lima, 2018.

**Resultados del objetivo jurídico general:**

Los resultados de la técnica de entrevista afines al objetivo general se instauran de la siguiente manera:

**Objetivo jurídico general**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

**Respecto a la primera pregunta de la entrevista: ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima 2017?**

**Entrevistado 1:**

Carpio (2018) señala:

La duplicidad de partidas afecta seriamente la seguridad jurídica que brindan los registros públicos en especial, el de predios. Estos deben de tener solo una partida, lo contrario significa una situación irregular dado que la publicidad registral igualmente será ambigua y afectada.

**Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) manifiesta:

La manera en la que vulnera la duplicidad de partida a la inscripción, es a través de la afectación de los principios registrarles de, especialidad y legitimación, principio bases debido a que de manera colateral vulnera a otros. Ello debido a que en específico recae en estos principios la seguridad, respecto al primero aperturarse una partida por cada bien y por el siguiente la presunción de certeza que brinda la entidad.

**Entrevistado 3:**

Delgado (2018) indica:

Es necesario determinar que la Duplicidad de Partidas, estas solo se pueden dar en dos casos específicos, cuando por error del registro de predios, se establece una doble inscripción sobre el mismo predio y cuando existe una coexistencia de un predio ubicado o determinado en

estado de sobre posición, en definitiva estas dos situaciones vulneran el denominado Principio de Especialidad o de Determinación.

#### **Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) refiere:

La duplicidad de partidas afecta tanto a la inscripción del registro de predios, así como también a las personas propietarios de la misma, dado que este problema cada vez abunda y definitivamente tiene que haber un orden donde cada predio tenga solo una sola partida y no incurrir en este problema.

#### **Entrevistado 5:**

Díaz (2018) indica:

La duplicidad de partidas afecta de manera alarmante a la inscripción registral, ello debido a que afecta la certeza y la seguridad que brinda Registros Públicos. La afectación se genera con la vulneración de dos principios fundamentales en el registro de predios el de legitimación y el de especialidad.

#### **Entrevistado 6:**

Velis (2018) manifiesta:

La calificación positiva o bien llamada inscripción del derecho de propiedad en el registro de predios debe servir al propietario de un inmueble para obtener las garantías, sin embargo, el registro de predios no es 100% eficiente al existir casos de duplicidad de partida constituyendo la misma un factor de inseguridad jurídica para el administrado.

#### **Entrevistado 7:**

Pérez (2018) señala: “La duplicidad es un problema a nivel registral puesto que un mismo inmueble tiene generado dos partidas registrales. Entonces dicha situación perjudica el tráfico económico por consiguiente genera inseguridad jurídica”.

#### **Entrevistado 8:**

Vargas (2018) refiere:

Afecta al principio de legitimación. En este sentido publicitan dos o más partidas para el mismo bien inmueble. La Duplicidad es el cáncer del registro de predios porque publicita un mismo predio en diferentes partidas. El tema pasa por el hecho que la contratación de los terceros se basa en la creencia de que lo publicitado por el registro es exacto y como se advierte la duplicidad es una inexactitud mayor.

### **Entrevistado 9:**

Collantes (2018) indica: La duplicidad de partidas afecta la real certeza e identificación de un predio, que debería garantizar la inscripción registral. Dicha afectación vulnera principios fundamentales del sistema registral. Tales como la especialidad o folio real, la legitimación que brinda la publicidad del registro entre otros; con lo que vulnera la seguridad jurídica del sistema, por ser la duplicidad el mayor problema de nuestro registro, pues genera finalmente una incertidumbre debido a la inexactitud en el Registro.

### **Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) manifiesta:

“-Limita el tráfico jurídico

-Limita los derechos del propietario con derecho inscrito”

**Respecto a la segunda pregunta de la entrevista: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?**

### **Entrevistado 1:**

Carpio (2018) indica: El principio de determinación tiene por objeto darle claridad a la inscripción registral, lo cual se traduce que por cada bien inmueble se abrirá solo una partida. Obviamente al producirse la duplicidad desaparece dicho principio.

### **Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) refiere:

El principio regulado en el artículo IV del R.G.R.P. manifiesta que solo se debe aperturar una partida, por cada bien o persona. Cuando se presenta la duplicidad la seguridad que brinda este principio queda vulnerada siendo el modo de afectación la vulneración de la seguridad que brinda el principio.

### **Entrevistado 3:**

Delgado (2018) señala:

El principio de especialidad en la inscripción de registros de predios se ve afectado, ya que este principio se deriva del Principio de Especialidad Normativa. Nuestra jurisprudencia lo ha reconocido como un Principio General del Derecho, y se utiliza como un criterio para resolver conflictos normativos, que surgen cuando se atribuyen consecuencias legales distintas a una misma situación de hecho.

**Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) expresa: “Como ya se sabe el principio de especialidad es uno de los principios con el cual se genera claridad al acto de la inscripción registral, en la que correcto sería que cada inmueble se generara en una sola partida registral”.

**Entrevistado 5:**

Díaz (2018) expone: “La duplicidad de partidas afecta el principio de especialidad debido a que por la doctrina y la normativa se tiene establecido que por este principio solo se debe aperturar una partida por cada inmueble”.

**Entrevistado 6:**

Velis (2018) declara: “La duplicidad de partidas afecta el principio de especialidad pues en los casos de duplicidad existen dos partidas diferentes para el mismo inmueble lo cual es contraproducente al principio de especialidad”.

**Entrevistado 7:**

Pérez (2018) manifiesta: “Puesto que por cada bien que se inmatricula se abre una partida registral. Pero en este caso tenemos dos partidas sobre un mismo bien; ello afecta el principio de especialidad, dado la pluralidad de partidas”.

**Entrevistado 8:**

Vargas (2018) refiere: “En la duplicidad existe un desfase de lo publicitado registrado con lo que realmente existe, no solo se afecta al principio de especialidad, sino también el principio de fé pública se tiene como verdad lo que no es”.

**Entrevistado 9:**

Collantes (2018) señala:

En efecto, se afecta el principio de la especialidad según el cual por cada predio se abrirá una partida registral, toda vez que dicha duplicidad respecto de un solo predio generara una duplicidad errónea, pues habrá diversas inscripciones o folios reales diversos que registren un solo predio o parte del mismo.

**Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) indica: “Afecta la seguridad jurídica, al cerrarse la segunda partida, mi derecho de propiedad queda limitado, ya que legalmente no debe haber dos partidas para un solo predio (parcial o totalmente)”.

**Respecto a la tercera pregunta de la entrevista: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?**

**Entrevistado 1:**

Carpio (2018) declara: “El principio de legitimación trata de la presunción “juris tantum” donde se presume que lo inscrito goza de veracidad. La duplicidad cuestiona ese principio (en principio con un error) y como patología registral debe ser saneada”.

**Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) expresa: “El principio de legitimación sufre la afectación de esta anomalía del registro porque su propia presencia desvirtúa la presunción de certeza”.

**Entrevistado 3:**

Delgado (2018) manifiesta:

La exactitud de lo registrado se considera verdadera a menos que se demuestre lo contrario, lo que significa que se presume que el derecho inscrito es real y pertenece a su titular registrado, a pesar de cualquier inconsistencia. Sin embargo, en algunos casos, los derechos registrados pueden ser eliminados, como en esta situación, lo que en ocasiones puede afectar los derechos de terceros que actuaron de buena fe.

**Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) señala: “El principio de legitimación indica que todo lo que se produce o realiza tiene que estar regulado de una manera correcta y propiamente realizada”.

**Entrevistado 5:**

Díaz (2018) indica:

Del mismo modo como se mencionó con el principio de especialidad, el principio de legitimación al ser junto con el mencionado uno de los principales principios afectados con la duplicidad en el registro de predios, se afecta al no cumplir con el fin de legitimar lo registrado de una manera idónea.

**Entrevistado 6:**

Velis (2018) manifiesta: “Debido a que el principio antes mencionado legitima los asientos registrales la duplicidad de partidas genera inseguridad jurídica debido a que existen títulos legítimos pero incompatibles del mismo tiempo”.

**Entrevistado 7:**

Pérez (2018) declara: “En la medida de que en un mismo bien puede existir dos propietarios diferentes ¿Quién es el propietario, entonces?”

**Entrevistado 8:**

Vargas (2018) señala: “Es evidentemente este el principio registral que más se afecta en la duplicidad, dada la inexactitud que se publica (duplicidad)”.

**Entrevistado 9:**

Collantes (2018) refiere:

Del mismo modo se afecta el Principio de Legitimación, en la medida de diversas partidas registrales generan a su vez legitimación respecto de lo registrado en cada uno de ellas, provocado inseguridad jurídica respecto de los derechos reales que se pretende publicitar en cada una de ellas.

**Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) indica: “Paraliza o suspende los derechos del dominio sobre el predio inscrito en RR.PP, contraviene el principio de legitimación, ya que en la realidad la presunción de certeza de la inscripción ya no se puede aplicar”.

**Respecto a la cuarta pregunta de la entrevista: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?**

**Entrevistado 1:**

Carpio (2018) manifiesta: “En concordancia con las anteriores respuestas las duplicidades de partidas derivan per se en inseguridad jurídica. En ese caso debe aplicarse lo que dice el reglamento general de las inscripciones para cerrar una de dichas partidas”.

**Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) manifiesta: “La incertidumbre en la seguridad se genera pro la falsa información del derecho que se publicita con cada una de las inscripciones”.

**Entrevistado 3:**

Delgado (2018) refiere:

En definitiva, el Titular afectado casi siempre es aquel que posee la inscripción registral

primaria y que lamentablemente no posee el valor correspondiente para mantenerse como tal, ya que se tiene que demostrar la ineficiencia de la inscripción registral, el resultado es sin embargo la eficacia del establecimiento de la seguridad jurídica, pero esto causa si dudas incertidumbre por que es respaldado por el ente que en este caso se entiende regula este tipo de actos jurídicos.

#### **Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) indica: Definitivamente la duplicidad es uno de los principales problemas que tiene ahora un propietario de un bien inmueble ya que conoce el riesgo de que su predio incurre en duplicidad.

#### **Entrevistado 5:**

Díaz (2018) señala: “La duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que brinda el registro con la inscripción del predio. Debido a que se genera una falsa información al titular del predio inscrito”.

#### **Entrevistado 6:**

Velis (2018) manifiesta: “Produce incertidumbre hacia los administrados al no tener conocimiento de la duplicidad de partidas sobre un mismo predio, situación que afecta directamente el ágil tráfico de inmuebles en nuestro ordenamiento”.

#### **Entrevistado 7:**

Pérez (2018) refiere: “La incertidumbre se da como ya hemos dicho cuando sobre un mismo bien inmueble, existen dos o más partidas registrales, y sobre ellas existe más de un propietario diferente”.

#### **Entrevistado 8:**

Vargas (2018) declara: “Afecta la contratación, genera un sobrecosto para la titulación correcta del inmueble un predio si una inscripción correcta o duplicidad baja su valor en el mercado y es excluido de su potencialidad para ser otorgado como garantía”.

#### **Entrevistado 9:**

Collantes (2018) indica:

La Duplicidad de Partidas respecto de un predio producirá una falsa información con referencia a derecho que se publicita con cada inscripción realizada, desvirtuando la seguridad jurídica del Registro, pues no determinará una plena certeza respecto del derecho real inscrito.

### **Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) manifiesta: “Genera duda, desalienta el tráfico jurídico, limita los actos de disposición al propietario del predio”.

### **Resultados del objetivo jurídico específico 1:**

En esta misma línea los resultados de la técnica de entrevista afines al objetivo específico 1 se instituyen de la siguiente manera:

#### **Objetivo jurídico específico 1**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

**Respecto a la quinta pregunta de la entrevista: ¿De qué forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?**

### **Entrevistado 1:**

Carpio (2018) indica:

Efectivamente vulnera los efectos de la inscripción registral pues no pueden coexistir inscripciones incompatibles respecto del mismo predio. Imaginemos por ejemplo en una partida o en un inmueble se inscribe una constitución de patrimonio familiar y en otra partida se enajena el mismo inmueble.

### **Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) precisa: “La forma de vulneración hace referencia al nivel de preocupación que es alarmante al establecer esta circunstancia que al establecer esta circunstancia que los titulares del predio tengan una desconfianza en la seguridad del predio”.

### **Entrevistado 3:**

Delgado (2018) indica:

Cuando hablamos de inscripciones incompatibles, hablamos desde ya de acciones que no son totalmente legales y que de alguna forma se ha establecido como parte del hecho factico de vulneración del legítimo derecho, el mismo que debe existir y que es sin lugar a dudas elemento principal para que ambas partes recurran a la autoridad jurisdiccional que finalmente acabe con la perturbación nacida de este tipo de elementos erráticos.



#### **Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) manifiesta:

La duplicidad de partidas genera efectos donde se ve vulnerada a inscripción registral del predio de la misma manera corre el riesgo de que por ejemplo cuando realiza una compraventa puede tener la misma partida registral que en el mismo asiento esté inscrito un acto de donación, es por eso que es importa que no se incurra en dicho problema.

#### **Entrevistado 5:**

Díaz (2018) señala: “La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera las garantías que otorga la inscripción registral en el registro de predios, ya que registros públicos manifiesta titularidad y publicidad del inmueble a un propietario sobre un determinado predio”.

#### **Entrevistado 6:**

Velis (2018) indica: “De forma preocupante pues esta circunstancia genera que los titulares de los inmuebles desconfíen en la institución del registro y dejen de publicitar sus negocios jurídicos”.

#### **Entrevistado 7:**

Pérez (2018) manifiesta: “Vulnera el principio de legitimación, puesto que al haber más de un propietario sobre un mismo bien (dos o más partidas registrales), podría generar incompatibilidad al no poder determinar quién es el propietario”.

#### **Entrevistado 8:**

Vargas (2018) declara:

La incompatibilidad entre dos partidas duplicadas genera conflicto, que normalmente a raíz de la oposición se van a la vía judicial. En sede judicial se determina quien tiene el derecho de propiedad y se supone la cancelación de la partida de quien resulte vencido en el proceso. Es evidente que esta es la más grave manifestación de duplicidad.

#### **Entrevistado 9:**

Collantes (2018) refiere:

La Duplicidad de partidas cuyas inscripciones resultan incompatibles vulneran más aun las garantías del principio de legitimación y especialidad, toda vez que se iniciará un procedimiento de cierre y puede generar oposición que se tendrá que acudir a la vía judicial para cautelar inscripción de las partidas involucradas por la incompatibilidad existente entre ellas.

**Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) declara: “Lo afecta totalmente, ya que la partida registral que no va a ser cerrada, deja prácticamente sin derecho al titular con derecho inscrito”.

**Respecto a la sexta pregunta de la entrevista: ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derecho afecte la certeza de la inscripción registral?**

**Entrevistado 1:**

Carpio (2018) señala:

Pienso que no afecta la certeza de la inscripción registral pues nos encontramos ante una patología registral y el derecho debe aplicar un remedio jurídico. En este caso es el procedimiento que esclarece el reglamento general de los registros públicos.

**Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) indica: “La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles genera incertidumbre y afecta el tráfico de los bienes inmuebles inscritos en los registros. Puesto que se puede generar en cualquier tipo de transacción la posibilidad de adquirir un inmueble con duplicidad”.

**Entrevistado 3:**

Delgado (2018) manifiesta:

La certeza desaparece, ya que este tipo de procedimientos que no es regular, hablando del Cierre de Partidas de aquellas inscripciones que finalmente son consideradas incompatibles, sean al mismo tiempo generadoras de desconfianza en el sistema de administración registral y por ende problema social, que finalmente se traducirá en afectación de derecho de alguien finalmente, la pregunta es ¿Por qué?, de lo contrario no se admitiría oposición.

**Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) declara: “Las inscripciones incompatibles generan una serie de afectaciones respecto a los bienes que son registrados con el problema de la duplicidad registral, ya que ninguna persona celebrando un acto o contrato pensando que su predio tendrá otra partida registral”.

**Entrevistado 5:**

Díaz (2018) refiere:

El procedimiento de cierre de partidas en la duplicidad con inscripciones incompatibles, genera una contraposición de derechos, ya que ante dos titulares por el procedimiento de cierre de partidas se brinda el derecho al titular que tiene la partida más antigua, por ende el titular afectado recurre a la vía judicial para obtener una evaluación correcta de quien tiene el derecho de propiedad, siendo esta forma en la que se genera la vulneración.

**Entrevistado 6:**

Velis (2018) indica: “De la forma en que el titular de la partida más reciente se ve despojado de su titularidad sin importar de que su adquisición se haya realizado de buena fe”.

**Entrevistado 7:**

Pérez (2018) manifiesta: “El cierre de partidas, es un procedimiento registral que consiste en cerrar la partida menos antigua, en la medida que no exista incompatibilidad y oposición”.

**Entrevistado 8:**

Vargas (2018) señala: “Las inscripciones incompatibles generan incertidumbre y afecta el tráfico de los bienes registrados y vinculados a la duplicidad. Nadie compra un bien sujeto a proceso de duplicidad”.

**Entrevistado 9:**

Collantes (2018) refiere:

El Procedimiento de cierre de partidas que duplicidad genera una contraposición de derechos solo en el ámbito registral, empero no en el ámbito del derecho material. Registralmente, no se declara en este procedimiento quien ostenta el mejor derecho de propiedad, solo de proceder a cerrar la partida menos antigua. Es decir, solo afecta la certidumbre registral, no la verdad material del derecho de propiedad.

**Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) indica: “Afecta de tal manera, que tiene que ser el órgano jurisdiccional que determine a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad”.

**Respecto a la séptima pregunta de la entrevista: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?**

**Entrevistado 1:**

Carpio (2018) indica: “No la quebranta, los registros públicos y en nuestro caso las resoluciones del tribunal registral que causan estado son susceptibles de ser impugnada por

la acción contenciosa administrativa; lo cual es un derecho constitucional”.

**Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) declara:

El modo en el que la sede judicial establece en el interesado que es el titular afectado la seguridad sobre la inscripción que brinda registro o en su defecto la negativa ante ella. Establece que dicha sede funcione como un ente que fortalecerá la certeza de la inscripción o generara la desconfianza en registros públicos.

**Entrevistado 3:**

Delgado (2018) refiere:

La Fe Registral es un elemento de certeza, este no se debe eliminar del contexto registral por razones obvias, una de las primeras es que en definitiva desaparece la certeza de la acción del Registro Público como institución, es de ahí mismo, que cada una de las partes de manera particular lucha por los derechos vulnerados en una abierta contienda judicial, que hace que más gente vea con ojos críticos el accionar de los registros en este caso administrado por la SUNARP.

**Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) manifiesta: “Estaría afectando al proceso de legitimación, ya que en el reglamento que tienen los registros públicos indica, aunque este tipo de circunstancias se resuelven por la vía jurisdiccional”.

**Entrevistado 5:**

Díaz (2018) indica: “Definitivamente se evidencia la afectación al ser registros el encargado de la seguridad jurídica y recurrir el titular del derecho inscrito vulnerado a la vía jurisdiccional para dilucidar la titularidad del predio inscrito”.

**Entrevistado 6:**

Velis (2018) declara: “Sí, porque dicha circunstancia traería como consecuencia que el trafico jurídico de bienes se haga más tedioso el estudio de las partidas e inmuebles que se pretenden adquirir”.

**Entrevistado 7:**

Pérez (2018) indica:

En principio ir a la vía judicial quebranta la inscripción, es un derecho que tiene el presunto propietario, por el contrario, va a generar certeza en algún momento sobre el real propietario previo procedimiento del origen jurisdiccional. En todo caso debe publicitar adecuadamente en la partida registral dicho procedimiento de oposición.

**Entrevistado 8:**

Vargas (2018) manifiesta: “Se afecta la legitimación de la inscripción – pero – el promedio en caso de incertidumbre o titularidades contrapuestas siempre va a ser judicial”.

#### **Entrevistado 9:**

Collantes (2018) refiere:

Es obstante, al ser el registro público un ente que brinde seguridad jurídica, esta garantía será fortaleza en caso el titular registral recurra a la sede judicial, a efectos de dilucidar un derecho de propiedad real, en desmedro de un derecho de propiedad gráfico plasmado en una inscripción registral. Es decir, será la instancia judicial quien finalmente declara la realidad física de un predio, fortaleciendo la exactitud registral y con ello legitimando la inscripción registral como corresponde y procurando la certeza registral.

#### **Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) señala: “La razón de ser de RR.PP, es dar seguridad jurídica (certeza de la inscripción), por lo que al recurrir el titular afectado al órgano jurisdiccional, este tercero no necesariamente va a respetar la certeza de la inscripción registral”.

#### **Resultados del objetivo jurídico específico 2:**

Los resultados de la técnica de entrevista vinculados al objetivo específico 2 se establecen de la siguiente manera:

##### **Objetivo jurídico específico 2**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

**Respecto a la octava pregunta de la entrevista: ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017?**

#### **Entrevistado 1:**

Carpio (2018) indica:

Como sabemos nuestro sistema registral en lo referente a predios sigue el sistema del folio real, es decir que las inscripciones se extienden en partidas donde se registran los predios y a partir de ahí todos los actos inscribibles en la medida que el registrador no pueda definir si un predio tiene más de una partida si se verá afectada la certeza de su calificación registral.

**Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) manifiesta: “Si afecta porque va contra la certidumbre que se brinda a la identificación del predio, perdiendo legitimación la inscripción y vulnerando la seguridad jurídica del ente registral”.

**Entrevistado 3:**

Delgado (2018) señala:

Definitivamente, como lo señaláramos líneas arriba la certeza se adquiere a través de la fe y la fe es uno de los elementos por no decir el elemento principal de una acción registral debida, por tanto, la certeza solo queda de manera efímera en un ambiente en el que la opción registral no debería ser categorizada como errónea.

**Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) refiere: “La duplicidad de partidas genera incertidumbre en la calificación registral al otorgar la inscripción, y posteriormente encontrarse duplicidad de partidas en el predio inscrito”.

**Entrevistado 5:**

Díaz (2018) indica:

La duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación. Debido al procedimiento registral, manifiesto que en la calificación registral el registrador realizara la evaluación para otorgar la inscripción.

**Entrevistado 6:**

Velis (2018) señala: “Sí, porque existiría más complejidad en el estudio de los títulos que contienen los (ilegible 2 palabras) lo cual generarían mayor tiempo en la calificación registral”.

**Entrevistado 7:**

Pérez (2018) refiere: “Si, pues hasta que se resuelva dicha situación no habría dalo que ser el propietario”.

**Entrevistado 8:**

Vargas (2018) manifiesta:

Si es advertida a tiempo sí. Es el registro de predios hay duplicidades no advertidas cuyos titulares hoy día son inexistentes por ejemplo mismo predio inmatriculado en la

década del 40 inmatriculado en los 70, a veces esta duplicidad es solo literal, no genera un conflicto real.

#### **Entrevistado 9:**

Collantes (2018) señala:

La Duplicidad de Partidas afecta la certidumbre respecto de la identificación de un determinado predio y como consecuencia de ello, dicha inscripción no otorga legitimación ni seguridad jurídica, con referencia a los derechos que el registro pretende publicitar, por lo que, al realizar una calificación registral de dicho predio, no se lograra una evaluación integral idónea.

#### **Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) refiere: “Si afecta la certeza de la calificación registral, porque la información registral existente ya no lo puede utilizar en la calificación registral”.

**Respecto a la novena pregunta de la entrevista: ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?**

#### **Entrevistado 1:**

Carpio (2018) indica: “La duplicidad de partidas ya es una exactitud del registro, por tanto salvo que se demuestre que son predios distintos, es una situación que debe remediarse”.

#### **Entrevistado 2:**

Adriazola (2018) manifiesta:

La duplicidad de partidas es una inexactitud en el registro, que genera que el hecho que se produzca pierda el ente registral certeza en la seguridad que emana con la inscripción. Estableciendo en el titular que va inscribir un predio, que no tenga la completa credibilidad de la inscripción y publicidad del mismo.

#### **Entrevistado 3:**

Delgado (2018) señala: “Todos estamos inmersos en el resultado de este tipo de errores, lo que en definitiva atropella y dificulta que exista verdadera confianza en el tema registral”.

#### **Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) refiere: “Definitivamente la duplicidad de partidas es una inexactitud, donde debe de haber un remedio para que el derecho pueda así subsanar y resolver”.

#### **Entrevistado 5:**

Díaz (2018) manifiesta: “La duplicidad de partidas es una inexactitud, por la cual el titular del derecho inscrito, pierde la certeza en la inscripción”.

**Entrevistado 6:**

Velis (2018) indica: “En que debido a las inexactitudes registrales que se pueden presentar entre partidas con duplicidad podemos estar ante un registro con ciertas deficiencias”.

**Entrevistado 7:**

Pérez (2018) señala: “Por cuenta las partidas registrales abiertas sobre un mismo bien inmueble, puede tener diferentes propietarios”.

**Entrevistado 8:**

Vargas (2018) “La duplicidad es la inexactitud”.

**Entrevistado 9:**

Collantes (2018) refiere:

Efectivamente la duplicidad de partidas implica una inexactitud en el registro, pues el registro debe brindar una sola inscripción, válida y legítima, que no sea incompatible con otra existente, que corresponda a una sola realidad extra registral, respecto de un solo predio escrito.

**Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) indica: “Efectivamente es la inexactitud del registro, lo que genera la duplicidad de partidas”.

**Respecto a la décima pregunta de la entrevista: En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base gráfica área de catastro, así como la incorporación de plano del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?**

**Entrevistado 1:**

Carpio (2018) indica: “Sería una situación ideal hacia donde debería ir nuestro sistema registral. Sin embargo creo que en la actividad pocos actos inscribibles recurren a un catastro (por ejemplo prescripción adquisitiva de dominio) A demás de los planos”.

**Entrevistado 2:**

Delgado (2018) refiere:



Esa opción debería ser lo primero que se debe tomar en cuenta, sin embargo vemos que incluso a la información solicitada respecto de la Búsqueda Registral, es el Registro quien en la mayor parte de oportunidades responde “la información se ha determinado de los datos ofrecidos por el solicitante, al comparar debemos de tener en cuenta que registros no cuenta con base grafica que determine la exactitud de los datos solicitados, y lo que se observa es lo que en gabinete puede ubicarse y observarse”, si no existen datos válidos, como podemos decir que es eficaz.

### **Entrevistado 3:**

Adriazola (2018) manifiesta: “La base grafica catastral, así como la presentación de planos georreferenciados, serian el soporte correcto para la calificación registral, asimismo es necesario precisar que su implementación seria para los actos que lo ameriten por el nivel de costo”.

### **Entrevistado 4:**

Bruckmann (2018) señala:

Esa sería una actividad que se debe aplicar en los registros públicos, pero hay otros actos en los que va a ser casi imposible los planos del inmueble y esto generaría que la persona que quiera registrar su inmueble no lo pueda hacer.

### **Entrevistado 5:**

Díaz (2018) refiere:

Es en la calificación registral donde se otorga la calidad de inscrito, por ello es necesario que en dicha etapa del procedimiento registral se establezca mayor sustento para la evaluación y poder obtener como titular la certeza y seguridad que otorga el asiento de inscripción de registros públicos.

### **Entrevistado 6:**

Velis (2018) refiere: “Es una medida ideal a largo plazo siempre y cuando se implementó dicha medida en un marco normativo idóneo para su aplicación”.

### **Entrevistado 7:**

Pérez (2018) indica: “No, porque en el Perú no hay un catastro chico, confiable, y porque la propiedad no se constituye con la inscripción”.

### **Entrevistado 8:**

Vargas (2018) señala: “Solo si se trata de inmatriculaciones o modificaciones de predios (acumulaciones, subdivisiones o rectificaciones de área) en otros casos por ejemplo transferencias es inoficioso hacer un trabajo o nivel gráfico”.

### **Entrevistado 9:**

Collantes (2018) manifiesta:

La base grafica catastral necesariamente debe ser un soporte técnico en la calificación registral de determinados actos inscribibles en el Registro de Predios, a fin de evitar supuestos de Duplicidad de Partidas, así como planos georreferenciados suscritos por profesionales debidamente acreditados ante Sunarp.

### **Entrevistado 10:**

Ángeles (2018) refiere: “Considero que solo debe exigirse tal requisito cuando corresponda una primera inscripción de dominio, en otros casos no, ya que el trámite registral sería muy oneroso”.

## **3.2 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente documental**

Procederemos, a consignar los datos obtenidos de la técnica de análisis de fuente documental, teniendo en cuenta los objetivos propuestos en la investigación.

### **Resultados del objetivo jurídico general**

En ese sentido el documento que a continuación se analizó se da en función al objetivo general:

#### **Objetivo jurídico general**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

Gonzales y Quintana (2014), definen la duplicidad de partidas:

La doble matriculación se puede describir como una situación que surge debido a un error en el sistema, en la cual una propiedad está registrada en múltiples registros, ya sea en su totalidad o en parte, es decir, las inscripciones abarcan toda la propiedad o una porción de la misma (p.235)

Álvarez (2010), señala que: La doble inmatriculación es la inconsistencia material, es decir la ausencia de la finca se erige como un sustento de los registros y la dogmática del derecho inmobiliario en torno a los registros de inmuebles (p. 400).

Gálvez (2014), respecto al principio de especialidad señala: Regulado en el artículo IV del RGRP, por el que se deduce que solo debe existir una partida registral por cada bien o persona o por el mismo elemento [...]. Su existencia vulnera el principio de especialidad (p.138).

Según Gálvez (2014), señala que el principio de legitimación implica que lo que está registrado se considera como válido y produce todos sus efectos, a menos que sea modificado o declarado inválido por un tribunal (p.139).

### **Resultados del objetivo jurídico específico 1**

A continuación, el documento que se analizó que se da en función al objetivo específico 1:

#### **Objetivo jurídico específico 1**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

Según Vivar (1994), señala que

Cualquier registro se entiende como la posibilidad de asentar una información en cuanto al contenido de los títulos que se han presentado en las diferentes oficinas a fin de brindarles una característica de permanencia y, con ello permitir que la persona tenga la posibilidad de inscribir y obtenga para ello el resguardo de su derecho en torno a hechos con los demás (p.117).

Gálvez (2014) manifiesta respecto a la duplicidad de partidas que son inscritas y que no son compatibles se entiende como un supuesto complejo ya que abarca la prevalencia de derechos propuestos en diferentes partidas (p.146).

### **Resultados del objetivo jurídico específico 2**

En la misma línea se redacta el documento que se estudió que se da en función al objetivo específico 2:

## Objetivo jurídico específico 2

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

Según García (como se citó en Recalde, 2014), manifiesta respecto a la calificación registral: Se entiende que esta es un acto protocolar del registrador, siendo que de esa manera encuentra su semejanza con las funciones del registro con las judiciales y para ello se tiene la calificación del registrador, lo que delimita al juez, es decir que este aspecto es un proceso que le permite al registrador la comprobación de la legitimidad y su posterior compatibilidad con los estudios previos registrados (p.97).

Gonzales y Quintana (2014), indican que el catastro: “El propósito del catastro es crear una representación visual precisa de los bienes inmuebles, identificando las particularidades de cada uno de ellos y ofreciendo una descripción detallada” (p.69).

### 3.3 Descripción de resultados de la técnica: Análisis de fuente normativa

#### Resultados del objetivo jurídico general

A continuación, se presentan los resultados de las normas analizadas en función del objetivo general:

## Objetivo jurídico general

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18 DE MAYO DEL 2012:** en su artículo 56º, indica sobre duplicidad de partidas que:

La duplicidad de partidas se produce cuando se han creado múltiples registros para un mismo activo, una misma entidad legal o persona, o para un elemento que, de acuerdo con el tercer

párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento, debería tener una única partida registral.

Además, se tiende a considerar esta duplicidad cuando existe una superposición de las áreas que se han registrado en partidas que conforman a distintos predios.

### **Legislación Española**

**LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO:** en el artículo 209 señala respecto a la doble inmatriculación

La corrección de la situación de doble o, en términos generales, múltiple inmatriculación de una misma finca o de una parte de ella en diferentes folios registrales se llevará a cabo mediante un proceso que seguirá las siguientes pautas:

La competencia general y en los supuestos que se pueden evidenciar se decide la competencia según la antigüedad de la partida o finca como lo denominan, asimismo verificando la mayor parte que ocupa el inmueble según la superficie.

El segundo punto señala que la apertura se realiza por el registrador cuando lo detecta, por el propietario ante registros públicos o denominado titular registral de cualquiera de las partidas duplicadas.

Después de llevar a cabo las investigaciones necesarias en el archivo correspondiente, que incluyen la revisión de las representaciones gráficas disponibles y la obtención de datos relevantes del Catastro Inmobiliario, el Registrador evaluará la posibilidad de una posterior matrícula, posterior se realizará una notificación a los titulares de derechos que han inscrito en cada finca registral que se ha visto perjudicada, generando una constancia a través de una nota marginal de las inscripciones de dominio que se han ejecutado dentro del historial en cada una de las fincas que se han involucrado.

El cuarto escenario es el más sencillo de resolver, como mencioné anteriormente. Si el dominio de la finca está inscrito y no existen cargas sobre ella, y pertenecen a la misma persona, o si son idénticas y están inscritas en el mismo orden, se solicita el consentimiento de las partes involucradas. Esto resulta en la creación de un asiento de cierre o cancelación

en el historial registral más reciente, acompañado de una nota al margen en el historial más antiguo.

### **Resultados del objetivo jurídico específico 1**

De la misma manera se presentan los resultados de las normas estudiadas en función al objetivo específico 1:

#### **Objetivo jurídico específico 1**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

### **Legislación Peruana**

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18 DE MAYO DEL 2012:** en su artículo 60° indica sobre duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles que:

Que presenten inscripciones incompatibles estarán bajo la responsabilidad de la Gerencia Registral, que tomará la decisión de iniciar el proceso de cierre de estas partidas y ordenará que se informe públicamente sobre la duplicidad a través de anotaciones en ambas partidas. La Resolución emitida por la Gerencia se notificará a los titulares de ambas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre. Estas notificaciones se realizarán en las direcciones que figuren en los títulos inscritos con la fecha más reciente.

### **Legislación Española**

**LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO:** en el artículo 209 señala:

Si existieran diferentes titulares para la propiedad o las cargas, o si los titulares coincidieran pero no tuvieran el mismo orden de prioridad, el Registrador convocará a las partes involucradas con el propósito de alcanzar un acuerdo sobre quiénes serán los titulares de la propiedad y el orden de prioridad en el registro.

Si el Registrador considera que legalmente es posible llegar a acuerdos entre las partes, documentará dicho acuerdo, que será firmado por los interesados. Posteriormente, procederá a cancelar el historial de la finca registral más reciente y, si es necesario, realizará modificaciones en la finca registral más antigua de acuerdo con lo acordado.

En otros casos en los que se presente un litigio judicial ordinario relacionado con la propiedad o cualquier otro derecho susceptible de inscripción sobre la misma finca, el expediente se dará por concluido de inmediato.

### **Resultados del objetivo jurídico específico 2**

Continuando con la presentación de resultados de las normas analizadas en función al objetivo específico 2:

#### **Objetivo jurídico específico 2**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

### **Legislación Peruana**

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18 DE MAYO DEL 2012**, en su artículo 31° señala respecto a la calificación registral:

La calificación registral implica una evaluación completa de los documentos presentados ante los Registros Públicos, siendo responsabilidad del Registrador en primera instancia y, en segunda instancia, del Tribunal Registral. Ambos actúan de manera independiente, personal y sin posibilidad de delegación, siguiendo las directrices establecidas en el Reglamento y otras normativas relacionadas con los registros públicos.

**LEY 28294 DEL SISTEMA NACIONAL INTEGRADO DE CATASTRO Y SU VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS**, en su artículo 1° señala respecto a la vinculación de catastro y el registro de predio

Se crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, con el objetivo de realizar la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y proceso técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

### **Legislación Española**

**LA LEY HIPOTECARIA**, en su artículo 18°

El período máximo para completar la inscripción será de quince días a partir de la fecha del asiento de presentación. En la nota que se adjunta al título, ya sea en caso de una calificación favorable o desfavorable, el registrador deberá indicar la fecha de la inscripción o, en su defecto, la fecha de la calificación negativa para calcular el plazo de quince días. El registrador que realiza la calificación de un documento tiene la responsabilidad de manejar todos los eventos que ocurran hasta que se concluya el proceso de registro.

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, contuviera defectos subsanables o existiera un título previo pendiente de inscripción que se presentó con anterioridad, el plazo de quince días se calculará a partir de la fecha en que se devolvió el título, se subsanaron los defectos o se inscribió el título previo, respectivamente. Esto significa que la validez del asiento de presentación se extiende hasta que se complete la inscripción dentro del plazo. En circunstancias excepcionales y debidamente justificadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado puede, a solicitud del registrador competente presentada en los dos primeros días del plazo de inscripción, ampliar este plazo en un máximo de quince días adicionales. Si el registrador titular realiza la inscripción fuera de plazo, se aplicará una reducción del treinta por ciento en los aranceles, sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO SEGUNDO. MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO POR LA LEY 13/2015. SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO, en los términos siguientes:**



Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

La descripción catastral de los bienes inmuebles tendrá la responsabilidad de reunir una serie de características que abarcan aspectos físicos, económicos y legales, que incluyen elementos como la ubicación y referencia catastral, la superficie, el uso previsto, la categoría de cultivo, entre otros, así como datos visuales, el valor catastral y el titular catastral. Si los inmuebles están en concordancia con el Registro de la Propiedad, se adjuntará esta información junto con su código registral.

## **IV.- DISCUSIÓN**

En el capítulo de discusión, se aborda la interpretación de los resultados que surgen como resultado de la investigación, y es importante destacar que no se trata simplemente de repetir los resultados, sino de darles significado a través de la redacción y la evaluación crítica. En este contexto, se identifican las limitaciones y ventajas de la problemática investigada, expresando opiniones, puntos de vista y otros aspectos relacionados con el tema de estudio. Bernal (2010)

El análisis de los resultados implica examinar los descubrimientos vinculados al problema de investigación, los objetivos establecidos, la hipótesis y los conceptos presentados en el marco teórico. El propósito es determinar si estos resultados respaldan o contradicen las teorías existentes, lo que puede dar lugar a debates y discusiones en relación con la teoría previamente establecida (p.220)

#### **Discusión del objetivo jurídico general:**

##### **Objetivo jurídico general:**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

##### **Supuesto jurídico general:**

**La duplicidad de partidas afectaría gravemente la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; ya que se genera una vulneración a la inscripción con la afectación de los principios registrales de especialidad por el cual solo debe existir una partida registral por cada bien, y legitimación el que manifiesta que la inscripción se presume cierta. Asimismo debido a esta patología del registro se crea incertidumbre en la seguridad del titular respecto a la inscripción del título.**

A continuación, se discurre la apreciación de los instrumentos aplicados:

#### **Discusión de la técnica: Entrevista**

Los entrevistados respecto al objetivo jurídico general, manifestando de manera en conjunta **Carpio, Adriazola, Delgado, Bruckmann, Díaz, Velis, Pérez, Vargas, Collantes y Ángeles**, señalan que:

**Carpio** señala que la duplicidad de partidas afecta seriamente la seguridad jurídica que brinda registros públicos, en especial el de predios por ser un problema relevante en este registro. En esta misma línea **Cornejo** indica que la manera en que vulnera la duplicidad de partidas a la inscripción registral, es a través de la afectación de los principios registrales. Al respecto **Vargas** refiere que afecta al principio de legitimación porque según el mencionado la inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos, en ese sentido a la apertura dos partidas para el mismo inmueble se hace una publicidad equivocada respecto al asiento de inscripción. Asimismo, **Pérez** indica que la afectación al principio de especialidad se produce por la pluralidad de partidas, ya que en teoría por cada inmatriculación de inmueble se abre una partida. De igual forma **Vargas** indica que es un desfase de lo publicitado, y que no solo se afecta estos principios sino también la fe pública registral. Por su parte **Collantes** comenta que la duplicidad de partidas afecta también la real certeza e identificación de un predio, hecho que debería garantizar la inscripción registral.

#### **Discusión de la técnica: Análisis de fuente documental**

**Gonzales y Quintana (2014)** señala que el tema de estudio se conceptúa como: Una situación que deviene del error del sistema registral, en la que un predio se encuentra inscrito en una o varias partidas registrales, de manera total o parcial. En la misma línea **Álvarez (2010)** refiere que la doble inmatriculación es la inconsistencia material, Entendiéndose lo dicho como la falta de identificación real del predio que manifiesta el registro y la dogmática del derecho inmobiliario. Es necesario señalar respecto a los principios registrales de legitimación y especialidad a **Gálvez (2014)** el cual manifiesta que por el primero el contenido de la inscripción se presume cierto y sus efectos son válidos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez, y por el segundo en principio por cada inmueble solo debe existir una partida registral.

En definitiva, según la doctrina los parámetros de las definiciones de las categorías establecen de manera correcta que es la duplicidad de partidas, así como las subcategorías de principios de especialidad y legitimación.

#### **Discusión de la técnica: Análisis de fuente normativa**

Respecto a la discusión del análisis de fuente normativa se manifiesta que según la legislación nacional se establece una definición en el **Texto Único Ordenado del**

**Reglamento General de Registros Públicos** aprobado mediante **Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de Mayo del 2012**, en su **artículo 56°** que se produce cuando se ha abierto más de una partida sobre un mismo bien mueble o inmueble, o para la misma persona jurídica o natural, así como también para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral. De igual manera señala que la superposición total o parcial de áreas inscritas registrales correspondientes a distintos predios, cabe en este problema registral, En la misma línea la legislación española según **la Ley 13/2015 de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario**, aprobado por **Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo**; en su **artículo 209** señala en su primer inciso señala que la doble o múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella, generándose lugar a través de un expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes. Es así que la legislación nacional y la de España comparten al definir según la normativa este error registral, hecho que manifiesta que ambos sistemas registrales reconocen el tratamiento y lo conceptúan para el entendimiento del usuario.

La duplicidad de partidas y la inscripción registral se correlaciona de manera negativa, debido a que la primera genera la pérdida de los fines de la segunda, asimismo dentro de los fines encontramos, la seguridad y la certidumbre que brinda el registro. De igual forma la duplicidad vulnera la inscripción en el registro de predios afectando principalmente los principios registrales de legitimación y especialidad; ello debido a que en específico en este registró el principio de especialización y la doctrina con el denominado folio real, establecen que por cada bien inmueble solo se debe apertura una partida registral, principio que se vulnera. Asimismo, es necesario señalar que la pérdida de la seguridad que se genera en el titular del predio inscrito genera que registros públicos pierda credibilidad y que la inscripción no sea el sustento de protección para el propietario del inmueble que quiere publicitar su derecho ante terceros.

La duplicidad de partidas afecta gravemente la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017, debido a que se produce una vulneración a la inscripción con la afectación de los principios registrales de especialidad y legitimación, que son la base en el registro de predios y los principales afectados, con esta denominada por la doctrina anomalía del registro. De igual manera se establece que la certidumbre que brinda la inscripción del registro en el titular del predio va perdiendo credibilidad. Asimismo, aunado

a ello los especialistas manifiestan que la manera en que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral es a través de la afectación de los principios registrales de legitimación y especialidad principalmente, así como también el de fe pública registral. También se acota que también se vulnera a través de la incorrecta identificación de un predio.

#### **Discusión del objetivo jurídico específico 1:**

##### **Objetivo jurídico específico 1**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.**

##### **Supuesto jurídico específico 1:**

**La Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afectaría gravemente la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017, ya que implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes porque con el procedimiento de cierre de partidas prevalece la partida más antigua. Hecho que genera recurrir a la vía judicial al titular que se considera afectado, vulnerando la certeza de la inscripción que brinda registros públicos.**

#### **Discusión de la técnica: Entrevista**

Los entrevistados respecto al objetivo jurídico específico 1 señalan:

**Veliz** indica que la manera en la que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción es preocupante, debido a que esta situación produce desconfianza en la inscripción y genera que el titular del predio deje de publicitar sus negocios jurídicos, ante la inconsistencia de la inscripción. De igual manera **Ángeles** manifiesta que la afecta totalmente, porque la partida registral que va ser cerrada, deja prácticamente sin derecho a uno de los titulares. Al respecto **Vargas** señala que la incompatibilidad entre dos o más partidas duplicadas genera conflicto, y que normalmente a raíz de la oposición se va a la vía judicial. En dicha sede se busca determinar el derecho de propiedad y resolver la titularidad del predio. **Pérez** señala que en principio ir a la vida judicial quebranta la inscripción, ya que el órgano jurisdiccional será el que brindará la

certeza de la decisión o la negativa de la decisión del procedimiento de cierre de las partidas.

#### **Discusión de la técnica: Análisis de fuente documental**

**Vivar (1994)** sostiene acerca de la inscripción registral, que es el asentamiento que se realiza en el Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el propósito de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona con el derecho de inscripción obtenga la protección de su derecho frente a situaciones con terceros. En la misma línea **Gálvez (2014)**: La duplicidad con partidas incompatibles es el supuesto más complejo

#### **Discusión de la técnica: Análisis de fuente normativa**

Según el **Texto Único Ordenado Del Reglamento General de Registros Públicos** Aprobado mediante **Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo del 2012: en su artículo 60°** indica sobre duplicidad de partidas de tipo inscripciones incompatibles el tratamiento para llevar a cabo el procedimiento de cierre de partidas: Cuando las partidas duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la oficina encargada en este caso la Gerencia Registral, iniciara el procedimiento establecido en la legislación en este caso el de cierre de partidas. Asimismo, indica que se deben publicitar en ambas partidas anotaciones que indiquen la existencia de duplicidad, así también la resolución que emita la gerencia, notificara a los titulares de ambas partidas, y aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre. De igual forma **Ley 13/2015, de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946 y del Texto Refundido De La Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo: en el artículo 209** señala en el **quinto punto**: que cuando son distintos titulares del mismo dominio y/o de las cargas inscritas, o siendo compatibles no guarden idéntico orden; el registrador llamara a los interesados a fin de conseguir el acuerdo que determine las titularidades sobre la finca y la prelación registral. Adicional a lo manifiesto, en el sexto punto se menciona el supuesto que implica que se cancelara el historial de la finca registral más moderna, o en su defecto rectificar la más antigua, según la forma acordada. Por lo manifiesto, la normativa nacional y también la española guardan relación, pero se evidencia el avance en cuanto al tratamiento para los supuestos de duplicidad.

En este tipo de duplicidad se produce la existencia de dos titulares del predio, hecho que

genera que la decisión del procedimiento de cierre ocasione que uno de ellos deje de ser titular del predio inscrito, y que formule oposición. Por ello el último titular al tener registros solo un procedimiento administrativo, procederá a entablar un proceso para dilucidar la titularidad del predio sin importar quien obtuvo primero la partida en la vida judicial.

La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta gravemente la inscripción registral, porque ante dos titulares en el procedimiento de cierre de partidas prevalecerá la más antigua, y en este tipo de duplicidad nos encontramos ante dos titulares, lo que generará que el titular afectado recurra a la sede judicial y se genere una pérdida de la certeza de la inscripción. Esto genera que se pierda la credibilidad, siendo la manera en la que la duplicidad con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral, el hecho que el propietario recurra a otra sede para dilucidar dicha inscripción.

#### **Discusión del objetivo jurídico específico 2:**

##### **Objetivo jurídico específico 2**

**Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.**

##### **Supuesto jurídico específico 2:**

**La Duplicidad de Partidas afectaría gravemente la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; porque si bien en principio el procedimiento registral busca que con la calificación se logre la inscripción para asegurar al interesado que el derecho que se está publicitando y su titularidad son exclusivos, el titular tiene presente la posibilidad de una inexactitud del registro. Es así que el registrador siendo encargado de la calificación registral pierde credibilidad. Asimismo, la calificación registral requiere mayor sustento para el registro de predios, por ello se debe considerar como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica del área de catastro y la presentación del plano del inmueble.**



## **Discusión de la técnica: Entrevista**

Respecto a la discusión de la entrevista, los entrevistados respecto al objetivo jurídico específico 2, señalan que:

**Collantes**, la duplicidad de partidas afecta la certidumbre respecto de la identificación de un determinado predio y como consecuencia de ello, dicha inscripción no otorga legitimación ni seguridad jurídica, hecho que tiene arraigo en una calificación registral que no realizó una evaluación integral idónea. Asimismo, **Velis** señala que: debido a las inexactitudes registrales que se pueden presentar entre partidas con duplicidad podemos estar ante un registro con ciertas deficiencias. De la misma forma **Ángeles** si afecta la certeza de la calificación registral, porque la información registral existe ya no lo puede utilizar en la calificación registral. Respecto a la implementación del sustento del instrumento con la incorporación de la información preliminar de la base gráfica y los planos del inmueble sostienen: Vargas (2018) Que solo si se trata de inmatriculaciones o modificaciones de predios, en otros casos es inoficioso hacer un trabajo a nivel gráfico. Al respecto Carpio (2018) sería una situación ideal y hacia donde debería ir nuestro sistema registral. Sin embargo, creo que en la actualidad pocos actos inscribibles recurren a un catastro además de los planos. Asimismo, **Adriazola** manifiesta que la base grafica catastral, así como la presentación de planos georreferenciados, serian el soporte correcto para la calificación registral, asimismo es necesario precisar que su implementación seria para los actos que lo ameritan por el nivel de costo. Es necesario precisar que respecto a este punto **Pérez** manifiesta que no sería viable incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica del área de catastro, porque en el Perú no hay un catastro chico, confiable y porque la propiedad no se constituye con la inscripción sino con el consentimiento. De la misma manera **Ángeles** indica que esos requisitos solo cuando corresponda una primera inscripción de dominio, en otros tramites no porque nivel de onerosidad.

## **Discusión de la técnica: Análisis de fuente documental**

Según **García (Como se citó en Recalde, 2014)** hace referencia respecto al concepto de calificación registral, que constituye un acto emblemático del registrador, con el cual el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con sus antecedentes registrales. En esta misma línea **Gonzales y Quintana (2014)** respecto a la relación registros

públicos y el catastro, indican que la doctrina ha denunciado a la doble inmatriculación como uno de los problemas que produce: La inexactitud de los datos físicos del predio. Por ello es necesario coordinar la razón entre el registro y el catastro, con la finalidad de obtener información segura y confiable respecto a la información correcta de los predios

### **Discusión de la técnica: Análisis de fuente normativa**

Según el **Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos** aprobado mediante **Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 de mayo del 2012**: en su **artículo 31°** que la calificación registral comprende la evaluación integral de los títulos presentados a la entidad encargada Registros Públicos cuya finalidad es fijar la procedencia de la calificación positiva “inscripción”. De la misma forma, cabe señalar que, la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al Registro, cada una en el rango que corresponda según sea el caso. En referencia a la normativa española **la Ley Hipotecaria establece en su artículo 18°** que el registrador que califica un documento tiene que conocer en el transcurso de ello todas las incidencias que se produzcan hasta finalizar el procedimiento registral. De lo manifiesto es necesario precisar que la normativa nacional correlaciona lo referente a calificación registral, ello debido a que precisan básicamente la etapa del procedimiento registral en la cual se lleva a cabo la evaluación a cargo del registrador del título objeto a inscripción.

La duplicidad de partidas afecta la calificación registral en específico en el registro de predio, puesto que en el procedimiento registral, es la calificación la etapa en la cual el registrador otorgara al título la calidad de inscrito solo si cumple con los requisitos que el evaluara. Es por ello que para realizar una correcta evaluación es necesario otorgarle mayor sustento con la información preliminar de la base grafica del área de catastro y la presentación del plano del inmueble. Asimismo, es necesario precisar que estos requisitos según los especialistas solo serían viables antes dos posiciones la primera cuando se trata de inmatriculaciones y la segunda para los actos que lo requieran como modificaciones de predios como por ejemplo acumulaciones, subdivisiones o rectificaciones de área. Opiniones que han acreditado que es necesario como requisito lo manifestado, pero han aunado que solo hay supuestos en los cuales sería importante implementar.

La duplicidad de partidas afecta gravemente la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; debido a que el procedimiento registral en la etapa de la calificación registral busca la consiguiente inscripción del predio y que posteriormente se

publicite su derecho y titularidad. El titular del derecho inscrito tiene presente la posibilidad de una inexactitud del registro, perdiendo la credibilidad en el ente registral y el registrador público. Por ello la calificación registral requiere mayor sustento para el registro de predios, por ello se debe considerar como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica del área de catastro y la presentación del plano del inmueble.

## **V.- CONCLUSIONES**

1. Se concluye que la duplicidad de partidas afecta gravemente la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017, debido a que se identificó que la manera en la que se lleva a cabo esta afectación es a través de la vulneración de los principios registrales de especialidad y legitimación ello porque son la base del registro de predios, porque juntos establecen que solo se debe apertura una partida registral por predio y que dicha inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos. De igual forma se establece que otra manera con la que se afecta gravemente la inscripción registral, es con la pérdida de certidumbre que brinda la inscripción en el titular del predio inscrito, debido a que genera la pérdida de credibilidad en el ente registral. En la misma línea los especialistas manifiestan que la afectación también se genera debido al principio de fe pública registral y también acotan la vulneración a través de la incorrecta identificación de un predio.
2. Se concluye que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta gravemente la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017, debido a que se identificó que la manera en la que se lleva a cabo esta afectación es a través de la vulneración de la certeza y seguridad que brinda registros públicos a través de la inscripción registral, ello porque los titulares del derecho inscrito dilucidan su titularidad ante el procedimiento de cierre de partidas, el cual tiene como base brindar el derecho al titular de la partida más antigua. Realizando oposición el titular con el derecho vulnerado y formulando un proceso en la sede judicial para que el órgano jurisdiccional competente declare la realidad jurídica del predio, en cuanto a la titularidad.
3. Se concluye que la duplicidad de partidas afecta gravemente la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017, debido a que se identificó que la manera en la que se lleva a cabo esta afectación es porque en la calificación registral se realiza la evaluación integral idónea para otorgar la titularidad del predio, hecho que en principio debería generar que todas las inscripciones sean legítimas y otorguen seguridad jurídica. Pero ante la presencia de duplicidad de partidas, es necesario otorgarle al registrador mayor sustento para que realice la evaluación del título y otorgue la inscripción.

## **VI.- RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda que el ente registral debe manifestar mayor publicidad respecto a la información de los problemas del sistema registral, a través de sus plataformas virtuales como un aviso ello con la finalidad que los usuarios puedan determinar la afectación a la vulneración que puede sufrir su titularidad y su inmueble. Asimismo, generaría que los usuarios tengan la posibilidad de llevar a cabo mecanismos o solicitar información sobre su predio a Registros Públicos, generando ello que la certidumbre que brinda registros en el titular del predio, recupere la seguridad jurídica que manifiesta otorgar con la inscripción.
  
2. Se recomienda que, en el caso específico de la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, al evidenciarse la vulneración a la certeza de la inscripción por otorgarse dos titularidades a un mismo predio, no se aplique el principio que perdure la partida más antigua y no se genere oposición. Es decir, ante este tipo de duplicidad de partidas registros públicos debe remitir todo lo concerniente de parte al órgano jurisdiccional, para que ellos puedan dilucidar el derecho de propiedad, y el sistema registral no involucrarse en un hecho donde pueda afectar alguno de los titulares.
  
3. Se recomienda que para calificación registral el registrador en el registro de predios pueda implementarse como requisito indispensable para la evaluación integral idónea del título, para todos los actos que involucren el ingreso de un inmueble, la presentación de un plano de ubicación y perímetro, así como la información catastral del área de catastro de Registros Públicos.

## **REFERENCIAS**



## **FUENTES PRIMARIAS**

Carpio, D (19 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Notario de Lima, Notaria Donato Hernán Carpio Vélez.

Adriazola, E (26 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Jefa del Área Legal, Notaria Donato Hernán Carpio Vélez.

Mijahuanca, D (27 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Jefa del Área de Registros, Notaria Donato Hernán Carpio Vélez.

Brückmann, V (28 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Jefa del Área de Registros, Notaria Donato Hernán Carpio Vélez.

Díaz, J (1 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Abogado, Notaria Donato Hernán Carpio Vélez.

Ángeles, W (9 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Ex Registrador público zona registral IX, Sede Lima.

Velis, P (15 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Registrador público zona registral IX, Sede Lima.

Pérez, P (23 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Registrador público zona registral IX, Sede Lima.

Vargas, L (26 de octubre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Registrador público zona registral IX, Sede Lima.

Collantes, J (14 de noviembre de 2018) Entrevista [respuesta escrita]. Registrador público zona registral IX, Sede Lima.

## FUENTES SECUNDARIAS

### Referencia metodológica

Aranzamendi N., L (2010). *Investigación Jurídica*. Lima: Grijley E.I.R.L.

Pardo, N. (enero/junio, 2012) Análisis crítico del discurso: Conceptualización y desarrollo.  
Cuadernos de Lingüística Hispánica, 19, 41 - 62

Behar R., D. (2008). *Metodología de la investigación*. Argentina: SHALOM

Valderrama M., S. (2013). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica. Cuantitativa, cualitativa y mixta*. (2.a ed.). Lima: EDITORIAL SAN MARCOS

Salgado, A. (2007). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit. Revista de Psicología*, 13, 71-78

Rosales., C. (2000). *Evaluar es reflexionar sobre la enseñanza*. (3ª. ed.). Madrid: NARCEA S.A. DE EDICIONES

Ramírez., R. (2010). *Proyecto de investigación. Como se hace una tesis*. Lima-Perú: AMADP

Bernal T., C. (2010). *Metodología de la investigación*. (3.a ed.).Colombia: PEARSON EDUCACION

Vara H., A. (2010) "*¿Cómo evaluar la rigurosidad científica de las tesis doctorales?*" Lima: UNIVERSIDAD DE SAN MARTIN DE PORRES

Hernández R., Fernández, C y Baptista P. (2014). *Metodología de la Investigación*. (6.a ed.). México: McGraw Hill.

Carrasco D., S. (2008). *Metodología de la investigación científica: pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación*. (2ª. ed.). Lima: EDITORIAL SAN MARCOS E.I.R.L.

Guibovich C., L. (2004). *Metodología de la investigación*. (3ª. ed.). Lima: UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

Donayre, G. (Diciembre, 2014). La Interpretación Jurídica: Propuestas Para su Aplicación en el Derecho Tributario. *Revista Derecho & Sociedad*, 43, 183-206.

Schettini, P. y Cortazzo, I. (2015). *Análisis de datos cualitativos en la investigación social: procedimientos y herramientas para la interpretación de la información cualitativa*. (1.a ed.). Buenos aires: UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA

Romero, C. (Junio, 2005). La categorización un aspecto crucial en la investigación cualitativa. *Revista de Investigaciones Cesmag*, 11, 113-118

González, M. (mayo/agosto, 2002). Aspectos éticos de la investigación cualitativa. *Revista Iberoamericana De Educación*, 29, 85-103

### **Referencia Temática**

Quijivix, D. (2015). Análisis jurídico del proceso catastral contenido en la ley del registro de información catastral, decreto número 41-2005 del congreso de la república de Guatemala. (Tesis para optar el grado académico de licenciado en ciencias jurídicas y sociales). Recuperado de: <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesisjcem/2015/07/01/Quijivix-Danny.pdf>

Navarrete, M. (2016). El proceso de inscripción de los Derechos Reales afecta a la eficiencia de los servicios públicos de atención al usuario, en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, año 2016. (Proyecto de Investigación previo a la obtención del Título de: ABOGADA). Recuperado de: <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/7951/1/T-UCE-0013-Ab-385.pdf>

- Padilla, Y. (2017). Función calificadora de los Registradores de Títulos en el marco de la Ley 107-13 de Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo. (Tesis de Posgrado para Optar por el Título de: Maestría de Derecho Inmobiliario). Recuperado de: [http://investigare.pucmm.edu.do:8080/xmlui/bitstream/handle/20.500.12060/1868/YesseniaPadilla2017\\_TesisM.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://investigare.pucmm.edu.do:8080/xmlui/bitstream/handle/20.500.12060/1868/YesseniaPadilla2017_TesisM.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Quevedo, M. (2015). Los factores que inciden en la duplicidad de propietarios de los predios en la ciudad de Pucallpa – 2014. (Tesis de maestría). Recuperado de: <http://repositorio.unheval.edu.pe/handle/UNHEVAL/1810>
- Aguilar, M. (2016). Consecuencias jurídicas de la duplicidad de partidas en el sistema registral peruano. (Tesis para optar por el título profesional de abogada). Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1502/Aguilar\\_LMA.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1502/Aguilar_LMA.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Puerta, J. (2017). Los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del código civil. (Trabajo académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral). Recuperado de: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/8597>
- Tabra, L. (2017). Los asientos registrales extendidos por incorrecta calificación. (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Recuperado de: <http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/2790>
- Torres, J. (2018). ¿En qué medida el procedimiento de cierre de partida, regulado en el TUO del reglamento general de los registros públicos, brinda una solución a la problemática de superposición de partidas registrales en el registro de la propiedad inmueble? (Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral). Recuperado de: <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/11935>

- Cornejo, R. (2018). Los factores de inseguridad al momento de controversias en la duplicidad de las partidas registrales en Huánuco 2016. (Tesis para optar el título de abogado). Recuperado de: <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/914>
- Juez, A (2015). Principales novedades introducidas por la ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de las leyes hipotecaria y del catastro inmobiliario. Revista CESCO de Derecho de Consumo, 15, 109-129
- Saborido, P. (octubre/diciembre, 2017). La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales Al hilo de la búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro. Revista de Derecho Civil, 4, 87 – 122
- Atilio C., J. (2001). *Derecho Registral*. Buenos Aires: ASTREA
- Álvarez C., J. (2006). *Derecho Registral Inmobiliario*. Granada: COMARES
- Morales G., J. (2009). *Instituciones del derecho civil*. Lima: PALESTRA EDITORES
- Portillo F., A. (2009). *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Lima: PALESTRA EDITORES
- Gordillo C., A. (2010). *El principio de fé pública registral*. Lima: JURISTA EDITORES
- Vivar M., E. (2013). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. Derecho PUCP, 0(48), 117-130. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>
- Gálvez A., I. (2014). *Manual de derecho registral y notarial*. (1.a ed.). Lima: EDICIONES LEGALES E.I.R.L.
- Recalde M., W. (2014). *Derecho Registral y notarial*. Lima: FONDO EDITORIAL DE LA UIGV

Mejorada, M. (abril/mayo, 2012) Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién el verdadero titular del bien?, 10, 16-24

Gonzales, G. y Quintana., R. (2014). *La primera inscripción o matriculación en el registro de predios*. Lima: JURISTA

Rimascca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. (1.a ed.). Lima: GACETA JURIDICA

Mallqui L., M. (2002) *La duplicidad de partidas en el sistema registral peruano*. Lima: FOLIO REAL

### **Referencia de la línea de investigación**

Gonzales B., G. (2010) Tratado de derecho registral inmobiliario. (2. ed). Lima: Ediciones Legales E.I.R.L.

Guerra M., R. (2012). Régimen registral y notarial peruano. Lima: San Marcos

## **ANEXOS**

**ANEXO I:**  
**MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS**



## MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE PROYECTO DE INVESTIGACION

**NOMBRE DEL ESTUDIANTE:** Barrenechea Tavera, Eiko Kassandra

**FACULTAD/ESCUELA:** Derecho

<b>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</b>	La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017
<b>PROBLEMA</b>	<p>Problema General. -</p> <p>¿De qué manera la Duplicidad de Partidas afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017?</p>
	<p>Problema específico. -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ¿De qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017?</li> <li>2. ¿De qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017?</li> </ol>
<b>SUPUESTOS</b>	<p>Supuesto General. -</p> <p>La duplicidad de partidas afectaría gravemente la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; ya que se genera una vulneración a la inscripción con la afectación de los principios registrales de especialidad por el cual solo debe existir una partida registral por cada bien, y legitimación el que manifiesta que la inscripción se presume cierta. Asimismo, debido a esta patología del registro se crea incertidumbre en la seguridad del titular respecto a la inscripción del título.</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Supuesto específico. -</li> </ol> <p>La Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afectaría gravemente la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017, ya que implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes, y debido a que con el procedimiento de cierre de partidas prevalece</p>

	<p>la partida más antigua. Hecho que genera recurrir a la vía judicial al titular que se considera afectado, vulnerando la certeza de la inscripción que brinda registros públicos.</p> <p>2. Supuesto específico. -  La Duplicidad de Partidas afectaría gravemente la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017; porque si bien en principio el procedimiento registral busca que con la calificación se logre la inscripción para asegurar al interesado que el derecho que se está publicitando y su titularidad son exclusivos, el titular tiene presente la posibilidad de una inexactitud del registro. Es así que el registrador siendo encargado de la calificación registral pierde credibilidad. Asimismo la calificación registral requiere mayor sustento para el registro de predios, por ello se debe considerar como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica del área de catastro y la presentación del plano del inmueble.</p>
<b>OBJETIVO GENERAL</b>	Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017
<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.</li> <li>2. Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.</li> </ol>
<b>DISEÑO DEL ESTUDIO</b>	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Diseño de investigación: Teoría fundamentada</p> <p>Tipo de investigación: Descriptiva</p>
<b>POBLACIÓN Y MUESTRA</b>	<p>Población:  Registro de Predios de la zona registral IX sede Lima</p> <p>Muestra:  10 especialistas en derecho registral y personal de SUNARP.</p>
<b>CATEGORIAS</b>	<p>Duplicidad de Partidas. - Principio de legitimación y especialidad,  y duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.</p> <p>Inscripción registral .- Calificación Registral y Catastro</p>

## UNIDAD DE ANALISIS Y CATEGORIZACION

Categorías	Definición	Subcategorías	Definición
Duplicidad de partidas	<p>Gonzales y Quintana (2014), definen la duplicidad de partidas: Aquella situación, originada por error del sistema, en la cual una finca material se encuentra inscrita en varias fincas registrales, ya sea total o parcialmente, es decir, las partidas comprenden la totalidad del predio o parte de él (p.235).</p>	Principio de legitimación	<p>Principio de legitimación: Según Gálvez en relación al artículo VII del R.G.R.P.(2014), “Se establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” (p.139).</p>
		Principio de especialidad	<p>Principio de especialidad: Gálvez (2014), “Regulado en el artículo IV del RGRP, por el que se entiende que solo debe existir una partida registral por cada bien o persona o por el mismo elemento [...]. La existencia de duplicidades vulnera el principio de especialidad” (p.138).</p>
		Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles	<p>Gálvez (2014), Indica que es el supuesto más complejo de duplicidad, debido a que implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes (p.146).</p>
Inscripción Registral	<p>La inscripción registral según Vivar (1994), se define como: El asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los</p>	Calificación registral	<p>Según García (como se citó en Recalde, 2014), manifiesta: La calificación constituye el acto emblemático del registrador. Es así que se asemeja la función registral con la función judicial, y por ello la calificación es al registrador, lo que la sentencia es al juez; Siendo la calificación un proceso en el cual el registrador comprueba la legalidad del título y</p>

	títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona con el derecho de inscripción obtenga la protección de su derecho frente a situaciones con terceros (p.117).		su compatibilidad con los antecedentes registrales (p.97).
		Catastro	Gonzales y Quintana (2014), “El catastro tiene como finalidad la representación gráfica del suelo, individualizando las características de cada uno de los inmuebles y proporcionado una descripción de los mismos” (p.69).

INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Guía de preguntas de entrevista</li> <li>2. Guía de análisis de revisión de fuente normativa</li> <li>3. Guía de análisis de fuente doctrinaria</li> </ol>
--------------------------------------	--

MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	<p>Métodos de análisis de datos: Inductivo</p> <p>Forma de análisis de datos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interpretación Jurídica</li> <li>2. Comparación</li> <li>3. Integración</li> </ol>
------------------------------	--

**ANEXO II:**  
**GUÍA DE PREGUNTAS DE ENTREVISTA**

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**TÍTULO:** La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

**Entrevistado:** .....

**Cargo/Profesión/Grado académico:** .....

**Institución:** .....

**OBJETIVO GENERAL**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De que forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

9. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....

.....

**Sello**

**Apellidos y Nombre  
FIRMA**

**ANEXO III:**  
**GUÍA DE ANÁLISIS DE REVISIÓN DE FUENTE DOCTRINARIA**

# **INSTRUMENTO DE GUÍA DE ANÁLISIS DE REVISIÓN DE FUENTE DOCTRINARIA**

## **TÍTULO**

La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona  
Registral IX sede Lima 2017

### **OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Gonzales y Quintana (2014), definen la duplicidad de partidas:

La doble matriculación, entonces, puede definirse como aquella situación, originada por error del sistema, en la cual una finca material se encuentra inscrita en varias fincas registrales, ya sea total o parcialmente, es decir, las partidas comprenden la totalidad del predio o parte de él (p.235).

Álvarez (2010), señala que: La doble inmatriculación es la inconsistencia material, es decir la falta de identidad real de la finca que sustenta el registro y la dogmática del derecho inmobiliario registral (p. 400).

Gálvez (2014), respecto al principio de especialidad señala: “Regulado en el artículo IV del RGRP, por el que se entiende que solo debe existir una partida registral por cada bien o persona o por el mismo elemento [...]. La existencia de duplicidades vulnera el principio de especialidad” (p.138).

Según Gálvez (2014), indica que el principio de legitimación: “Se establece que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” (p.139).

## **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral.

Según Vivar (1994), señala que

La inscripción registral es el asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona con el derecho de inscripción obtenga la protección de su derecho frente a situaciones con terceros (p.117).

Gálvez (2014) manifiesta respecto a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que es el supuesto más complejo de duplicidad, debido a que implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes (p.146).

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

Según García (como se citó en Recalde, 2014), manifiesta respecto a la calificación registral:

La calificación constituye el acto emblemático del registrador. Es así que se asemeja la función registral con la función judicial, y por ello la calificación es al registrador, lo que la sentencia es al juez. Siendo la calificación un proceso en el cual el registrador comprueba la legalidad del título y su compatibilidad con los antecedentes registrales (p.97).

Gonzales y Quintana (2014), indican de la relación del registro y el catastro:

La doctrina ha denunciado los problemas que genera la inexactitud de los datos físicos de los predios, siendo uno de ellos la doble matriculación. Por ello se propone coordinar el registro (titularidades jurídicas) y el catastro (datos físicos), para poder obtener información segura y confiable respecto a la identificación, situación y naturaleza de cada finca. Así cumplir con la finalidad del catastro de la representación gráfica del suelo, individualizando las características de cada uno de los inmuebles y proporcionando una descripción de los mismos (p.69).

**ANEXO IV:**  
**GUÍA DE ANÁLISIS DE REVISIÓN DE FUENTE NORMATIVA**

# **INSTRUMENTO DE GUÍA DE ANALISIS DE REVISIÓN DE FUENTE NORMATIVA**

## **TÍTULO**

La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

## **OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

## **LEGISLACIÓN PERUANA**

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18 DE MAYO DEL 2012:** en su artículo 56°, indica sobre duplicidad de partidas que:

“Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

## **LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**

**LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO:** en el artículo 209 señala respecto a la doble inmatriculación

«1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca. Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.



Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes. Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

### LEGISLACIÓN PERUANA

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18 DE MAYO DEL 2012:** en su artículo 60° indica sobre duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles que:

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

### LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

**LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO, DE REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA APROBADA POR DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 Y DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO:** en el artículo 209 señala en el quinto punto:

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas. Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada. Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación

de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente. En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador. Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente. 2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.»

## OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

### LEGISLACIÓN PERUANA

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18 DE MAYO DEL 2012**, en su artículo 31° señala respecto a la calificación registral:

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales. En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

**LEY 28294 DEL SISTEMA NACIONAL INTEGRADO DE CATASTRO Y SU VINCULACIÓN CON EL REGISTRO DE PREDIOS**, en su artículo 1° señala respecto a la vinculación de catastro y el registro de predio

Crease el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y proceso técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.  
El Sistema se vincula con el Registro de Predios creado por Ley N° 27755, mediante la información catastral

### LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

**LA LEY HIPOTECARIA**, en su artículo 18°

El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince

días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General. Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores. Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación. A tal efecto, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden. El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará la documentación, y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo. En la calificación negativa el registrador a quien corresponda deberá expresar que la misma se ha extendido con la conformidad de los cotitulares. Si falta dicha indicación, la calificación se entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legitimados para ello ya puedan recurrirla, instar la intervención del sustituto, o pedir expresamente que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación incompleta para interrumpir el plazo en que debe hacerse la calificación. Los cotitulares serán también responsables a todos los efectos de la calificación a la que prestan su conformidad. El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.

**ARTÍCULO SEGUNDO. MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO POR LA LEY 13/2015. SE MODIFICA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO, en los términos siguientes:**

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 3, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.»

**ANEXO V:**  
**FICHAS DE VALIDACIONES DE INSTRUMENTOS**

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Chavez Rabanal, Mario Gonzalo**  
 1.2. Cargo e Institución donde labora: Universidad Privada César Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria**  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Eiko Kassandra Barrenechea Tavera

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

Lima, 18 de Junio del 2018

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 40511374 Telf. 985515552



## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- I.1. Apellidos y Nombres:** Chávez Rabanal, Mario Gonzalo  
**I.2. Cargo e institución donde labora:** Universidad Privada César Vallejo  
**I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de análisis de fuente normativa  
**I.4. Autor(A) de Instrumento:** Eiko Kassandra Barrunechea Tavera

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

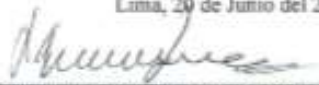
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %
------

Lima, 20 de Junio del 2018

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 40617374 Telf. 48554552

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Nilo Arriba Ugaz  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Universidad Privada César Vallejo  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Preguntas de Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Eiko Cassandra Barrenechea Tavera

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. DIFERENCIALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

✓

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %
------

Lima, 20 de Junio del 2018

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 NILO ARRIBA UGAZ  
 DNI No. 069713620

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos y Nombre:** *Solís Quispe Mariana Roldán*  
**I.2. Cargo e institución donde labora:** Universidad Privada César Vallejo  
**I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de Preguntas de Entrevista  
**I.4. Autor(A) de Instrumento:** Elko Cassandra Barronechea Tavera

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.		X										X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95%
-----

Lima, 13 de Junio del 2018

*Sfp*  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. *987923* Telf. *7535269*

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

- 1.1. **Apellidos y Nombres:** Mario Gonzalo Chávez Rabanal  
 1.2. **Cargo e institución donde labora:** Universidad Privada César Vallejo  
 1.3. **Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de Preguntas de Entrevista  
 1.4. **Autor(A) de Instrumento:** Eiko Alessandra Burreneccha Tavera

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MEDIAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.			X									X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

55

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %
------

Lima, 13 de Junio del 2018

  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 40517374 Tel. 985545522

**ANEXO VI:  
INSTRUMENTOS APLICADOS**

## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:** La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

**Entrevistado:** ..... Jorge Arturo Collantes Pozo .....

**Cargo/Profesión/Grado académico:** ..... Registrador Público - Abogado .....

**Institución:** ..... Superintendencia Nacional de los Registros Públicos .....

## OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

.....  
La Duplicidad de Partidas afecta la real certeza  
e identificación de un predio, que debería garan  
tizar la inscripción registral. Dicha afectación  
vulnera principios fundamentales del Sistema Registral,  
tales como la especialidad o fecho real, la legitimación  
que brinda la publicidad del registro entre otros; con lo  
que vulnera la seguridad jurídica del sistema, por  
ser la duplicidad el mayor problema de nuestro registro,  
por generar finalmente una incertidumbre debido  
a la inexactitud en el Registro.....

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

En efecto, se afecta el Principio de Especialidad al que el cual por cada predio se abre una partida registral, todo vez que dicha duplicidad respecto de un solo predio generara una publicidad errónea, pues habrá diversas inscripciones o folios reales diversos que registren un solo predio a parte del mismo.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

Del mismo modo, se afecta el Principio de Legitimación, en la medida que diversas partidas registrales generaran a su vez legitimación respecto de lo registrado en cada una de ellas, provocando inseguridad jurídica respecto de los derechos reales que se pretenda publicitar en cada una de ellas.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

La Duplicidad de Partidas respecto de un predio producirá una falsa información con referencia al derecho que se publica con cada inscripción realizada, desvirtuando la seguridad jurídica del Registro, pues no determinará una plena certeza respecto del derecho real inscrito.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De que forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

La Duplicidad de Partidas cuyas inscripciones resulten incompatibles vulneraran más aún las garantías del principio de legitimación y especialidad, Toda vez que se iniciara un procedimiento de cierre de partidas y de existir oposición se tendrá que acudir a la vía judicial para cautelar los derechos inscritos en las partidas registrales involucradas por la incompatibilidad existente entre ellas.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

El Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad genera una contraposición de derechos solo en el ámbito registral, ampero no en el ámbito del derecho material. Registralmente, no se declara en este procedimiento quien ostenta el mejor derecho de propiedad, solo se procede a cerrar la partida menos antigua. Es decir, solo afecta la certeza registral, no la verdad material del derecho de propiedad.



7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

En absoluto, al ser el Registro Público un ente que brinda seguridad jurídica, esta garantía será fortalecida en caso el titular registral recurra a la sede judicial, a efectos de deslindar un derecho de propiedad real, en desmedro de un derecho de propiedad gráfica planteado en una inscripción registral. Es decir, será la instancia judicial quien finalmente declare la realidad física de un predio, fortaleciendo la exactitud registral y con ello legitimando la inscripción registral como correspondiente y preservando la certeza registral.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

La Duplicidad de Partidas afecta la certidumbre respecto de la identificación de un determinado predio y como consecuencia de ello, dicha inscripción no otorga legitimación ni seguridad jurídica, con referencia a los derechos que el Registro pretenda publicitar, por lo que al realizar una calificación registral de dicho predio, no se logrará una evaluación integral idónea.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

Efectivamente, la Duplicidad de Partidas implica una inexactitud en el Registro, pues el Registro debe brindar una sola inscripción, válida y legítima, que no sea incompatible con otra existente, que corresponda a una sola realidad extrarregistral, respecto de un solo predio inscrito.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

La base grafica catastral necesariamente debe ser un soporte técnico en la calificación registral de determinados actos inscribibles en el Registro de Predios, a fin de evitar sucesos de Duplicidad de Partidas, así como planes georeferenciados suscritos por profesionales debidamente habilitados ante el organo.

.....  
Jorge Arturo Collantes Povez  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima  
.....

Collantes Povez, Jorge Arturo

Sello

Apellidos y Nombre  
FIRMA

J. P.

## GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: LUIS ANTONIO VARGAS RIVAS

Cargo/Profesión/Grado académico: REGISTRADOR

Institución: ZONA REGISTRAL IX

### OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

AFECTA AL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN "EL CONTENIDO DE LA INSCRIPCIÓN SE PRESUME CIERTO Y PRODUCE TODOS SUS EFECTOS..." EN ESTE SENTIDO SE PUBLICITAN DOS O MÁS PARTIDAS PARA EL MISMO BIEN INMUEBLE. LA DUPLICIDAD ES EL CÁNCER DEL REGISTRO DE PREDIOS PORQUE PUBLICITA UN MISMO PREDIO EN DIFERENTES PARTIDAS. EL TEMA PASA POR EL HECHO QUE LA CONTRATACIÓN DE LOS TERCEROS SE BASA EN LA CREENCIA DE QUE LO PUBLICITADO POR EL REGISTRO ES EXACTO Y COMO SE ADVIERTE LA DUPLICIDAD ES UNA INEXACTITUD MAYOR.

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

EN LA DUBLICIDAD EXISTE UN DESFAZ DE LO PUBLICADO REGISTRADO CON LO QUE REALMENTE EXISTE, NO SOLO SE AFECTA AL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD, SINO TAMBIEN EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA. SE TIENE COMO VERDAD LO QUE NO ES.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

ES EVIDENTEMENTE ESTE EL PRINCIPIO REGISTRAL QUE MÁS SE AFECTA EN LA DUBLICIDAD, DADA LA INEXACTITUD QUE SE PUBLICA (DUBLICIDAD)

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

AFECTA LA CONTRATACIÓN, GENERA UN SOBRECOSTO PARA LA TITULACIÓN CORRECTA DEL INMUEBLE UN PREDIO SIN UNA INSCRIPCIÓN CORRECTA O DUBLICADA BAJA SU VALOR EN EL MERCADO Y ES EXCLUIDO DE SU POTENCIALIDAD PARA SER OTORGADO COMO GARANTÍA.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De que forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

LA INCOMPATIBILIDAD ENTRE DOS PARTIDAS DUPLICADAS GENERA CONFLICTO, QUE NORMALMENTE A RAIZ DE LA OPOSICIÓN SE VAN A LA VÍA JUDICIAL, EN SEDE JUDICIAL SE DETERMINA QUIEN TIENE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y SE DISPONE LA CANCELACIÓN DE LA PARTIDA DE QUIEN RESULTE VENCIDO EN EL PROCESO. ES EVIDENTE QUE ESTA ES LA MÁS GRAVE MANIFESTACIÓN DE LA DUPLICIDAD

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

LAS INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES GENERA INCERTIDUMBRE Y AFECTA EL TRÁFICO DE LOS BIENES REGISTRADOS Y VINCULADOS A LA DUPLICIDAD. NADIE COMPRO UN BIEN SUJETO A PROCESO DE DUPLICIDAD.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

SE AFECTA LA LEGITIMACIÓN DE LA  
INSCRIPCIÓN - PERO - EL REMEDIO EN  
CASO DE INCERTIDUMBRE O TITULARIDADES  
CONTRAPUESTAS SIEMPRE VA A SER JUDICIAL.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

SI ES ADVERTIDA A TIEMPO SÍ. EN EL REGISTRO DE  
PREDIOS HAY DUPLICIDADES NO ADVERTIDAS, ~~Y~~ CUYOS  
TITULARES HOY DÍA SON INEXISTENTES.  
POR EJEMPLO MUCHO PREDIO INMATRICULADO EN LA  
DECADA DEL 40 ~~HA~~ INMATRICULADO  
EN LOS 70, A VECES ESTA DUPLICIDAD  
ES SOLO LATERAL, NO GENERA UN CONFLICTO  
REAL.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

LA DUPLICIDAD ES UNA INEXACTITUD.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

Sólo si se trata de INMATRICULACIONES O MODIFICACIONES DE PREDIOS (ACUMULACIONES, SUBDIVISIONES O RECTIFICACIONES DE AREA) EN OTROS CASOS POR EJEMPLO TRANSFERENCIAS ES INOFICIOSO HACER UN TRABAJO A NIVEL GRAFICO.

LUIS VARGAS RIVAS  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX SEDE-LIMA

Sello

Vargas Rivas Luis Antonio  
Apellidos y Nombre  
FIRMA

## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:** La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

**Entrevistado:** Diana Guadalupe Velásquez

**Cargo/Profesión/Grado académico:** Registradora Pública

**Institución:** Zona Registral N° IX - Sede Lima

### OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

La inscripción de un derecho de propiedad en el Registro de predios debe brindar al propietario de un inmueble todas las garantías necesarias, sin embargo, el registro de predios no es 100% eficiente al existir casos de duplicidad de partidas constituyendo lo mismo un factor de inseguridad jurídica para el administrado.



2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

La duplicidad de partidas afecta el principio de especialidad pues en los casos de duplicidad existen dos partidas diferentes para el mismo inmueble, lo cual es contrario al principio de especialidad.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

Debido a que el principio antes mencionado legitima los asientos registrales, la duplicidad de partidas genera inseguridad jurídica debido a que existen títulos legítimos pero incompatibles al mismo tiempo.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

Produce incertidumbre para los administrados al no tener conocimiento de la duplicidad de partidas sobre un mismo predio, situación que afecta directamente el agil tránsito de inmuebles en nuestro ordenamiento.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De que forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

De forma preocupante, pues esta circunstancia genera que los titulares de los inmuebles desistan en el Instituto del Registro y dejen de publicitar sus negocios jurídicos.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

De la forma en que el titular de la partida más reciente se vea despojado de su titularidad sin importar que su adquisición se haya realizado de buena fe.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

Si, porque dicha circunstancia trae a  
como consecuencia que el  
tránsito judicial de bienes  
se ralentiza y se hace  
más tedioso el estudio de  
las partidas e inmuebles que se  
pretendan adquirir

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

Si, porque existe una complejidad  
en el estudio de los títulos  
que contienen los derechos inscritos  
lo cual generará mayor  
tiempo en la calificación  
registral

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

En que debido a las inexactitudes registrales que se pueden presentar entre partidas con duplicidad podemos estar ante un registro con ciertas deficiencias

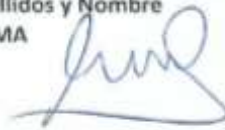
10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

Es una medida ideal a largo plazo siempre y cuando se implemente dicha medida en un marco normativo idóneo para su ejecución

DIANA GIANNINA VELIS FAJUELO  
Registrador Público  
Zona Registral 1ª Sede Lima

Velis Fajuelo Diana Giannina

Apellidos y Nombre  
FIRMA



GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: Percy Pauc Pérez Torres

Cargo/Profesión/Grado académico: Registrador Público

Institución: Zona Registral N° IX - Sede Lima - Sunsep

OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

La duplicidad es un problema a nivel registral, puesto que un mismo bien inmueble tiene generado dos partidas registrables. En consecuencia dicha situación perjudica el rol pro económico, por consiguiente genera inseguridad jurídica.

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

Pues sí que por cada bien que se inmatricula se abre una partida registral. Pero en este caso tenemos dos partidas sobre un mismo bien, ello afecta al principio de especialidad, dado la pluralidad de partidas.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

En la medida de que en un mismo bien puede existir dos propietarios diferentes. ¿Cual es el propietario, entonces?

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

La incertidumbre se da como ya hemos dicho cuando sobre un mismo bien inmueble, existen dos o más partidas registrales, y sobre ellas existe más de un propietario diferentes.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De qué forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

Vulnera el principio de legitimación, puesto que al haber más de un propietario sobre un mismo bien (dos o más partidas registrales) podría generar incompatibilidad al no poder determinar quien es el propietario.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

El cierre de partida, es un procedimiento registral que consiste en cerrar la partida menos antigua, en la medida que no existe incompatibilidad y oposición.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

En principio si a la vía judicial no es quebrantada la inscripción, es un derecho que tiene el propietario propietario, por el contrario va a generar certeza en algún momento sobre el real propietario, previo procedimiento del órgano jurisdiccional. En todo caso debe publicarse adecuadamente en la partida registral dicho procedimiento de oposición.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

Si, pues basta que se resuelva dicha duda con lo que no estaría claro quién es el propietario.



9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

Por cuanto las partidas registrales abiertas  
so bre un mismo bien inmueble, puede tener  
diferentes propietarios

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

No, porque en el Perú no hay un catastro,  
línea, confiable y por que la propiedad no  
se constituye con la inscripción, sino con el  
contenido del instrumento

.....  
Percy Paul Perez Torres  
Registrador Público  
OFICINA REGISTRAL N° 01 - SEDE LIMA

.....  
Sello

.....  
Ape lidos y Nombre s  
FIRMA rador Público  
OFICINA REGISTRAL N° 01 - SEDE LIMA

.....  
Percy Paul Perez Torres  
Registrador Público  
OFICINA REGISTRAL N° 01 - SEDE LIMA

## GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: William Euclides ÁNGELES CONTRERAS

Cargo/Profesión/Grado académico: Abogado - ASISTENTE REGISTRAL

Institución: ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

### OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

- Limita el tráfico jurídico.
- Limita los derechos del propietario con derecho inscrito.

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

- Afecta la seguridad jurídica, al cerrarse la segunda partida, mi derecho de propiedad queda limitado, ya que legalmente no deben haber dos partidas para un solo predio (Parcial o Totalmente).

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

- Paraliza o suspende los derechos del dueño sobre el predio inscrito en RR.O.P., conlleva el Principio de legitimación, ya que en la realidad la presunción de cierto de la inscripción ya no se puede aplicar.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

- Genera duda, desalienta el tráfico jurídico, limita los actos de disposición al propietario del predio.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De qué forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

- Lo afecta totalmente, ya que la partida registral que va a ser cerrada, deja prácticamente sin derecho al titular con derecho inscrito.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

- Afecta de tal manera, que tiene que ser el órgano jurisdiccional quien determine a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

- La razón de ser de RR.P.P. es dar seguridad jurídica (certeza de la inscripción), por lo que al recurrir el titular afectado al órgano jurisdiccional, éste tercero ~~no~~ no necesariamente va a respetar la certeza de la inscripción registral.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

Si afecta la certeza de la calificación registral, porque la información registral existente ya no la puede utilizar en la calificación registral.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

Efectivamente es la inexactitud del registro, lo que genera la duplicidad de partidas.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

Considero que sólo debe exigirse tal requisito, cuando corresponda una primera inscripción de dominio, en otros casos no, ya que el trámite registral sería muy oneroso.

William E. Angeles Contreras  
ABOGADO  
C.A.C.R. N° 0242

Sello

Angeles Contreras William Euclides  
Apellidos y Nombre  
FIRMA

### GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: ..... DONATO CARPIO VÉLEZ .....

Cargo/Profesión/Grado académico: ..... ABOGADO - NOTARIO - CANDIDATO A REGISTRAR .....

Institución: ..... NOTARÍA CARPIO VÉLEZ .....

### OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

..... LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS AFECTA SERIAMENTE  
..... LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE OCURRAN CON REGISTROS  
..... PÚBLICOS EN ESPECIAL, EL DE PREDIOS. ESTOS  
..... DEBEN DE TENER SOLO UNA PARTIDA, LO  
..... CONTRARIO SIGNIFICA UNA SITUACIÓN IRRREGULAR  
..... DADO QUE LA PRECISIÓN REGISTRAL IGUALMENTE  
..... SEDEBE AMBIGUA Y AFECTADA .....

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DE DETERMINACIÓN TIENE POR OBJETO DARLE CLARIDAD A LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, LO CUAL SE TRADUCE QUE POR CADA BIEN INMUEBLE SE ABRA SOLO UNA PARTIDA. OBTENIENDO AL PRODUCIRSE LA DUBLICIDAD DESAPARECE DICHO PRINCIPIO.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN TRATA DE LA PRESUNCIÓN 'JUS IN TANTUM' DONDE SE PRESUME QUE LO INSCRITO ES DE VERACIDAD. LA DUBLICIDAD CUESTIONA ESTE PRINCIPIO (EN PRINCIPIO ER EN ERROR) Y COMO PATOLOGÍA REGISTRAL DEBE SER SANADA.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

EN CONCORDANCIA CON LAS ANTERIORES RESPUESTAS LA DUBLICIDAD DE PARTIDAS ORIGINAN POR SE EN INSEGURIDAD JURÍDICA. EN ESTE CASO DEBE APLICARSE LO QUE DISPONE EL REGLAMENTO GENERAL DE LAS INSCRIPCIONES PARA CERRAR UNA DE DICHAS PARTIDAS



### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De qué forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

Efectivamente vulnera los efectos de la inscripción registral pues no pueden coexistir inscripciones incompatibles respecto del mismo predio, imaginemos por ejemplo en una partida o en un inmueble se inscribe una constitución de patrimonio familiar y en otra partida se enajena el mismo inmueble.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

Primero que no afecta la certeza de la inscripción registral pues al encontrarnos ante una patología registral y el derecho debe aplicar un remedio jurídico, en este caso es el procedimiento que establece el Reglamento General de los Registros Públicos.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

NO LA QUEBRANTA, LO REGISTRO PÚBLICO  
Y EN NUESTRO CASO LAS RESOLUCIONES DEL  
TRIBUNAL REGISTRAL QUE CAUSAN ESTADO,  
SON SUSCEPTIBLES DE SER IMPUGNADAS POR LA  
ACCION CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA LO CUAL  
ES UN DERECHO CONSTITUCIONAL, POR ENDE  
ES LEGITIMO QUE UN TITULAR AFECTADO  
RECURRA A LA VIA JUDICIAL SI ASI LO  
CONSIDERA.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

COMO SABEMOS NUESTRO SISTEMA REGISTRAL  
EN LO REFERENTE A PREDIO SIGUE EL SISTEMA  
DEL FOLIO REAL, ES DECIR QUE LAS INSCRIPCIONES  
SE EXTENDAN EN PARTIDAS DONDE SE REGISTRAN LOS  
PREDIOS Y A PARTIR DE AHÍ TODAS LAS ACTAS INCOMPATIBLES.  
EN LA MEDIDA QUE EL REGISTRADOR NO PUEDA DETERMINAR  
SI UN PREDIO TIENE MÁS DE UNA PARTIDA SI SE VERÁ  
AFECTADA LA CERTEZA DE SU CALIFICACIÓN  
REGISTRAL.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

LA DUBLICIDAD DE PARTIDAS YA ES UNA EXACTITUD DEL REGISTRO, POR TANTO SALVO QUE SE DEMUESTRE QUE SON PREDIOS DISTINTOS, ES UNA SITUACIÓN QUE DEBE REMEDIARSE.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

SEDEA UNA SITUACIÓN IDEAL Y HAY UN DONDE DEBERIA IR NUESTRO SISTEMA REGISTRAL. SIN EMBARGO CREO QUE EN LA ACTIVIDAD TODOS ACTOS INSCRIBIBLES REQUIEREN A UN CATASTRO (POR EJEMPLO PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO) ADemás DE LOS PLANOS.

DONATO HERNÁN CARPIO VÉLEZ  
Abogado - Notario de Lima  
Registro N° 90 CNL



Sello

Apellidos y Nombre  
FIRMA

## GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: ..... ERIKA ESTHER ANDRÉSOLA CORNEJO .....

Cargo/Profesión/Grado académico: ..... Jefa del 2º Of. Legal Notaría Donato Corpio Velez / Abogada / .....

Institución: ..... NOTARIA DONATO HERMIN CORPIO VELEZ .....

## OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

.....  
La manera en la que influye la duplicidad de partidas a la inscripción, es a través de la afectación de los principios registrales de especialidad y legitimación. Ello debido a que en específico afecta a estos principios la seguridad, respecto al primero al presentarse una partida por cada bien y por el siguiente la presunción de certeza que brinda la entidad encargada de.....  
.....

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

El principio de especialidad regulado en el artículo 11 del R.G.R.P. municipaliza que solo se debe aparturar una partida por cada fin o persona. Cuando se presenta la duplicidad la seguridad que brinda este principio queda vulnerada siendo el modo de segregación la vulneración de la seguridad que brinda el principio.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

El principio de legitimación sufre la afectación de esta anomalía del registro por que en propia presencia destruye la preservación de certeza.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

La incertidumbre en la seguridad se genera por la falta de información del derecho que se publicará con cada una de las inscripciones.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De qué forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

La forma de vulneración hace referencia al nivel de preocupación que es alarmante al establecer esa circunstancia que los titulares del predio tienen una desconfianza en la seguridad del Registro

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles genera incertidumbre y afecta el tráfico de los bienes inmuebles inscritos en registros. Puesto que se puede generar en cualquier tipo de transacción la posibilidad de adquirir un inmueble con duplicidad.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

El modo en el que la sede judicial establece en el interesado que es el titular respecto la seguridad sobre la inscripción que brinda registro o en su defecto la registra sobre ella. Establece que dicha sede funciona como un juez que fortalece la certeza de la inscripción o genera la observancia en Registros Públicos.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

Si afecta porque va contra la certeza que se brinda a la identificación del predio, perjudicando legitimación la inscripción y vulnerando la seguridad jurídica del este registro.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

La duplicidad de partidas es una inexactitud en el registro, que genera que el hecho que se produce pierde el este registro certeza en la seguridad que existe con la inscripción. Esta situación es el titular que se inscribe un predio, que no tenga la completa credibilidad de la inscripción y publicidad del mismo.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

La base grafica catastral así como la presentación de planos georreferenciados, sería el soporte correcto para la calificación registral, disminuyendo el riesgo de precisar que su implementación sería por los costos que lo ameritan por el nivel de costo.

ERIKA E. ADRIAZOLA CORNEJO  
ABOGADA

REG. C.A.L. N° 36215

Sello

ADRIAZOLA CORNEJO ERIKA E.

Apellidos y Nombre  
FIRMA



## GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: Dercy Delgado Miraflores

Cargo/Profesión/Grado académico: Jefa de registros públicos de la Notaria Carpio Velez / Abogada Titulada.

Institución: Notaria Carpio Velez

### OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

Primamente debemos entender sobre duplicidad de partidas, que solo se pueden dar en dos casos específicos, cuando por error del registro de predios se establece una doble inscripción sobre el mismo predio, y cuando existe una coexistencia de un predio ubicado o determinado en estado de sobreposición, en definitiva estas dos situaciones vulneran el denominado principio de especialidad o determinación. Dado que sobre un predio coexisten 2 o más partidas, en las cuales se inscriben situaciones jurídicas distintas perjudicando la plena claridad en los asientos que son la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

Se afecta el principio de especialidad en la inscripción registral del predio, toda vez que este proviene del principio de especialidad normativa (lex specialis derogat legi generali), que ha sido calificado por nuestra jurisprudencia como principio general del Derecho, junto con el de jerarquía (lex superior legi inferiori) y el de temporalidad o cronología de las normas (lex posterior derogat legi priori), es considerado como un criterio tradicional de solución de los conflictos, entendiendo por éstos las contradicciones normativas que se producen, cuando entre unas mismas condiciones fácticas se imputan consecuencias jurídicas que no pueden atribuirse simultáneamente.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

Se extiende que la veracidad de lo inscrito en el registro de la Propiedad, mientras no se demuestre su inexactitud, es fehaciente, esto es, se presume que el derecho inscrito existe y que el mismo pertenece a su titular registral, aunque exista inconsistencia y que el derecho cuyo asiento registral se halla cancelado no existe, sin embargo existe derechos que se suprimen como en este caso y que en muchos casos afectan derechos de terceros de buena fe.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

En definitiva el titular afectado es el inscrito es aquel que posee la inscripción registral primaria y que lamentablemente no posee el valor correspondiente para mantenerse como tal, ya que se tiene que demostrar la inexistencia de la inscripción registral, el resultado es sin embargo la eficacia del establecimiento de la seguridad jurídica, pero esto causa sin dudar incertidumbre por que es rasgado por el ente entre que en este caso se entiende regula este tipo de actos jurídicos.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De qué forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

Cuando hablamos de inscripciones incompatibles, hablamos desde ya de acciones que no son totalmente legales y que de alguna forma se ha establecido como parte del hecho fáctico de vulneración del legítimo derecho, el mismo que debe existir y que es sin lugar a dudas elemento principal por que ambas partes recurren a la autoridad jurisdiccional que finalmente acaba con la perturbación hecha de este tipo de elementos extrínsecos.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

La certeza de esa parece, ya que este tipo de procedimientos que no es regular, hablando del cierre de partidas de aquellas inscripciones que finalmente son consideradas incompatibles, van al mismo tiempo generando de desconianza en el sistema de administración registral y por ende problemas social, que finalmente se traducirá en afectación del derecho de alguien finalmente, la pregunta es ¿Por qué?, de lo contrario no se admitiría oposición.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

La fe que envía registros es un elemento de certeza, que no se debe eliminar del contexto registral por razones obvias, una de las primeras es que en definitiva de lo parece la certeza de la acción del RP/PP como institución, ya de ahí mismo, que cada una de las partes de manera particular lucha por los derechos vulnerados en una acción contenciosa judicial, que hace que más gente vea con ojos críticos el alcance de los registros en este caso administrado por el JONARP.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

Definitivamente, como lo señalaba líneas arriba la certeza se reduce 2 veces de la fe y la fe es uno de los elementos principales de una acción registral o civil, por tanto la certeza solo queda de una manera estricta en un ambiente en el que la opinión registral no debería ser categorizada como opinión.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

Todos estamos inmerso en el resultado de este tipo de errores, lo que en definitiva atropella y dificulta que exista verdadera confianza en el tema registral.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

Esta opción debería ser lo primero que se debe tomar en cuenta. Sin embargo vamos que incluso a la información solicitada respecto de la búsqueda registral, es el registro quien en la mayor parte de oportunidades responde "la información se ha determinado de los datos ofrecidos por el solicitante, al comparecer debemos de tener en cuenta que registral no cuenta con base grafica que determine la exactitud de los datos solicitados, y lo que se observa es lo que en gabinete puede ubicarse y observarse, y si no existen datos uñidos, como podemos decir que es eficaz".

Dercy Delgado Mijahuanca  
ABOGADA  
REG. CAL. N° 73000

Sello

*Dercy*  
Delgado Mijahuanca Dercy.  
Apellidos y Nombre  
FIRMA

## GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO: La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

Entrevistado: *Vanessa Borchmann Pitet*

Cargo/Profesión/Grado académico: *Abogada*

Institución: *Notaría Carlos Velez*

## OBJETIVO GENERAL

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017

1. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas afecta la inscripción registral en el registro de predios en específico en la zona registral IX sede Lima?

*La duplicidad de partidas afecta tanto a la inscripción registral del registro de predios así como también a las personas propietarias de la misma, dado que este problema cada vez abunda y definitivamente tiene que haber un orden donde cada predio tenga solo una partida y no incurra en este problema.*

2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

Como ya se sabe el principio de especialidad es uno de los principios con el cual se genera carácter al acto de la inscripción registral, en la que correcto sería que todo inmueble se genere en una sola partida registral.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

El principio de legitimación indica que todo lo que se produce o realiza tiene que estar regulado de una manera correcta y propiamente realizada.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

Definitivamente la duplicidad de partidas es uno de los principales problemas que tienen que ver con propietarios de un bien inmueble ya que conlleva el riesgo de que su predio incurra en duplicidad.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De que forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

La duplicidad de partidas genera efectos donde se ve vulnerada la inscripción registral del predio de la misma manera surge el riesgo de que por ejemplo cuando realiza una compraventa puede haber la misma partida registral que en el mismo asunto este asunto un acto de devoción es por eso que es importante que no se enave en dicho asunto.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

Las inscripciones incompatibles generan una serie de afectaciones respecto a los bienes que son registrados con el problema de la duplicidad registral, ya que ninguna persona al brindar un acto o contrato pensando que su predio tiene otra partida registral.



7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

Estaría afectando al proceso de legitimación, ya que en el reglamento que rigen los registros públicos indica, aunque este tipo de circunstancias se resuelven por la vía jurisdiccional.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

La duplicidad de partidas genera incertidumbre en la calificación registral al otorgar la inscripción, y posteriormente encontrarse duplicidad de partidas en el predio inscrito.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

Definitivamente la duplicidad de partidas es una inexactitud, con lo que debe haber un remate para que el derecho pueda así subsanarse y resolverse.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

Se sabe una actividad que se debe aplicar en los registros públicos pero hay otros sitios en los que no es casi imposible los planos del inmueble y esto genera que la persona que quiere registrar su inmueble no lo pueda hacer.

VANESSA BRÜCKMANN FIGUEROA  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. N° 74178

Sello

Apellidos y Nombre  
FIRMA



2. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de especialidad en la inscripción registral del predio?

La duplicidad de partidas afecta el principio de especialidad debido a que por la doctrina y la normativa se tiene establecido que por este principio solo se puede registrar una partida por cada inmueble.

3. En su opinión: ¿De qué modo la duplicidad de partidas genera la afectación del principio de legitimación en la inscripción registral del predio?

Del mismo modo como se menciona con el principio de especialidad, el principio de legitimación al ser junto con el mencionado uno de los principios afectados con la duplicidad en el registro de predios, se refiere al no cumplir con el fin de legitimar lo registrado de una manera correcta.

4. En su opinión: ¿De qué manera la duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que emana la inscripción para el titular del predio inscrito?

La duplicidad de partidas produce incertidumbre en la seguridad que brinda el registro con la inscripción del predio debido a que se genera una falsa información al titular del predio inscrito.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Identificar de qué manera la Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles afecta la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017.

5. En su opinión: ¿De que forma la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles vulnera la inscripción registral en el registro de predios?

La duplicidad de partidas con inscripciones incompatible, vulnera las garantías que otorga la inscripción registral en el registro de predios, ya que registros públicos manifiesta titularidad y publicidad del inmueble a un propietario sobre un determinado predio.

6. En su opinión ¿De qué forma el procedimiento de cierre de partidas para la duplicidad con inscripciones incompatibles genera que la contraposición de derechos afecte la certeza de la inscripción registral?

El procedimiento de cierre de partidas en la duplicidad con inscripciones incompatible genera una contraposición de derechos, ya que ante dos titulares por el procedimiento de cierre de partidas se bringa el derecho al titular que tiene la partida más antigua por ende el titular a fondo recurre a la vía judicial para obtener una resolución correcta de quien tiene el derecho de propiedad, siendo este proceso en la que se genera la vulneración.

7. Diga usted: ¿En qué modo en el tipo de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que el titular afectado recurra a la vía judicial quebranta la certeza de la inscripción que brinda registros públicos? ¿Por qué?

Definitivamente se evidencia la  
efectividad del ser registros el encargo de  
de la seguridad jurídica y recurrir al  
titular del derecho, inscrito vulnerado  
a la vía jurisdiccional para defender  
la titularidad del predio inscrito.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar de qué manera la duplicidad de partidas afecta la calificación registral en el registro de predios zona registral IX sede Lima 2017.

8. En su opinión ¿Considera que la duplicidad de partidas afecta la certeza de la calificación registral para el registro de predios? ¿Por qué?

La duplicidad de partidas afecta la  
certeza de la calificación registral en  
el registro de predios. Debido a  
que el procedimiento registral, es el  
que garantiza que en la calificación  
registral el registrando verifique la  
calificación registral.

9. ¿De qué manera considera que la duplicidad de partidas manifiesta en el titular del predio inscrito la posibilidad de una inexactitud del registro?

La duplicidad de partidas es una inexactitud, por lo cual el Titular del derecho inscrito, pierde la certeza de la inscripción.

10. En su opinión ¿El registrador debe incluir en la calificación registral de predios como requisito indispensable la información preliminar de la base grafica área de catastro, así como la incorporación de planos del inmueble que acompañen al instrumento? ¿Por qué?

Es en la calificación registral donde se otorga la calidad de inscrito, por ello es necesario que en dichos etapas del procedimiento registral se establezca un mayor sustento para la evaluación y poder obtener como titular la certeza y seguridad que otorga el aspecto de inscripción de registros públicos.

Julio Alberto Diaz Oblitas  
ABOGADO  
REG. CAL. 61658



Sello

Apellidos y Nombre  
FIRMA

Yo, **Mario Gonzalo Chávez Rabanal**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo - Lima Norte, revisor (a) de la tesis titulada

**“La Duplicidad de Partidas y la Inscripción Registral en el Registro de Predios Zona Registral IX Sede Lima 2017”**, del estudiante **EIKO KASSANDRA BARRENECHEA TA VERA**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de **20%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lima, 13 de diciembre de 2018



**Firma**

**Mario Gonzalo Chávez Rabanal**

**DNI: 40512374**

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------