



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

**El procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio
de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de
Lima, 2022**

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

AUTORA:

Samaniego Quispe, Isabella Patricia (orcid.org/0000-0001-8141-9580)

ASESORA:

Mtra. Fajardo Florian, Leslie Susana (orcid.org/0000-0003-0285-052x)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2023

Dedicatoria

A mi padre y a mi madre, por el constante soporte, amor y contención brindados a lo largo de toda mi vida. Asimismo, agradezco a mis maestros universitarios y al doctor Juan Manuel Minchán Antón por sus consejos y enseñanzas de vida.

Agradecimiento

Agradezco a la Universidad César Vallejo, la cual me ha acogido en sus aulas desde el año 2017 y ha contribuido en mi formación como profesional.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, FAJARDO FLORIAN LESLIE SUSANA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "El procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.

", cuyo autor es SAMANIEGO QUISPE ISABELLA PATRICIA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 14.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

LIMA, 10 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
FAJARDO FLORIAN LESLIE SUSANA DNI: 42599627 ORCID: 0000-0003-0285-052X	Firmado electrónicamente por: LFAJARDOF el 19- 07-2023 20:59:54

Código documento Trilce: TRI - 0583003





UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Originalidad del Autor

Yo, SAMANIEGO QUISPE ISABELLA PATRICIA estudiante de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "El procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.

", es de mi autoría, por lo tanto, declaro que la Tesis:

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

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

Nombres y Apellidos	Firma
ISABELLA PATRICIA SAMANIEGO QUISPE DNI: 74020993 ORCID: 0000-0001-8141-9580	Firmado electrónicamente por: ISAMANIEGO el 10-07- 2023 18:51:28

Código documento Trilce: TRI - 0583005

Índice de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor	iv
Declaratoria de originalidad de la autora	v
Índice de contenidos	vi
Índice de tablas	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	13
3.1. Tipo y diseño de investigación	13
3.1.1. Tipo de investigación	13
3.1.2. Diseño de investigación	13
3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización	13
3.3 Escenario de estudio	15
3.4 Participantes	15
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección datos	17
3.6 Procedimiento	17
3.7 Rigor científico	18
3.8 Método de análisis de datos	19
3.9 Aspectos éticos	19
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	20
V. CONCLUSIÓN	52
VI. RECOMENDACIONES	53
REFERENCIAS	54
ANEXOS	63

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorización</i>	14
Tabla 2 <i>Proceso de selección de expertos</i>	16
Tabla 3 <i>Criterios de inclusión y exclusión de los participantes</i>	16
Tabla 4 <i>Pregunta n.º 1: resultados</i>	20
Tabla 5 <i>Pregunta n.º 1: análisis</i>	21
Tabla 6 <i>Pregunta n.º 2: resultados</i>	22
Tabla 7 <i>Pregunta n.º 2: análisis</i>	23
Tabla 8 <i>Pregunta n.º 3: resultados</i>	24
Tabla 9 <i>Pregunta n.º 3: análisis</i>	25
Tabla 10 <i>Pregunta n.º 4: resultados</i>	26
Tabla 11 <i>Pregunta n.º 4: análisis</i>	27
Tabla 12 <i>Pregunta n.º 5: resultados</i>	28
Tabla 13 <i>Pregunta n.º 5: análisis</i>	29
Tabla 14 <i>Pregunta n.º 6: resultados</i>	30
Tabla 15 <i>Pregunta n.º 6: análisis</i>	31
Tabla 16 <i>Pregunta n.º 7: resultados</i>	32
Tabla 17 <i>Pregunta n.º 7: análisis</i>	33
Tabla 18 <i>Pregunta n.º 8: resultados</i>	34
Tabla 19 <i>Pregunta n.º 8: análisis</i>	35
Tabla 20 <i>Pregunta n.º 9: resultados</i>	35
Tabla 21 <i>Pregunta n.º 9: análisis</i>	36
Tabla 22 <i>Pregunta n.º 10: resultados</i>	37
Tabla 23 <i>Pregunta n.º 10: análisis</i>	38
Tabla 24 <i>Pregunta n.º 11: resultados</i>	39
Tabla 25 <i>Pregunta n.º 11: análisis</i>	40
Tabla 26 <i>Pregunta n.º 12: resultados</i>	41
Tabla 27 <i>Pregunta n.º 12: análisis</i>	42
Tabla 28 <i>Pregunta n.º 13: resultados</i>	43
Tabla 29 <i>Pregunta n.º 13: análisis</i>	44

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo general analizar la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022. Para lo cual, se utilizó como metodología un enfoque de investigación cualitativo de tipo básico, con un diseño general de teoría fundamentada, el cual permitió realizar de forma simultánea el proceso de recolección de datos y su procesamiento, teniendo la participación de un total de 06 abogados con especialización y/o experiencia en materia civil y registral, que proporcionaron los datos e información que fueron analizados en la presente investigación.

Es así que, se obtuvo como resultado que la operatividad del procedimiento de primera inscripción se encuentra principalmente dificultada por i) la escasa regulación existente que no contempla la gran cantidad de casuística que el ingreso de los bienes inmuebles al registro acarrea y ii) la inexistencia de un catastro general consolidado que permita determinar si el predio a inmatricular se superpone a otros. Finalmente, se concluyó que la actual regulación del procedimiento de primera inscripción es insuficiente y dispersa, ocasionando trabas al ingreso de los inmuebles al registro y permitiendo a terceros inescrupulosos legitimar inscripciones fraudulentas.

Palabras clave: primera inscripción de dominio, seguridad jurídica dinámica, seguridad jurídica estática, decreto legislativo N° 1209.

Abstract

The main objective of this investigation is to analyze the current regulation of the procedure for the first registration of ownership in the Real Estate Property Registry of Lima, 2022. In accordance with this, a basic qualitative research approach was used as a methodology, with a general grounded theory design, which allowed for the simultaneous collection and processing of data, with the participation of a total of 06 lawyers with specialization and/or experience in civil and registry matters, who provided the data and information that were analyzed in this research.

As a result, it was obtained that the operability of the first registration procedure is mainly difficult due to i) the scarce existing regulation that does not contemplate the great amount of casuistry that the entry of real estate to the registry entails and ii) the inexistence of a consolidated general cadastre that allows determining if the property to be immatriculated overlaps with others. Finally, it was concluded that the current regulation of the first registration procedure is insufficient and dispersed, causing obstacles to the entry of real estate into the registry and allowing unscrupulous third parties to legitimize fraudulent registrations.

Keywords: first registration of ownership, dynamic legal security, static legal security, Legislative Decree N° 1209.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, los Registros Públicos vienen cumpliendo una finalidad de vital y reconocida importancia dentro de nuestra sociedad, debido a que, publicitan el contenido de todos los derechos y actos que sean inscritos en ellos, una función especialmente relevante en el registro de bienes inmuebles del Perú, tal es así que, el Instituto Nacional de Estadística e Informática (2022) precisó que al año 2021, el 92% de los predios del país, estaban inscritos en los Registros Públicos, presentando respecto al año 2020, un crecimiento de este porcentaje en un 1.6% en la Costa, mientras que, la Sierra se mantuvo como la región con menos predios inscritos, con solo un 87.9%.

Como se pudo observar, los altos índices de inscripción de predios en los registros, evidenciaron que los ciudadanos advirtieron la importancia de publicitar la titularidad dominial que tienen respecto a sus bienes en los registros, beneficiándose del carácter erga omnes y la seguridad jurídica con la que el registro dota a su derecho. En consecuencia, el uso y confianza en los registros aumento paulatinamente año tras año hasta la actualidad, sin embargo, su contenido aún no se encuentra completamente encuadrado con la realidad, puesto que, existen predios urbanos y principalmente rurales cuya existencia no ha sido incorporada en los registros.

Ante ello, el legislador concibió en el artículo 2018 del Código Civil, el procedimiento de primera inscripción de dominio, el cual, según Salazar (2017) comprende el inicio del historial registral de un predio, publicitando la titularidad dominial que ya se ostenta respecto al mismo y opone este derecho a terceros, teniendo como principal finalidad: i) incorporar los predios inmatriculados al tráfico económico para generar inversión y riqueza; ii) identificar y modificar el predio según estándares registrales; iii) defender el inmueble y el derecho de propiedad que sobre él recae.

Empero, pese a la vital importancia que revistió esta primera inscripción, la regulación de este procedimiento prevista en el artículo 2018 del Código Civil, por

años solo requirió que se presenten títulos de propiedad o títulos supletorios por el plazo ininterrumpido de cinco años, ocasionando que existan inmuebles inscritos sin información técnica o con información insuficiente, lo que a su vez propició que las nuevas solicitudes de inscripción se superpongan a áreas que se encuentran inscritas a favor de otro titular registral.

Asimismo, la ausencia de consolidación de un real sistema de catastro nacional, ocasionó que muchas veces no se haya podido detectar con exactitud la afectación de derechos de terceros sobre el área a inscribir, una situación que ha sido altamente peligrosa, debido a que, el procedimiento de primera inscripción de dominio no se publicita, es decir, no se emiten edictos, no se colocan carteles u otros.

Considerando ello, en el año 2015, el legislador emitió el Decreto Legislativo N° 1209, a través del cual se estableció de manera específica, el procedimiento que debe ser llevado a cabo para la primera inscripción de dominio de inmuebles de titularidad dominial de privados en los Registros, con la finalidad de según Vega (2018) combatir la usurpación, conflictos de propiedad y fraudes inmobiliarios suscitados en el país durante los últimos años, incorporando para ello la figura de la anotación preventiva, mediante la cual se ordenó publicitar de manera previa, la solicitud de inmatriculación.

En ese sentido, si bien se evidenció la existencia de una regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio de bienes inmuebles, en la práctica se advirtieron supuestos y deficiencias que no fueron absueltos con la regulación vigente, en virtud a ello, el legislador emitió el Decreto Legislativo N° 1209, con el fin de concretar un procedimiento de primera inscripción de dominio específico y completo; empero, condicionó la vigencia de dicha norma a la emisión de su correspondiente reglamento, el cual hasta la fecha no ha sido publicado.

Es así que, el problema general correspondió a: ¿De qué manera incide la regulación vigente del procedimiento de primera inscripción en las solicitudes de primera inscripción presentadas ante el Registro de Propiedad Inmueble de Lima en

el año 2022? Asimismo, los problemas específicos fueron: i) ¿Cómo se aplica el principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio en el registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022?; ii) ¿Cuál es el nivel de pertinencia del procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209?; y, iii) ¿Cuáles son las características del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado?

Dicho esto, el objetivo general de esta tesis fue analizar la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022. De igual forma, los objetivos específicos fueron a: i) Examinar la aplicación del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio en el registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022; ii) Determinar la pertinencia del procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209; y, iii) Analizar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado.

Finalmente, la justificación del análisis e investigación de la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio se sustentó en la relevancia de los efectos que tiene la incorporación de un predio al Registro Público de la Propiedad, puesto que, se publicita con carácter erga omnes la propiedad y características del mismo. En ese sentido, la búsqueda de mejorar la operatividad y eficiencia de este procedimiento, permite asegurar la certeza y confiabilidad de la información contenida en los Registros Públicos, debido a que, la consignación de información errada o incompleta en los registros afecta severamente el principio de seguridad jurídica, perjudicando consecuentemente al propietario y a la población en general quienes confían en la veracidad del Registro.

II. MARCO TEÓRICO

Respecto a los antecedentes internacionales relacionados a esta investigación, se tuvieron los siguientes:

Es importante empezar considerando la investigación de Astudillo (2018) la cual tuvo como objetivo demostrar que las falencias del sistema normativo chileno se debían a que su regulación se mantiene anclada a los principios del Derecho Común, para lo cual, se usó como metodología un análisis jurídico de los aspectos esenciales del Registro de Derechos Chileno, obteniendo como resultado que el sistema registral chileno, regula la inscripción como única forma de efectuar la tradición de titularidad dominial y que esta requiere además del título a inmatricular, requisitos de publicidad a realizarse en el predio con carteles y otros. Asimismo, concluyó que es de vital importancia instaurar un registro que prime la seguridad estática y la dinámica por igual, con el fin de proteger al propietario y a la colectividad en igualdad de condiciones.

Respecto a la investigación de Pérez (2019) tuvo como objetivo analizar las reformas introducidas en la legislación hipotecaria española en relación al expediente de dominio para la inmatriculación, por lo cual, el tesista usó un análisis dogmático jurídico de normas, sentencias y resoluciones existentes en la materia, concluyendo que las incorporaciones traídas por la reforma de la Ley 13/2015 han sido positivas en su mayoría, especialmente aquellas en torno a la publicidad, descongestión de tribunales, economización y otros en relación al procedimiento de inmatriculación. Asimismo, el tesista resaltó el impacto positivo de estas modificaciones en la seguridad jurídica y la protección de los usuarios.

De igual manera, Aller (2020) en su investigación tuvo como objetivo realizar un análisis del nuevo mecanismo de inmatriculación y la relevancia de la coordinación entre el registro y el catastro, para lo cual, se usó la investigación jurídica enfocada de forma teórica y práctica, concluyendo que la Ley 13/2015 ha permitido brindar mayor seguridad jurídica al procedimiento de primera inscripción

español, incorporando exigencias de identificación total del predio a inmatricular y el catastro del predio, todo ello con el fin de evitar la desconexión entre la información contenida en los registros y la realidad española, especialmente cuando el sistema de este país no es constitutivo.

Por otro lado, las investigaciones nacionales que apoyaron la presente investigación correspondieron a las siguientes:

La investigación realizada por el tesista Terán (2019) tuvo como objetivo de determinar si el Decreto Legislativo N° 1209 incentiva la formalización de la propiedad de los ciudadanos en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en adelante (Sunarp), a través de una investigación cuantitativa ha obtenido como resultado que el 69.3% de operadores jurídicos considera que el Decreto Legislativo N° 1209, aumenta los costos de transacción en el procedimiento de primera inscripción de dominio, llegando a la conclusión, que el Decreto Legislativo N° 1209 es ineficiente y desincentiva la formalización de la propiedad, debido a que, al requerir constancia de posesión municipal, edictos y anotación preventiva, generaría trabas burocráticas al procedimiento de primera inscripción de dominio y desaceleraría la economía al desincentivar el registro de inmuebles de las personas en los Registros Públicos.

Asimismo, es pertinente contemplar la tesis realizada por el tesista Calderón (2020) que tuvo como objetivo realizar un minucioso estudio del procedimiento de inmatriculación en el registro de predios y su problemática. La metodología que aplico corresponde al tipo de investigación aplicada, descriptiva y explicativa, obteniéndose como conclusión que la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio contenida en el artículo 2018° del Código Civil y el artículo 17° del Reglamento de Inscripción de predios, ha desnaturalizado el procedimiento de inmatriculación, permitiendo legitimar inscripciones fraudulentas, creándose derechos de propiedad sin sustento y en base a fraudes jurídicos, perjudicando al verdadero propietario, posesionario y/o al Estado.

Por su parte, la tesis doctoral realizada por Guerra (2020), tuvo como objetivo plantear cambios normativos en la búsqueda de la efectivización del derecho de propiedad, poniendo énfasis en el Registro de Predios y el Catastro con el fin de cautelar el correcto ejercicio del derecho de propiedad. La metodología aplicada en la tesis señalada, corresponde al enfoque cualitativo y obtuvo como conclusión la existencia de relaciones de causa y efecto entre la ausencia de inscripción del derecho de propiedad en el registro y la inseguridad jurídica, conflictos judiciales y costos operativos de recuperación de la propiedad que se dan en la actualidad.

Ahora bien, las bases teóricas que permiten abarcar a profundidad, el desarrollo del presente trabajo corresponde a las siguientes:

Primero, se tiene el concepto de procedimiento de primera inscripción de dominio, esbozado por González (2022), el cual definió a la inmatriculación como el ingreso de un bien inmueble al registro de predios de los Registros Públicos, requiriendo para su procedencia que el inmueble a inscribir no haya sido previamente inscrito y que el solicitante haya exhibido títulos de primera inscripción que sustenten el derecho de propiedad que legitima su solicitud, como títulos derivativos de propiedad con antigüedad de cinco años y/o títulos supletorios.

Sin embargo, si bien en principio, estos son los únicos requisitos esbozados por el artículo 2018° del Código Civil, con el paso de los años, se han emitido otras normas, directivas y plenos registrales, que incorporaron luces al escaso procedimiento establecido en el artículo 2018 del Código Civil. Así por ejemplo, una primera inscripción de dominio pudo producirse en la actualidad, de la siguiente manera; i) el solicitante deberá presentar ante registros una solicitud acompañada del título de propiedad o supletorio que sustenta su titularidad sobre el predio; ii) dicha solicitud, también deberá ser acompañada por planos catastrales y/o certificado de información catastrada, cuando el inmueble en cuestión se encuentra sobre lo que se conoce como zona catastrada o alguna zona en proceso de levantamiento catastral; iii) si la zona no se encontrara catastrada, basta con la presentación de certificado negativo de zona catastrada y plano perimétrico y

memoria descriptiva; iv) una vez reciba el registrador la solicitud, cumplirá con remitir la solicitud al área de catastro con el fin de que realice el análisis correspondiente; v) el área de catastro emite su informe al registrador; vi) el registrador evalúa los requisitos presentados y el informe del área de catastro para aprobar la primera inscripción de dominio o realizar observaciones que deberán ser levantadas por el solicitante.

Esta inscripción de bienes inmuebles en los Registros, según nos señaló Guerra (2020) permite a los propietarios: i) consolidar su derecho de propiedad; ii) oponer este derecho a terceros; y, iii) acceder a créditos a través de una hipoteca; por lo cual, se evidenció la importancia del ingreso de los bienes a los Registros, siendo que, la propiedad como derecho fundamental de la persona, se encuentra consagrada en la Constitución Política del Estado, por lo cual, su protección y el aseguramiento de la oponibilidad de este derecho son necesarios, para el acceso de las personas a los beneficios del sistema financiero y especialmente por la gran cantidad de mafias de terrenos que se encuentran al acecho y pendientes de cualquier oportunidad para apropiarse áreas de terreno, sean estas de particulares y/o del Estado.

Empero, Duffo y Zaldívar (2022) recordaron que el procedimiento de primera inscripción de dominio nació sin un desarrollo cartográfico paralelo, sustentándose en descripciones y ubicaciones poco fiables, literales, alfanuméricas y sin gráficos, lo cual derivó en problemas de superposición y duplicidad de partidas. Una de las principales aristas que se evidenció en estas inscripciones poco fiables es que el predio se ubicaba consignando nombre de calles, numeraciones o nombre de los propietarios colindantes, incluso llegando a identificar predios por accidentes geográficos cercanos o que afectaban el predio, todo ello aunado a la modernidad y crecimiento de las ciudades ha generado que muchas de estas precisiones hayan quedado obsoletas. Esto se materializó en la existencia de predios inscritos sin información técnica o con información inadecuada o insuficiente, lo que como previamente se ha señalado, ocasiona que las nuevas solicitudes ingresadas a Los

Registros puedan superponerse a áreas que se encuentran inscritas a favor de otro titular registral.

En el mismo sentido, Huairé y Poma (2020) respecto a la actual regulación de los procedimientos de primera de dominio de inmuebles rurales en el Perú, señalaron que este presenta diversas aristas de carácter principalmente técnico, dificultando el acceso al Registro a diversos predios de carácter rural, precisando que es necesario acreditar posesión y soporte gráfico declarado ante catastro. De igual manera, como otra arista resaltante, se tuvo la ausencia de consolidación de un sistema de catastro nacional eficiente y unificado, debido a que, de manera regular no se pudo detectar con exactitud la afectación de derechos de terceros sobre el área a inscribir, en ese sentido, esto es peligroso ya que el procedimiento de primera inscripción no se publicita, es decir, no se emiten edictos, no se colocan carteles u otros.

Compartiendo esta línea, Salazar (2018), considero que el permitir que las primeras inscripciones de dominio de los predios se hayan dado sin suficiente descripción de la ubicación del predio ha ocasionado la existencia de superposición de partidas y si bien en la actualidad el registro se ha ido modernizando y cambiando, los avances tecnológicos implementados muchas veces no son usados, debido a que, no existe una entidad que cumpla con generar catastro en el Perú, por lo cual, muchas veces la información catastral es incompleta o contradictoria entre cada entidad.

Como en su momento se ha precisado, estas aristas en el procedimiento ocasionan que terceros de mala fe se vean posibilitados de intentar funcionalizar a su favor la primera inscripción de dominio de aquellos bienes, superponiéndose con títulos previamente inscritos y/o realizando inscripciones defectuosas que después derivaran en el acaecimiento de litigios judiciales.

En ese sentido, las aristas precisadas atentaron directamente contra el principio de seguridad jurídica, el cual según Sheron (2021) señaló que es una garantía brindada por el sistema registral a favor de los ciudadanos que cuentan con

inmuebles inscritos a su favor en los registros, esta garantía asegura al titular que su derecho se encuentra publicitado y protegido con los intentos de vulneración de terceras personas, asimismo, le ofrece mecanismos de protección de su derecho inscrito a través de las normas que rigen el registro y las autoridades y funcionarios que aplican y conocen la norma. Asimismo, el tesista refirió que la seguridad jurídica debe garantizarles a las personas el mantenimiento de su condición de propietario, mientras no exista un motivo justificado jurídicamente que modifique esta situación.

Al respecto, fue necesario considerarse que el fin principal de los Registros Públicos corresponde a garantizar seguridad jurídica y publicidad a los actos inscritos dentro de estos, por lo cual, es importante que uno de los momentos más vitales de la vida de un predio, como es el procedimiento de primera inscripción de dominio se encuentre adecuadamente regulado y sin mayores aristas, teniendo plenamente identificado al predio.

De igual manera, el tesista Lliuya (2020) respecto al principio de seguridad jurídica, refirió que este se caracterizó por ser uno de los principales fundamentos del ordenamiento nacional, con el fin de excluir riesgos para el correcto y armonioso desarrollo social, procurando la certeza y estabilidad del tráfico jurídico de predios de la sociedad. Incluso refirió que el principio en cuestión, se manifestó en estas clases: i) La clase estática, que busca garantizar el derecho de propiedad de una persona ante terceros, requiriendo la aprobación del propietario para cualquier modificación a su derecho; y, ii) La clase dinámica, que busca proteger a terceros que desconocen el contenido de los registros y adquieren derecho limitados en consecuencia.

Dentro de la expresión del principio de seguridad jurídica en su dimensión estática, se tuvo la oponibilidad de la cual dotan los Registros al derecho de propiedad inscrito, así como, la presunción de buena fe y otros que ampararon al propietario. Por otro lado, dentro de la expresión del principio de seguridad jurídica en su dimensión dinámica, tuvimos el caso de las transferencias, siendo que la inscripción en registros legitima la buena fe de los adquirentes, siempre que se haya

realizado correctamente la revisión de la partida y los títulos archivados que meritaban las inscripciones.

A su vez, respecto al principio de seguridad jurídica y su incidencia dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio, Torres (2021) señaló que los registros al haber permitido el registro de inmatriculaciones y rectificaciones de áreas de terrenos sin identificación precisa ni planos u otra información técnica, han ocasionado la existencia de información registral poco fiable que a la vez genera inseguridad jurídica en titulares registrales y en la confianza que terceros tienen sobre el registro. Es así que, son las carencias técnicas que tiene registros, las que ocasionaron duplicidad registral, la cual muchas veces es ignorada por sus titulares, permitiendo que realicen negocios jurídicos que tiempo después advertirán se encuentran envueltos en problemáticas que podrían generar pérdida de tiempo y dinero.

En ese sentido, esta problemática afectó directamente al principio de seguridad jurídica, el cual según Cervantes (2020) es una garantía que se le da: i) a los titulares registrales del goce de la titularidad dominial consignado en los Registros Públicos y ii) a los terceros respecto a la precisión y confianza en la información consignada en los registros. Como se indicó previamente, la consecuencia directa de una inadecuada inmatriculación, implicó la afectación de la seguridad jurídica, pues se somete a los solicitantes y terceros a litigios judiciales para determinar la propiedad del predio en cuestión, los cuales irrogaron costos de llevar dichos procesos judiciales.

En el mismo sentido, Dextre (2022) precisó que la falta de una base gráfica registral en el Perú, ocasionó vulneraciones al principio de seguridad jurídica registral en nuestro país, propiciando que existieran superposición de partidas registrales, principalmente porque no se exigieron instrumentos técnicos de alta calidad al inmatricular que permitan identificar adecuadamente el bien inmueble, ello aunado al deficiente sistema de saneamiento de predios urbanos y rurales existentes, así como la información desactualizada que existió en las bases de catastros, atentaron contra

el sistema registral y la seguridad jurídica y confianza que las personas consignan en el registro de predios.

Es así que, al advertir las deficiencias de carácter principalmente técnico dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio, el legislador emitió el Decreto Legislativo N° 1209, con el fin de suplir las deficiencias de la regulación del procedimiento de primera inscripción de la titularidad dominial de un inmueble, contenido en el artículo 2018° del Código Civil y complementado mediante otras disposiciones dispersas. El procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el decreto en cuestión, se caracterizó por dividir en etapas el procedimiento, con el fin de permitir que con la etapa de anotación preventiva se dé oportunidad a cualquier tercero que considere su derecho afectado, la posibilidad de oponerse al trámite, para lo cual, el verificador catastral previamente ha realizado las publicaciones correspondientes y notificado a los colindantes del predio.

Sin embargo, para autores como Guerra (2020), el Decreto Legislativo N° 1209 reguló un régimen más complejo para el procedimiento de inmatriculación en el Perú, pretendiendo incorporar dos novedades: i) la división del procedimiento en etapa preventiva, etapa de oposición y etapa de inscripción definitiva; y, ii) la adición de requisitos adicionales, como la exigencia de certificado de posesión y un plano visado por verificador catastral. Esto ocasionó directamente la generación de costos de transacción adicional, entendidos estos como aquellos gastos de tiempo y dinero que se usen para el cumplimiento de los requisitos que debieron cumplirse para lograr un resultado, siendo pertinente haber precisado que, a mayores costos de transacción, se tiene un efecto disuasorio contra la matriculación de la propiedad.

A su vez, autores como Vega (2018) también generaron cuestionamientos precisando que el Decreto Legislativo N° 1209 per se no era suficiente para agilizar el procedimiento de primera inscripción de dominio, al contrario, requirió un desarrollo más completo que venga con la promulgación de su reglamento, sin embargo, desafortunadamente el proyecto de reglamento existente no complementa todas las exigencias necesarias para que se haya generado un procedimiento de

primera inscripción de dominio eficiente, debido a que, se centró en regular para predios urbanos y deja de lado a los predios ubicados en zonas rurales.

Esta misma crítica también fue esbozada por el autor Salazar (2018) quien, dentro de su investigación, señaló que al Decreto Legislativo N° 1209, aún le faltaba regular temas importantes como la intervención del verificador catastral, esperando que en el reglamento de esta norma se regulen facultades a su favor que le permitan evitar la superposición y duplicidad de partidas originadas por un catastro que no se alinea con la realidad.

En ese sentido, si bien se han esbozado diversas observaciones y críticas al Decreto Legislativo N° 1209, también es importante recordar que varias de las medidas que contuvo como la anotación preventiva, inspecciones in situ y otros, se dan con el fin de que la solicitud sea plenamente publicitada y dar oportunidad que cualquier afectado se pronuncie y defienda su derecho de manera sustentada, por lo cual, existe la necesidad que la pertinencia de este cambio normativo sea evaluado en un análisis costo beneficio que se ha esbozado en los siguientes capítulos.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación: En atención al tipo de investigación que ha sido realizada en el presente trabajo, el mismo corresponde a un enfoque del tipo cualitativo. Respecto a este tipo de enfoque, Hernández y Mendoza (2018) precisaron que el mismo examina la naturaleza y evalúa diferentes fenómenos, a través de una percepción universal, perfeccionando el rango de datos, el peso y las consideraciones según el contexto o campo en el que se desarrolle. De igual manera, el tipo de investigación que fue utilizada en este estudio, se condijo al tipo de investigación básica, puesto que se basó en la base teórica aplicada al análisis de la literatura y las declaraciones de varios participantes, a los cuales previamente se les describió el contexto de esta investigación.

3.1.2. Diseño de investigación: Respecto al diseño general de este estudio, se utilizó el diseño de teoría fundamentada, el cual es definido por Bonilla y López (2016) como una forma de investigación que cuenta con una técnica adaptable, permitiendo realizar de forma simultánea, el proceso de recolección de datos y su procesamiento, colocando así al investigador de forma inmersa en el campo y generando que sus observaciones aboquen al dato inmediato, teniendo presente tanto su interpretación como la del resto de participantes, con el fin de comprender de mejor forma el fenómeno social que se ha estado investigando.

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización

Según Silva (2014), la aplicación y desarrollo de la categorización, permite a los investigadores examinar todo lo relacionado con las categorías y así brindar resultados basados en comparaciones de investigación, examen de ordenamientos jurídicos respecto al estudio de jurisprudencia y entrevistas de carácter profundo. Lo sugerido para establecer una categorización es encadenarla con los objetivos de la investigación.

Señalado esto, el estudio actual estableció 06 subcategorías, indicando 03 sub categorías para la categoría primera inscripción de dominio y 03 subcategorías para la categoría principio de seguridad jurídica.

Tabla 1 Categorización

Categorías	Subcategorías	Definición
Primera inscripción de dominio	Registro de Predios	“En el Registro de Predios se inscriben los actos o derechos sobre el predio mediante la organización de la partida registral (como unidad de dicho registro) y en función al folio real, es decir, por cada predio se abre una partida registral para extender todas las inscripciones ordenadas de acuerdo con su contenido (...).” (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2018, p. 18).
	Procedimiento de primera inscripción de dominio	“(…) es el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual, este comienza su vida o historia registral.” (Gonzales, 2008 p. 63).
	Procedimiento propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209.	“De acuerdo a lo contenido en el Decreto Legislativo N° 1209 una vez que entre en vigor el mismo, se dará inicio a una forma de inmatriculación considerada por muchos como ‘Titulación Express’ por la forma y celeridad en la que se reconocerá como primer titular de un predio a un particular; asimismo, mediante este procedimiento (...) se evitará que se produzca algún tipo de superposición del predio a ser inscrito frente a otros predios inscritos o no.” (Vega, 2018, p. 9).
	Aplicación del principio de seguridad jurídica	“(…) la seguridad jurídica es una garantía en el tráfico inmobiliario que permite al propietario poder ejercer el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien que adquiere de acuerdo a lo que regula el artículo 923° del Código Civil, que garantiza al propietario, a no estar sometido a un riesgo contante que perturbe su posesión pacífica.” (Sheron, 2021, p.10).

**Principio de
seguridad jurídica**

**Seguridad jurídica
estática**

“(…) consiste en salvaguardar el derecho o titularidad, frente a disturbios o agresiones de terceros. Este exige que ninguna transformación, ni daño patrimonial se concrete sin aprobación del titular.” (Lliuya, 2020, p.11).

**Seguridad jurídica
dinámica**

“(…) Brinda protección a terceros que se inmiscuyen o desconocen su titularidad proyectándose en situaciones de protección. Protección de los acreedores del enajenante y a la Protección a los adquirentes.” (Lliuya, 2020, p.11).

3.3 Escenario de estudio

En esta investigación se utilizó como escenario de investigación a los despachos jurídicos que realizan actividades jurídicas en materia civil y registral, asimismo, se tuvo a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de la Zona Registral N° IX, como órgano autónomo y descentralizado.

Este trabajo de investigación consideró como población a los abogados profesionales residentes en la provincia de Lima, que contaban con experiencia en el área de derecho civil y/o registral.

3.4 Participantes

A partir de las entrevistas a profundidad que se realizó en este trabajo, la herramienta de recolección de datos fue validada por 03 abogados, asimismo, participaron 06 abogados con experiencia civil y/o registral, quienes conocen y tratan los asuntos relacionados con el proceso de primera inscripción de dominio, siendo sus principales contribuciones pertinentes para encuadrar las normas estudiadas con el cumplimiento de los lineamientos normativos y legales de acuerdo a la práctica jurídica moderna. Del mismo modo, se consideraron libros, normas y textos relacionados con los temas en consideración.

Por lo tanto, se trabajó de acuerdo con los criterios de inclusión y exclusión que se describen a continuación.

Tabla 2 *Proceso de selección de expertos*

Criterios	Inclusión	Exclusión
1 ^{er} criterio Especialidad	Profesionales expertos que cuenten con especialización en materia civil y/o registral.	Profesionales que no cuenten con especialización en materia civil y/o registral.
2 ^{do} criterio Grado Académico	Contar con título profesional de abogado.	No contar con título profesional de abogado.
3 ^{er} criterio Trayectoria	Contar con experiencia profesional en materia civil y/o registral de una duración superior a 2 años.	Contar con experiencia profesional en materia civil y/o registral de una duración inferior a 2 años.

En consecuencia, se incorporaron 03 especialistas en el derecho civil y/o registral quienes procedieron con la correspondiente validación del presente trabajo de investigación.

Tabla 3 *Criterios de inclusión y exclusión de los participantes*

Abogados Civilistas			
Criterios de inclusión.	➤ Profesionales abogados con residencia en Lima.	➤ Profesionales abogados con residencia fuera de Lima.	Criterios de exclusión.
	➤ Profesional que cuenta con especialización, diplomados y/o experiencia en materia civil y registral.	➤ Profesional que no cuenta con especialización, diplomados y/o experiencia en materia civil y registral.	
	➤ Periodo de experiencia superior a 2 años en el tema de investigación.	➤ Periodo de experiencia inferior a 2 años en el tema de investigación.	

Posteriormente a la aplicación de los previamente señalados criterios de inclusión y exclusión, se logró incluir al presente estudio 06 partícipes, bajo el tema del procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección datos

La técnica para la recolección de datos que se empleó en el presente estudio, corresponde a la entrevista, la cual fue elaborada con preguntas que responden directamente a los objetivos de la presente investigación. En ese sentido, Fernández (2021) la definió como una herramienta de investigación basada en técnicas de registro de datos caracterizadas desde una perspectiva comunicativa, involucrando una conversación entre un entrevistador y un entrevistado, conducida y registrada por el entrevistador.

Asimismo, el instrumento de recolección de datos usado corresponde a la guía de entrevista a profundidad semi estructurada que según Lázaro (2021) es el listado de preguntas que se prepara el investigador para interrogar al entrevistado, pudiendo ser estas preguntas primarias, secundarias, estructurales, descriptivas, de contraste y otros.

3.6 Procedimiento

Este estudio utilizó métodos de entrevista para recopilar datos, utilizando para ello una guía de entrevista a profundidad semiestructurada, siguiendo el siguiente proceso:

1. Las entrevistas se realizaron para cada participante individualmente. El tiempo promedio de cada entrevista fue de entre 35 a 50 minutos.

2. Las entrevistas fueron realizadas de forma virtual o presencial, según la disponibilidad del participante, para ello se realizaron coordinaciones previas vía telefónica o vía mensaje instantáneo de WhatsApp, en la cual el participante precisó su confirmación.

3. En cuanto a la recolección de datos, debido a la fluidez de la comunicación y correspondencia que se mantiene con los participantes, esta fue realizada por la propia investigadora.

4. Las entrevistas realizadas fueron grabadas electrónicamente en video o audio para que la investigadora pueda analizarlas con posterioridad.

5. Luego se usó Ms. Word para categorizar y recoger los aportes más importantes de cada entrevista realizada.

6. Posteriormente, se procedió a realizar el filtrado respectivo, con el fin de obtener un panorama más amplio con el que se realizó un análisis detallado.

7. Finalmente, se realizó un análisis de contenido mediante métodos de codificación y clasificación.

3.7 Rigor científico

El rigor científico de la presente investigación, vino determinado por el cumplimiento de los siguientes elementos definidos por Rojas y Osorio (2017), que señalaron:

Respecto a la dependencia, comprendió el grado en que distintos investigadores en su campo recopilaron datos similares y realizaron el mismo análisis con los mismos resultados. Esta dependencia puede ser interna, donde se generan temas similares utilizando los mismos datos, o externa, donde cada estudio maneja sus propios datos a pesar de generar temas similares.

Respecto a la credibilidad, esta implicó que las interpretaciones de las observaciones recabadas sobre las acciones sean aprobadas y consideradas veraces por los actores sociales participantes para el chequeo de los procedimientos, con el fin de que estas fuesen reconocidas por ellos y constituyan una verdadera aproximación sobre lo que piensan y sienten.

En relación a la confirmabilidad, señalaron que esto implicó la posibilidad de que otras personas puedan seguir el camino de investigación trazado, documentar los procedimientos utilizados para determinar la exactitud de los datos y probar los mismos o similares hallazgos previamente documentados por el investigador.

Finalmente, respecto a la aplicabilidad, precisaron que esta engloba la posibilidad de replicar los resultados de investigación, pero esto requiere una descripción amplia y precisa de los hechos sobre los lugares y poblaciones objeto de estudio para que puedan ser replicados en otras situaciones similares.

3.8 Método de análisis de datos

El presente trabajo de investigación utilizó como métodos de análisis de datos, el método de interpretación ratio legis y el método de interpretación sistemático. Respecto al método de interpretación ratio legis, Ramos (2018) indicó que, este método busca el espíritu y la razón por la cual se emite una norma, respondiendo a los fines que se hallan detrás de la promulgación de una norma determinada y permitiéndole al operador jurídico razonar y aplicar la lógica.

Por otro lado, respecto al método de interpretación sistemático, implicó que el sentido de la norma se determine a través de otros principios o conceptos desarrollados de forma más clara, con el fin de alcanzar una mejor comprensión de la norma, a través de la interpretación de otras en un mismo sistema legal.

3.9 Aspectos éticos

El presente estudio guardo respeto de la autoría de cualquier revisión bibliográfica realizada anteriormente, es decir, los derechos de propiedad intelectual se consideraron a lo largo de toda la investigación a través de la autoría, haciendo uso del conjunto de pautas desarrolladas por el formato APA séptima edición, las cuales se utilizaron de manera adecuada. Asimismo, se dio primacía a los principios de independencia y objetividad que deben acompañar a cualquier investigación, sin manipulación del resultado.

Habiéndose precisado ello, es menester indicar que fueron tomadas en cuenta todas las normas emitidas por la Universidad César Vallejo, buscando garantizar la debida transparencia y legalidad.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Análisis de resultados

1. Según su criterio, ¿cuáles son las deficiencias que identifica en la regulación actual del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima?

Tabla 4

Pregunta n.º 1: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 1
R.Z.P. F.	La inmatriculación la tienes en el Código Civil, pero solo tienes un artículo, en el reglamento de predios, también solo hay un artículo. La casuística es muy grande por la poca regulación que hay. (...) como no hay mucha regulación sobre este tema y la casuística es tan grande, el Tribunal Registral ha tenido que ir haciendo camino. El tribunal no puede inventar normas, legislar, esa no es su función, pero entonces ha tenido que interpretar a partir de la poca normativa que hay.
K.D.C.G.	Desde mi punto de vista, las deficiencias que se han identificado no solo en el procedimiento actual, sino en el anterior son deficiencias de tipo técnico. Casi siempre las observaciones se encuentran referidas a problemas y discrepancias en área, linderos y medidas perimétricas. La inexistencia de un catastro general ocasiona esta circunstancia, sumado a la informalidad que es tan propia de nuestra cultura en todos los aspectos posibles.
J.M.M.A.	Considero que más que deficiencias es que no hay regulación suficiente en el tema, tenemos al artículo 2018º del Código Civil, asimismo, en el reglamento del registro de predios tenemos otros cuantos artículos. Sin embargo, no tenemos regulado el procedimiento en concreto y las distintas modalidades de inmatriculación, no tienen una norma que los defina y regule todos de manera completa, con claridad en los requisitos y la información.
E.S.L.C.	Falta un poco de armonía entre las normas, eso es un principal defecto, podría haber algo mucho más integrado, no sé si a través quizás del propio reglamento de inscripciones o quizás una ley específica que pueda de alguna manera aglutinar, reunir en una sola norma todo este procedimiento de inmatriculación (...) ahí radica su principal defecto, de que hay mucha confusión, poca armonía entre las normas que deberían estar reunidas en una sola.

S.R.S.C. La poca regulación que tiene, como me imagino habrás investigado, en el Código Civil se le dedica un único artículo bastante escueto a su regulación. Ello ocasiona que el proceder al momento de inmatricular no quede completamente claro y al acceso de todos. También recuerdo que hay regulación en el reglamento de predios, pero también se regulan unos cuantos requisitos técnicos, pero no un procedimiento concreto.

V.E.M.A. El problema gira en torno a la regulación escasa que tiene esta figura, cuando uno quiere presentar una solicitud, la información que te brindan es genérica, luego como abogado revisas la norma y te das con la sorpresa que se regula en un artículo del código civil y un par más del reglamento de predios, lo que te lleva a presentar tus solicitudes en incertidumbre y lo más probable someterse a calificación para que tu título sea observado y pierdas tiempo.

Tabla 5

Pregunta n.º 1: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. No existe suficiente regulación. 2. Regulación dispersa. 3. Gran cantidad de casuística.	1. Deficiencias de tipo técnico, inexistencia de catastro general.	La actual regulación del procedimiento de primera inscripción en nuestro país se caracteriza por ser insuficiente y encontrarse dispersa según la cantidad de casuística existente. Por otro lado, además de los problemas ocasionados por la escasez de regulación, el procedimiento de primera inscripción se ve perjudicado por las deficiencias técnicas al momento de determinar la ubicación de los predios a inmatricular, las cuales son causadas por la inexistencia de un catastro general consolidado.

2. Para usted, ¿cuáles son las principales dificultades operativas que existen en el trámite del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima?

Tabla 6

Pregunta n.º 2: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 2
R.Z.P.F.	Ahora la problemática es con relación al título matriculador, cómo describes tu predio en la documentación técnica y el antecedente registrado. Otro de los problemas es que se requiere informe técnico de catastro y a veces no pueden emitir pronunciamiento del fondo porque no hay información técnica en los antecedentes, o porque no tiene los elementos suficientes. (...) es una insuficiencia porque su base gráfica registral está incompleta.
K.D.C.G.	Considero que, si bien la intención puede haber sido buena, al momento de regular un procedimiento especial para la primera inscripción de dominio, esto no resuelve el problema de fondo que es la falta de acceso a la inscripción por parte de un gran sector de la población, quien desconoce las formas válidas de adquisición de la propiedad y las formas en que se realiza el saneamiento físico legal de la propiedad predial.
J.M.M.A.	Dentro de los principales problemas operativos tenemos al catastro, la Base Gráfica Registral de Sunarp está incompleta, existen áreas que no tienen antecedentes técnicos que permitan la contrastación con las nuevas solicitudes. Asimismo, existe una falta de personal en los registros, sin embargo, es tanta la carga que se demora mucho su emisión y además, con el fin de descargar trabajo se colocan extremadamente formalistas y requieren requisitos formalistas.
E.S.L.C.	Bueno, dentro del proceso de inmatriculación se debe de contar con un informe del área de catastro, yo creo que ahí vamos a tener una dificultad, no solamente porque lleva un tiempo la información de catastro, sino también porque además eventualmente si surge una controversia con un tercero, es decir, se pretende, digamos que no se podría esto acabar quizás en un proceso por mejor derecho de propiedad. En fin, podría tomarse mucho más tiempo.

- S.R.S.C. Dificultades operativas en el sentido de aquellas dificultades que complican a Registros cumplir con la inmatriculación, tenemos a la información técnica, este problema no es reciente, por años se han permitido inscripciones con nula información técnica y descripciones imprecisas. Todo ese arrastre de años de informalidad y de inscripciones sin sustento técnico, llevan a que, si bien ya están pidiendo requisitos técnicos, estos no tengan nada con que contrastarse.
- V.E.M.A. En torno a esto de las dificultades en operativas, tanto para el procedimiento de primera inscripción como para otros actos, radica casi siempre en la falta de una base gráfica completa y que permita que el área de catastro emita un informe completo, señalando si se han ubicado superposiciones con otros predios, ello ocasiona que podamos estar creando superposiciones y ya es algo que venimos arrastrando hace tiempo.

Tabla 7

Pregunta n.º 2: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
<p>1. Diferencia en la descripción del predio en la documentación técnica y el antecedente registrado.</p> <p>2. Base Gráfica Registral incompleta.</p> <p>3. Inscripciones sin información técnica.</p> <p>4. Falta de personal y demora en emisión de la información de catastro.</p>	<p>1. Desconocimiento de las formas válidas de adquisición de la propiedad y las formas en que se realiza el saneamiento físico legal de la propiedad predial.</p>	<p>La labor realizada por Sunarp se ve dificultada operativamente por la inexistencia de una Base Gráfica Registral completa e interconectada con la información catastral emitida por otros entes generadores de catastro, debido a que, por años las inscripciones se han realizado con información técnica insuficiente, ocasionando que al recurrir al catastro este tenga muchas zonas vacías o incompletas. Asimismo, otra dificultad operativa que se evidencia, se encuentra relacionada a los títulos presentados para inmatricular, la falta de personal y el desconocimiento de los usuarios de las formas válidas de adquisición de la propiedad.</p>

3. Para usted, ¿cuáles son las principales observaciones que se realizan a las solicitudes de primera inscripción de dominio presentadas en el Registro de Propiedad Inmueble?

Tabla 8

Pregunta n.º 3: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 3
R.Z.P.F.	La escritura pública que contiene los detalles del predio, de la ubicación del predio, no se condice con lo que son la información técnica que remite. Ahora, otra problemática, son la formalidad de la documentación técnica de catastro, que a veces Catastro no quiere emitir un informe porque no se cumplen con los requisitos de la directiva, empero, con la documentación técnica que ha apuntado el usuario, Catastro ya no se debería pedir mayor formalidad.
K.D.C.G.	Casi siempre tienen que ver con aspectos técnicos, básicamente discrepancias en área y linderos, en primer lugar. En segundo lugar, está el tema legal, el título inscribible que debe dar mérito a la inscripción, sin embargo, los usuarios desconocen estas cuestiones y, aunque parezca sorprendente, algunos abogados también.
J.M.M.A.	Usualmente a estos procedimientos se llevan títulos de una extensa antigüedad que muchas veces tienen descripciones de ubicación del predio a inmatricular desfasadas o poco precisas. Ello ocasiona dificultades al concordar estos títulos con los planos a adjuntarse y por ende, que nos observen por falta de información clara y precisa sobre la titularidad, existiendo discrepancias en los planos, en los límites de la propiedad o en los datos de ubicación.
E.S.L.C.	En la práctica me he dado con la sorpresa de que los registradores a veces son, digamos, una ruleta rusa, son igual que los jueces, uno no sabe con qué observación va a salir. Entonces, yo creo que eso depende también del funcionario al que uno le toque y que también sería una tarea pendiente por mejorar. Entonces, yo creo que la predictibilidad es una preocupación, digamos, latente, que podría mejorarse, como en todo. Sí, exactamente, la predictibilidad.

- S.R.S.C. El registrador debe ser cuidadoso evaluando el título, una inmatriculación no es cualquier cosa, debe definir si el título realmente dice el derecho, porque pasa que a veces te meten gato por liebre y te mandan unos títulos sin pies ni cabezas que no pueden definirse bien, eso debe enviarse al proceso judicial para que se defina, porque hay límites que el registrador debe respetar, ya que solo se ve lo evidente y dicho en el título, no más.
- V.E.M.A. Las observaciones del registrador siempre se dan en relación a dos puntos. Primero el título, si este acredita realmente el derecho de propiedad, tal vez hay inexactitudes, errores u omisiones. El segundo punto de observaciones usualmente se da en relación a la información técnica, como sabes se debe adjuntar planos, memoria descriptiva y otros elementos, sin embargo, puede haber errores en estos.

Tabla 9

Pregunta n.º 3: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Se observan los títulos a inmatricular. 2. Se observan errores o discrepancias con la información técnica.	1. Las observaciones son variadas por la falta de predictibilidad.	Las principales observaciones son en relación a i) el título a inscribirse (la claridad del derecho de propiedad y la descripción del predio) y ii) la información técnica (si no tiene errores, es precisa y concordante al título). Asimismo, es menester señalar que, si bien las observaciones tienden a centrarse en estos dos puntos, aún existe la posibilidad de que se observen otros puntos diversos, puesto que, existe una gran problemática con los registros, en torno a la predictibilidad en la calificación que realizan los registradores.

4. ¿Considera usted que, la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio afecta el principio de seguridad jurídica? Fundamente

Tabla 10

Pregunta n.º 4: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 4
R.Z.P.F.	Claro (...) están ingresando predios que de repente ya están inmatriculados y los otros predios ya se han inmatriculado con los requisitos que en su momento el registro pedía, entonces al crear esta duplicidad de partidas que recién va a ser detectada de repente años después, entonces, lógicamente al crearse duplicidad o triplicidad, imagínate, eso va contra la seguridad jurídica, porque están publicitando más de un propietario para un solo predio.
K.D.C.G.	Considero que lo que está haciendo es inmiscuirse en funciones que le corresponden por disposición legislativa a otros operadores del Derecho. Ahora, me preocupa mucho las oposiciones en la sede Registral, he mencionado antes que esto no está acorde con la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, además, ello puede prestarse a la formulación de oposiciones infundadas.
J.M.M.A.	Considero que sí, ya que el principio de seguridad jurídica implica que las normas y regulaciones deben garantizar la protección de los derechos y la confianza en lo consignado en el registro, sin embargo, si no tenemos una regulación clara, que establezca un procedimiento con todas las garantías que podamos prever, seguimos en el círculo de que existen títulos sin antecedentes inscritos que generan duplicidad o títulos inscritos fraudulentamente.
E.S.L.C.	Bueno, la propia entidad reconoce que un propietario, a pesar de haber llegado a una inscripción registrada resulta insuficiente, los romanos encontraban una mejor prueba de la propiedad, en la posesión. Entonces, a veces deseamos inmatricular un predio, pero cuando lo tenemos, llegamos, alcanzamos a inscribirlo, pues nos damos cuenta de que resulta insuficiente. De que necesitamos muchas más medidas que protejan la propiedad.
S.R.S.C.	Considero que sí, muchas veces no tomamos conocimiento de las solicitudes, imagínate mi casa no está dentro del catastro y alguien presenta la solicitud y planos y todo, yo jamás me entero por que digamos, tengo inscrita mi casa, pero

no está catastrada y al inscribirse no se adjuntan planos, entonces que pasa, me entero después que alguien más inscribió sobre mí. Ello puede evitarse con las opciones del Decreto 1209, pero que pasa, hasta la fecha la agenda del gobierno es otra y nadie soluciona la problemática.

V.E.M.A. Considero que como está regulado actualmente sí, no se están tomando medidas que aseguren que la persona realmente es el propietario que alega ser y no estaría afectando a terceros. Para realmente hablar de seguridad jurídica, a mi parecer se requiere apoyarse de otros medios como la posesión para asegurarnos que no hay terceros afectados y eso en la actualidad no se hace, dando pie a inscripciones superpuestas y en el peor de los casos fraudulentas.

Tabla 11

Pregunta n.º 4: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Se afecta la seguridad jurídica ya que entran predios generando duplicidad.	1. Permitir oposiciones es inmiscuirse en funciones ajenas.	La actual regulación afecta al principio de seguridad jurídica, debido a que, no regula adecuadamente el ingreso de los predios al registro, propicia la existencia de duplicidad y superposiciones. En ese sentido, corregir ello es primordial y exige medidas adicionales que permitan no afectar el derecho de terceros, como el uso de la posesión. Empero, también es necesario evitar oposiciones infundadas y que el registrador se inmiscuya en funciones ajenas.
2. Deben tomarse medidas para evitar la duplicidad.		
3. Posesión como apoyo para evitar duplicidades.		

5. Según su criterio, ¿qué efectos produce la vulneración del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio?

Tabla 12

Pregunta n.º 5: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 5
R.Z.P.F.	Como comentábamos, se generan duplicidad o triplicidad de partidas que recién va a ser detectada de repente años después y va a generarse procedimientos adicionales de cierre de partidas o procedimientos judiciales de discusión de la propiedad. Asimismo, se crea desconfianza en el registro porque están publicitando más de un propietario, poniendo en riesgo la confianza que tienen los terceros en el registro.
K.D.C.G.	La seguridad jurídica es el efecto de la inscripción registral, así como la publicidad. El no acceder al registro, es decir no realizar la primera inscripción de dominio genera una inseguridad tal que repercute no solo en la tranquilidad del usuario, sino que llega a afectar también su economía, el no tener el derecho inscrito puede dar como resultado la falta de acceso a un crédito, por ejemplo, para mejoramiento de vivienda, lo que también afecta a su dignidad.
J.M.M.A.	La vulneración puede tener diversos efectos negativos, tanto para los propietarios actuales como para los posibles compradores o inversores. Algunos de los efectos más comunes son, la inseguridad sobre la titularidad de la propiedad, riesgo de pérdida de derechos de propiedad, impacto en el mercado inmobiliario, costos financieros y legales adicionales y otros. Como verás los efectos perjudiciales son tanto para los propietarios como para el mercado.
E.S.L.C.	Bueno, siempre va a ser un problema para obtener esa seguridad jurídica el hecho de que haya poca predictibilidad en los pronunciamientos de los registradores, también está la misma protección que el Estado. Una vez que alcanzamos la inscripción registral, nos damos cuenta que no es tan seguro, ¿no? Como pensábamos. Dentro del procedimiento, como luego he terminado y alcanzado la inscripción registral, yo creo que la seguridad jurídica no es total.

S.R.S.C. La inseguridad jurídica en el registro trae como consecuencia la desconfianza y esto a su vez ocasiona que el mercado deje de moverse, ya no se venden las casas al mismo precio, se aumentan los costos, ya no accedemos a créditos y otros. Asimismo, si se generó duplicidad vas a tener que irte judicialmente o ahí mismo en registros a solucionarlo, es decir, gastas más tiempo, dinero y recursos.

V.E.M.A. Bueno, como efectos de la afectación según te estoy comentando tenemos a la falta de confiabilidad del registro, las personas ya no creerán en los derechos inscritos en el sí de todas formas son cuestionables, también tenemos, la afectación del derecho de propiedad, ya que puede perpetuarse la inscripción de alguien que no tiene derecho, en detrimento del verdadero propietario.

Tabla 13

Pregunta n.º 5: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Generación de procedimientos y costos adicionales. 2. Desconfianza al registro. 3. Desaceleración de la economía y el mercado.	1. No es total la seguridad jurídica.	En ese sentido, si no existe seguridad jurídica en la inmatriculación, afectamos tanto al propietario registral como al resto de la población y el Estado, debido a que, i) se generan procedimientos y costos adicionales para determinar al verdadero propietario, ii) se crea desconfianza en la información consignada en el registro y iii) se desacelera la economía y el mercado inmobiliario. No obstante ello, es importante considerar que existen personas que consideran que esta seguridad jurídica nunca será total.

6. Para usted, ¿cuáles son las modificaciones que debería contemplar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio para fortalecer el principio de seguridad jurídica?

Tabla 14

Pregunta n.º 6: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 6
R.Z.P.F.	Bueno, lo que recoge el decreto legislativo 1209, ¿no? Básicamente que haya la oportunidad de que se opongán los terceros que se puedan ver afectados, a través de una anotación preventiva que publicita la solicitud que está en procedimiento de inscripción.
K.D.C.G.	Me parece que se debe acreditar fehacientemente la existencia del Derecho de propiedad a través de los instrumentos válidos y obviar el tema posesorio que puede ser circunstancial. Asimismo, podría la Sunarp capacitar de manera constante y gratuita o incluso certificar a Ingenieros y Arquitectos, con la finalidad de que ellos realicen un buen levantamiento topográfico y, de esta manera, evitar las observaciones relacionadas con cuestiones técnicas.
J.M.M.A.	Establecer un único procedimiento de inmatriculación de forma detallada, con requisitos comunes, plazos establecidos y cualquier otra información relevante, facilitando a los usuarios el entender claramente los pasos que deben seguir y evitando confusiones. Asimismo, mejorar la base gráfica catastral de Sunarp y gestionar la interoperabilidad, es decir, que el catastro en la base de Sunarp tenga acceso también al catastro municipal, de los gobiernos regionales, el Direfor, el de la SBN, Cofopri y cualquier otra entidad.
E.S.L.C.	(...) una norma que las integre todas independientemente de la naturaleza del predio (...) el brindar mecanismos que garanticen de manera eficiente la seguridad jurídica, (...) como el tema del catastro es importante, pero que pasa en aquellas zonas que todavía no están catastradas, ahí volvemos al tema de la posesión, que tendremos que guiarnos los testigos, que puedan dar razón o testimonio de que efectivamente mantenemos una posesión de larga data.

- S.R.S.C. Usar otros medios para apoyar al título de propiedad, como la verificación de la posesión, testigos y otros que permitan que verifiquemos que la información indicada por el usuario es verdad, la anotación preventiva que incorpora el Decreto Legislativo, también para dar oportunidad a aquella persona que tiene derecho de oponerse.
- V.E.M.A. Me parece que las medidas incorporadas por el Decreto legislativo serían las adecuadas, incorporar anotación preventiva, permitir oposiciones y verificar la posesión y a los colindantes, dando publicidad a la solicitud de inmatriculación me parece que son medidas que deberían ya implementarse, lamentablemente seguimos en la espera del reglamento y se encuentra suspendida la vigencia del decreto.

Tabla 15

Pregunta n.º 6: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Anotación preventiva (publicidad) 2. Oposición 3. Verificación de posesión 4. Unificar el procedimiento	1. Mejorar la Base Gráfica Registral en adelante (BGR) y la interoperabilidad. 2. Capacitar a ingenieros y arquitectos.	Es importante fortalecer la seguridad jurídica en el registro a través de la incorporación de medidas como i) la publicidad de la solicitud mediante anotación preventiva, ii) permitir oposiciones a los posibles afectados, iii) verificar la posesión in situ del predio y iv) la unificación de un procedimiento para el ingreso de los predios al registro. Asimismo, también es importante considerar el necesario mejoramiento de la Base Gráfica Registral de Sunarp, la interoperabilidad de la información y la capacitación de los profesionales inmiscuidos en el procedimiento.

7. ¿Cuáles son los aportes y modificaciones que el Decreto Legislativo n.º 1209 incorpora al procedimiento de primera inscripción de dominio?

Tabla 16

Pregunta n.º 7: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 7
R.Z.P.F.	Este decreto legislativo principalmente lo que nos trae es un procedimiento que prevé la anotación preventiva, así como, constancia de posesión, que las personas tengan que adjuntar constancia de posesión. También se implementa el verificador catastral, que va a constituirse en el predio, va a elaborar los planos, asume la responsabilidad de eso.
K.D.C.G.	Desde mi perspectiva, con la finalidad de poder subsanar las oposiciones de la SBN a los trámites de prescripción de particulares, se ha generado la norma para darle la posibilidad a propietarios con títulos inscribibles de 5 a más años de antigüedad a que puedan optar por esta suerte de “saneamiento registral”, tengan presente que antes se realizaba con la formación de títulos supletorios en el mismo sentido.
J.M.M.A.	El decreto en cuestión trae como principal novedad el establecer la figura de la anotación preventiva por el plazo de 90 días. Otro punto que resaltó de este decreto es que también nos trae al verificador catastral, con diversas funciones y participación en el procedimiento, esta participación se me hace muy acertada, ya que aceleraría el procedimiento y cuidaría que estuviera muy bien publicitado.
E.S.L.C.	Ahora, el decreto legislativo trae muchos aportes como, cubrir la verificación de la posesión del solicitante a través de la constancia de posesión, también está cubriendo derechos de terceros con las notificaciones in situ y por edictos, incluso se está cuidando de notificar a la SBN para los intereses de los bienes del Estado, se cuida de todo, incluso se cuida de hacer una anotación preventiva.
S.R.S.C.	Como te comenté, la anotación preventiva, al verificador catastral más presente, publicidad mediante edictos y señalizaciones y otras bondades varias que permiten publicitar de mejor forma la solicitud que está evaluando el registrador.

V.E.M.A. Este decreto nos modifica el procedimiento, ya no va a ser simplemente presentas tus documentos, los evalúan y se inscriben, hay más filtros, ahora lo dividen en dos etapas, primero lo presentas y se abre la etapa de anotación preventiva, por 90 días para que cualquiera se oponga y luego si no hay oposición la inscripción definitiva.

Tabla 17

Pregunta n.º 7: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Anotación preventiva 2. Constancia de posesión 3. Verificador catastral 4. Notificaciones in situ y por edictos	1. Dar la posibilidad de inscripción a propietarios con título de más de 5 años.	El decreto legislativo N° 1209 incorpora un nuevo procedimiento de primera inscripción que trae novedades como la anotación preventiva de la solicitud, el requerimiento de constancia de posesión, la participación del verificador catastral y el uso de notificaciones de la solicitud en el predio, a sus colindantes e incluso por edictos, todo ello, con el fin de darle la posibilidad a las personas de inscribir su propiedad siempre que su título supere los 5 años.

8. En su opinión, ¿el procedimiento de primera inscripción de dominio, propuesto por el Decreto Legislativo n.º 1209, generará costos de transacción adicionales respecto a la actual regulación? Fundamente.

Tabla 18

Pregunta n.º 8: resultados

Entrevistado**Respuesta de la pregunta n.º 8**

- R.Z.P.F. Si se sustituye la documentación, no veo que aumente el costo, no creo que la idea sea aumentar la documentación. No me parece que se eleve mucho el costo si hablamos de la constancia de posesión, para lo que significa para el registro evitar la duplicidad de partida.
- K.D.C.G. Desde el punto de vista operativo, los derechos registrales son los mismos para todos los usuarios. Sin embargo, respecto a la entidad, claro que significará no solo un mayor incremento de costos a la institución, sino también en horas-hombre, dado que la función del Registrador ahora deberá resolver oposiciones y, el trabajo del verificador catastral, saldrá del gabinete a realizar notificaciones y pegar carteles, actos que antes eran inconcebibles conforme su normativa.
- J.M.M.A. Va a ser relativo, ya que, si bien se tendrá que gastar en la participación del verificador de manera más intensa y en la obtención de constancia de posesión para poder recurrir al procedimiento, también es cierto que estos puntos disminuirán los problemas de duplicidad y superposición a futuro, ya que como te comenté se podría encontrar a un propietario en el predio y que este se informe del procedimiento y se oponga a tiempo.
- E.S.L.C. No, por el contrario, me parece que es muy beneficioso porque digamos está abarcando ya varios aspectos, está cuidando los intereses de terceros con derecho inscrito y no inscrito, entonces yo creo que cubre todos los escenarios. Me parece que no incrementa los costos de transacción. Lo que sí, habría que ver, digamos, cómo se da esto en la realidad, cómo se implementa.
- S.R.S.C. Bueno se pueden generar costos adicionales, pero hay que analizar que ganamos también, si se generan en costos, pero ganamos seguridad jurídica como decíamos, ahora van a tener que publicitar la solicitud entonces cuando alguien luego diga yo nunca supe, bueno, se hicieron los esfuerzos para que tenga conocimiento, entonces evitamos conflictos futuros.
- V.E.M.A. Considero que sí, van a pedir constancia de posesión, también se le pagará al verificador y se tendrá que movilizar y así, entonces yo creo que sí, pero va a ser para mejor porque evitamos litigios futuros.
-

Tabla 19

Pregunta n.º 8: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
<p>1. Generan costos adicionales, pero se gana seguridad jurídica y evitan litigios.</p> <p>2. Los costos generados no son significativos para el usuario.</p>	<p>1. El registro soporta costos y labores adicionales.</p>	<p>El procedimiento propuesto por el decreto legislativo N° 1209, incrementa razonablemente los costos de transacción de la primera inscripción, debido a que, si bien había costos adicionales que afrontar, estos deben compararse con los enormes beneficios que traen en la búsqueda de seguridad jurídica, evitando litigios judiciales y conflictos administrativos. Asimismo, es pertinente aclarar que este incremento de costos y labores adicionales del personal, es principalmente soportado por el Estado.</p>

9. Realizando un análisis costo-beneficio, ¿usted considera pertinente las modificaciones que incorporó el Decreto Legislativo n.º 1209?

Tabla 20

Pregunta n.º 9: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 9
R.Z.P.F.	<p>Claro, por lo que hemos venido conversando, sí, es aconsejable, debido a que, los beneficios que trae el decreto superan con creces los requisitos extras que hemos comentado.</p>
K.D.C.G.	<p>Verdaderamente no, pues esto se podría seguir llevando a cabo de la manera tradicional o llevando adelante un procedimiento de saneamiento físico legal en Notaría, en Sede administrativa o en Sede judicial.</p>

J.M.M.A.	Como te estaba comentando, yo considero que las incorporaciones son muy pertinentes y si bien aumentarían ligeramente estos costos que me mencionas, lograrán aumentar precisamente la confiabilidad de la información de registros que lo que inscribimos se condiga con la realidad, es decir, la seguridad jurídica que hablamos.
E.S.L.C.	Sí, por las virtudes yo diría que son más los beneficios que los costos, sin embargo, habría que ver cómo se plasma en la realidad, habría que ver cómo se implementa la norma, qué cosas es lo que sale en el reglamento, pero en principio, análisis costo-beneficio sin duda son mucho más los beneficios para acceder al registro que los costos que podría generar.
S.R.S.C.	Por supuesto, especialmente la constatación de la posesión y las publicaciones en carteles, el diario y otros que traen me parecen importantísimas, lamentablemente parece que no avanzamos, ya han pasado años y no se emite el reglamento, lo cual considero es por falta de voluntad política.
V.E.M.A.	Si son pertinentes, hay que ponderar como dices, podemos dejar las cosas como están y que el registro siga igual de ineficiente o podemos regular y que las personas tengan un procedimiento claro que puedan seguir para acceder a formalizar su propiedad.

Tabla 21

Pregunta n.º 9: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Los beneficios superan los costos.	1. Las modificaciones no serían adecuadas.	Las modificaciones incorporadas por el Decreto Legislativo N° 1209 son pertinentes y beneficiosas, debido a que, superan con creces los costos que implican las actuaciones adicionales del nuevo procedimiento y los nuevos requisitos incorporados. Pese a ello, existen posiciones que hasta la fecha consideran que la regulación propuesta por el decreto no es adecuada, sugiriendo que se mantenga el <i>status quo</i> actual del procedimiento de primera inscripción.

**10. ¿Qué modificaciones al actual procedimiento de primera inscripción de dominio usted hubiera incorporado de estar en el lugar del legislador?
Explique**

Tabla 22

Pregunta n.º 10: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 10
R.Z.P.F.	Como te comenté, las incorporaciones recogidas en el decreto legislativo 1209, serían importantes de incorporarse, especialmente la facultad de oposición de terceros que se puedan ver afectados con la solicitud presentada, a través de una anotación preventiva que publicita la solicitud que está en procedimiento de inscripción.
K.D.C.G.	En realidad, modificaría la ley 29618, limitando la facultad de oposición por parte de la SBN, de esta manera garantizaría el acceso al registro por parte de mayor número de población, a través de los mecanismos de saneamiento que ya existen.
J.M.M.A.	Yo considero que debió colocarse la regulación de todas las formas de inmatriculación en una sola norma, también optaría por lo que es la anotación preventiva, me parece muy acertado y esto protege al tercero y al propio usuario, considero que le da más legitimidad a su inscripción.
E.S.L.C.	No, no, lo que pasa es que en la práctica uno suele ver la norma, es decir, que si normalmente encontramos que la norma podrá ir, tiene algún vacío o el procedimiento en la realidad demora mucho o es muy muy engorroso porque de pronto pide muchos trámites, quizás uno intenta otras alternativas, ¿no? En el peor de los casos, por supuesto, la judicial, pero principalmente trata de ver posibilidades.
S.R.S.C.	Me parece adecuado lo incorporado por el decreto legislativo, incorpora ello y yo agregaría la coordinación interinstitucional, implementar la interoperabilidad entre las diferentes entidades involucradas en el procedimiento de inmatriculación, existen buenas prácticas internacionales en Colombia en cuanto a la cooperación entre el Registro de Propiedad Inmueble, las entidades catastrales municipalidades y otras instituciones relevantes.

V.E.M.A. Además de lo incorporado por registros, optaría por el establecimiento de plazos razonables para la inscripción, es importante agilizar los trámites administrativos, reducir la burocracia y evitar demoras innecesarias, para que nos dicen plazos irreales que muchas veces no se cumplen y se tienen que enfrentar esperas prolongadas, lo cual debería corregirse con sanciones por incumplimiento injustificado de plazos.

Tabla 23

Pregunta n.º 10: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Lo contemplado por el Decreto Legislativo N° 1209.	<ol style="list-style-type: none">1. Concentrarlo en una sola norma.2. Limitar la facultad de oposición de la SBN.3. Plazos razonables de inscripción.4. Cooperación interinstitucional.	Si bien es importante incorporar al actual procedimiento de primera inscripción las novedades contempladas en el Decreto Legislativo N° 1209, también es necesario contemplar otras medidas, como la unificación del procedimiento de inmatriculación de predios de distinta naturaleza en una sola norma, la limitación de la facultad de oposición de la SBN, el establecimiento de plazos razonables de respuesta para el registrador y la promoción de la cooperación interinstitucional a través de sistemas de información conjuntos y apoyo entre diversas entidades estatales.

11. ¿Cómo se regula el procedimiento de primera inscripción de dominio en el Perú?

Tabla 24

Pregunta n.º 11: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 11
R.Z.P.F	Como te comenté, la inmatriculación se rige según el Código Civil, pero solo contamos con un artículo, el 2018° del Código Civil. Sin embargo, a nivel reglamentario, específicamente el reglamento de predios, también se regulan requisitos con relación a los aspectos técnicos contemplados en el artículo 20. No solo ello, actualmente debido a la poca regulación que hay, también se regula con los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral.
K.D.C.G.	Mediante la mal llamada “inmatriculación”, que consiste en la incorporación por primera vez de un predio al registro público. Se requiere acreditar un dominio de al menos 5 años o acreditar la formación de un título supletorio, sin contar que también se accede a la misma a través de la prescripción adquisitiva de dominio.
J.M.M.A.	La regulación está en el Código Civil el art. 2018° del Código Civil que como comentamos no es muy explícito, luego algunos requisitos en el reglamento de registro de predios y también las indicaciones que el Tribunal Registral de mediante sus plenos o jurisprudencia.
E.S.L.C.	Se regula en el Código Civil, el 2018, que nos habla de la exhibición de un título de cinco años o, dice, títulos supletorios. Luego el reglamento de inscripción al Registro de Predios, que también establece. Pero luego también había la posibilidad, a través de la Ley N° 27157, y la posibilidad de que también los notarios puedan hacer a través de la regularización de la propiedad y en fin, procedimientos de prescripción adquisitiva, de títulos supletorios, puedan de alguna manera también lograr la inmatriculación de un predio.

S.R.S.C. En el Perú solo tenemos el artículo 2018 del Código Civil y algunas precisiones en el reglamento de predios en el artículo 17, 20 y otros más. Se regula la presentación de títulos con antigüedad mayor a 5 años, información catastral, si no hay catastro se pueden usar planos, pero lamentablemente solo tenemos ello, no hay un procedimiento bien establecido.

V.E.M.A. En Perú, el procedimiento de primera inscripción de dominio se encuentra regulado de manera escasa por el artículo 2018 del Código Civil y la Ley N° 26662, Ley del Registro de Propiedad Inmueble, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2005-JUS. Estas normativas establecen lineamientos generales y requisitos para la inscripción inicial de un inmueble en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tabla 25

Pregunta n.º 11: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Artículo 2018 Código Civil.	1. Pronunciamientos del Tribunal Registral.	El procedimiento de primera inscripción actualmente se regula a través del artículo 2018 del Código Civil, las disposiciones del Reglamento del Registro de Predios y los pronunciamientos del Tribunal Registral, estableciendo requisitos como la exhibición de títulos con antigüedad mayor a 5 años, títulos supletorios o hasta por prescripción adquisitiva y otros. Incluso, hay la posibilidad de que también los notarios puedan inmatricular a través de la regularización de la propiedad regulada por la Ley N° 27157.
2. Reglamento del registro de Predios.	2. Ley N° 27157	

12. En su opinión, ¿cuáles son los aportes de la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado que el Estado peruano pueda incorporar?

Tabla 26

Pregunta n.º 12: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 12
R.Z.P.F.	Yo solamente sé que este tema de la anotación preventiva se lo ha tomado de España y me parece bastante adecuado, por lo cual, como aporte diría ello.
K.D.C.G.	En lo personal, le cambiaría el término, al estilo argentino usaría el vocablo “matriculación”. También cambiaría al sistema constitutivo, que si bien actualmente es imposible por la inexistencia del catastro único registral, pero se podría iniciar, cambiando a constitutivos aquellos derechos que ya cuenten con inscripción registral y mediante presentación cautiva, lo que garantizaría que de manera inmediata se anotaran los derechos reales, evitando el fraude.
J.M.M.A.	En concordancia con el sistema registral que tenemos, España es el mejor referente para conseguir aportes ya que ellos tienen las mismas problemáticas que nosotros y actualmente están innovando, de ellos hemos traído la anotación preventiva.
E.S.L.C.	A nivel planificación urbanística, nosotros estamos bastante, bastante atrasados, aquí nos hemos descuidado un poco y crecemos de forma desordenada, yo creo que ese es un punto que debemos mejorar, un procedimiento bastante burocrático, de varias etapas, bastante digamos paralizado para que pueda acceder al registro y eso dificulta el acceso al crédito. Colombia, digamos, tiene precisamente una mejor planificación.
S.R.S.C.	Es interesante la interoperabilidad que ha desarrollado Colombia dentro de sus entidades y en relación al registro, considero que eso deberíamos traer, ese tipo de blockchain me parece bastante innovador, ellos saben la información generada por cada entidad y la contrastan, en inmatriculación, imagínate que te llega la solicitud y el registrador verifica internamente, quien paga impuestos por este predio y es distinto, entonces se quita oportunidad para que te sorprendan.

V.E.M.A. Considero que no alcanzaremos un registro y catastro ideal hasta que no pasemos a un sistema constitutivo, por lo que yo creo que la modificación más importante es esa, ir tomando las riendas para gestionar nuestro pase a un sistema constitutivo de propiedad.

Tabla 27

Pregunta n.º 12: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. Anotación preventiva	2. Interoperabilidad 3. Planificación urbanística 4. Uso del vocablo matriculación 5. Sistema constitutivo	La experiencia internacional en torno a la inmatriculación tiene avances que podrían ser adaptados a la legislación peruana con el fin de aumentar su operatividad, es el caso de denominar al procedimiento como matriculación, la anotación preventiva de la solicitud de primera inscripción, un mejor desarrollo de planificación urbanística, interoperabilidad en los sistemas de información manejados por las entidades del Estado y el traslado progresivo del sistema de transferencia de la propiedad peruano a un sistema constitutivo.

13. En su opinión, ¿cuál es el país cuyo procedimiento de inmatriculación considera mejor implementado? Explique

Tabla 28

Pregunta n.º 13: resultados

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 13
R.Z.P.F.	Como te comentaba España, por el tema de la anotación preventiva que se pretende trasladar a nuestra regulación.
K.D.C.G.	Definitivamente, el alemán. Pero esto parte del sistema en sí mismo, constitutivo de derechos reales, no como el nuestro que es declarativo. Para el sistema alemán, la inmatriculación consiste en la incorporación al catastro del predio, la que se hace de oficio al identificar un predio que no se encuentre incorporado al catastro. Acto posterior es la primera inscripción de dominio, por parte de quien ostente un derecho real de propiedad sobre el bien.
J.M.M.A.	Si bien es distinto a nuestro sistema, me parece que los alemanes han impuesto un sistema constitutivo bastante admirable, ordenado y con un desarrollo del catastro - registro bien realizado, como inmatriculan de oficio se ahorran varios de los problemas que tenemos los países con sistema declarativo.
E.S.L.C.	No he tenido oportunidad de conocer a fondo, digamos, otra realidad que aborde la problemática de la inmatriculación, pero me parece que algo muy vinculado podría ser el tema de la planificación urbanística, ¿no? Por ejemplo, países cercanos como Colombia nos llevan creo ventaja en ello. Está mucho mejor estructurado, mucho mejor planificado el crecimiento de la ciudad y aquí me parece que hemos crecido bastante rápido y bastante desordenado.
S.R.S.C.	Me parece que Chile tiene un buen sistema registral, manejan inscripciones constitutivas y tienen bien manejado su catastro, también como te comentaba esta Colombia, de ellos me interesa bastante que han manejado interoperabilidad entre sus entidades, es decir, la información que genera, por ejemplo, el registro se hace de conocimiento de Sunat para que la autoridad sepa respecto a que corresponde pagar impuestos y al revés.

V.E.M.A. El sistema alemán me parece bien implementado de forma general y específicamente en la región me parece que también van bien los chilenos, los dos son constitutivos, que considero es a lo que poco a poco debemos aspirar.

Tabla 29

Pregunta n.º 13: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
1. España 2. Alemania 3. Colombia	1. Chile	Los países que tienen mejor implementado el procedimiento de primera inscripción de dominio son i) España de quienes hemos obtenido la anotación preventiva, ii) Alemania que maneja un sistema constitutivo y Colombia que ha desarrollado la interoperabilidad entre la información generada por sus entidades. Finalmente, también es pertinente señalar el sistema de inmatriculación regulado en Chile, el cual también maneja un sistema constitutivo de propiedad.

DISCUSIÓN

OBJETIVO GENERAL

Analizar la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022

La actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Perú, por décadas ha estado contenida en un único artículo del Código Civil y un par del Reglamento del Registro de Predios, caracterizándose por ser insuficiente y encontrándose dispersa según la cantidad de casuística existente. Esto ha ocasionado que los requisitos, etapas y plazos, específicos y exactos de este procedimiento, no se encuentren adecuadamente definidos, generando desconocimiento y confusión en los ciudadanos.

Aunado a ello, las dificultades operativas que enfrenta Sunarp en el ejercicio su labor, como la inexistencia de una Base Gráfica Registral completa e interconectada, la presentación de títulos de propiedad con ubicaciones poco claras e imprecisas, la falta de personal y el desconocimiento de los usuarios, ocasionan trabas al ingreso correcto de los inmuebles al Registro de Propiedad, generando así que las solicitudes de inmatriculación presentadas por los usuarios tienden a ser observadas, principalmente en relación a i) el título a inscribirse (la claridad del derecho de propiedad y la descripción del predio) y ii) la información técnica proporcionada (si no tiene errores, es precisa y concordante al título).

Como se pudo visualizar, los resultados de la investigación evidenciaron como principales aristas de la actual regulación de la inmatriculación; la falta de una regulación precisa y la falta de una Base Gráfica Registral, en adelante BGR, completa, lo cual es concordante, con lo concluido por Calderón (2020) que determinó que son los vacíos y deficiencias en la regulación actual del procedimiento de primera de dominio los que permiten la legitimación de inscripciones fraudulentas,

con las que personas inescrupulosas aprovechan para adjudicarse la propiedad de inmuebles de terceros, sugiriendo que en la regulación actual se incorpore una precisión taxativa y exacta de los requisitos necesarios para inmatricular.

Al respecto, si bien es importante incorporar legislativamente la precisión de los requisitos para realizar una primera inscripción de dominio, consideramos que la intervención legislativa no debe limitarse a establecer requisitos concretos, sino que, además, como bien han señalado los especialistas entrevistados, debe existir una regulación de requisitos y un procedimiento completo, el cual permita solucionar las deficiencias anotadas previamente, requisitos, características de la información técnica a presentar, soluciones a la falta de información técnica, mecanismos de publicidad de la solicitud a evaluarse y otros.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Examinar la aplicación del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio en el registro de Propiedad Inmueble de Lima
--

El principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción, implica la certeza con la que cuenta el propietario y los terceros, que habiendo superado los filtros del registrador, la información consignada en los registros es segura, veraz y certera. No obstante, la actual regulación al no establecer un adecuado procedimiento de inmatriculación que propicie el ingreso de los predios al registro, genera la existencia de vacíos, duplicidad y superposiciones de predios que consecuentemente causan inseguridad en los usuarios del registro.

Es así que, de acuerdo a los resultados obtenidos los efectos de la falta de seguridad jurídica dentro del procedimiento de inmatriculación son graves, debido a que, no solo se perjudica al propietario del inmueble en cuestión, sino que también se afecta a todos los ciudadanos, puesto que, i) se generan procedimientos y costos

adicionales, ii) se crea desconfianza en la información del registro y iii) se desacelera la economía y el mercado inmobiliario.

En la misma línea, en la investigación de Guerra (2020) también se identificó la existencia de una relación causa - efecto entre la ausencia de inscripción del derecho de propiedad en el registro y la inseguridad jurídica, verificando además que esta tiene como consecuencia la generación de conflictos judiciales y costos operativos adicionales de recuperación de la propiedad, evitando además la consolidación de la propiedad y el acceso al crédito.

Como se pudo observar, si no se asegura que la regulación del procedimiento de inmatriculación cuenta con las garantías suficientes que permita reducir al mínimo los cuestionamientos posteriores a las inscripciones realizadas, se seguirán generando conflictos administrativos, judiciales y costos adicionales innecesarios, ralentizándose la economía.

Debido a ello, en la búsqueda de evitar seguir perdurando estas afectaciones, la mayoría de los especialistas consideran de vital importancia fortalecer la seguridad jurídica en el registro a través de la incorporación de medidas como i) la publicidad de la solicitud de inmatriculación mediante anotación preventiva, ii) permitir oposiciones a los posibles afectados, iii) verificar la posesión in situ del predio, iv) la unificación de un procedimiento para el ingreso de los predios al registro y v) mejorar la Base Gráfica Registral con la que cuenta Sunarp.

No obstante, los resultados también han evidenciado que existe una minoría de los especialistas que consideran que tomar medidas como las oposiciones es preocupante y no está acorde con la naturaleza del procedimiento registral, propiciando que se presenten oposiciones infundadas sin motivo razonable que retrasen e impidan la inscripción de los propietarios.

Sin embargo, Astudillo (2018) ha indicado que en la aplicación del principio de seguridad jurídica es necesario cambiar el paradigma imperante bajo las reglas del derecho común en el que prima la seguridad jurídica estática, en perjuicio de la

seguridad dinámica, siendo imperante instaurar un registro que compatibilice ambas seguridades en igualdad, la estática y la dinámica, con lo que todos ganan.

En relación a ello, se concuerda con la postura expresada por Astudillo, debido a que, si bien la posibilidad de oposición puede implicar retrasos dentro del trámite de inmatriculación y el cuestionamiento del derecho de propiedad alegado, también es cierto que la oposición propicia la seguridad jurídica dinámica, al permitir que los terceros que cuenten con un derecho aparentemente sustentado puedan oponerse y evitar así que se publicite información falsa en el registro.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar la pertinencia del procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209.

En relación a la pertinencia del procedimiento de primera inscripción propuesto por el decreto legislativo N° 1209, es importante considerar que este trae como novedades la anotación preventiva de la solicitud, el requerimiento de constancia de posesión, la participación del verificador catastral y las notificaciones de la solicitud en el predio, colindantes y edictos.

Estas incorporaciones se sustentan principalmente en la búsqueda de publicitar la solicitud y generar mayor seguridad jurídica, sin embargo, desde su publicación ha generado diversas dudas en torno a los costos de transacción que generaran, una situación que si bien ha sido confirmada por los especialistas en torno a la existencia de costos adicionales, también ha sido aclarada, cuando los especialistas acuerdan mayoritariamente que estas novedades son pertinentes y beneficiosas y superan con creces los costos que implican las actuaciones adicionales del nuevo procedimiento y los nuevos requisitos incorporados.

Pese a ello, existe una posición minoritaria de especialistas que considera que la regulación propuesta por el decreto no es adecuada, sugiriendo que se mantenga

el status quo actual del procedimiento de primera inscripción, siendo concordante con la posición esbozada por la investigación del tesista Terán (2019) en la cual concluyó que el Decreto Legislativo N° 1209 es ineficiente y desincentiva la formalización de la propiedad, debido a que, al requerir constancia de posesión municipal, edictos y anotación preventiva, generaría trabas burocráticas.

Al respecto, la presente investigación ha considerado que si bien el procedimiento propuesto por el decreto en cuestión efectivamente genera costos adicionales y contempla mayores requisitos, ello no es un indicador negativo per se de la idoneidad de este decreto, especialmente si consideramos los beneficios a la seguridad jurídica que bastamente han detallado los especialistas.

Puesto que, la incorporación de estas novedades asegura que aquel que ha logrado la inmatriculación de su inmueble, no solo ha exhibido su título y presentado planos, sino que, además se ha verificado su posesión, se ha comunicado a los colindantes, se ha publicitado la solicitud mediante la anotación preventiva, dándose aviso a cualquiera que pueda tener derecho, para que siempre y cuando acredite tener un derecho aparente, pueda oponerse al trámite y evitemos legitimar inscripciones fraudulentas.

En concordancia a la posición esbozada en la presente investigación, se ha pronunciado el tesista Aller (2020) quien desde el enfoque de la experiencia internacional ha concluido que la incorporación de mayores medidas de publicidad como la anotación preventiva, descongestión de tribunales, economización y otros en relación al procedimiento de inmatriculación, son positivas y coadyuvan a la consecución de seguridad jurídica y la protección de los usuarios.

Por otro lado, además de reconocer la importancia de incorporar estas novedades, los especialistas también consideran necesario contemplar otras medidas, como la unificación del procedimiento de inmatriculación, la limitación de la facultad de oposición de la Superintendencia de Bienes Nacionales, en adelante SBN, el establecimiento de plazos razonables y la promoción de la cooperación

interinstitucional, modificaciones respecto a las cuales, la presente investigación solo comparte en el sentido del establecimiento de plazos razonables y promoción de cooperación entre entidades, debido a que, la unificación de procedimientos no sería viable en virtud a las particularidades que diferencian el tratamiento de predios estatales y privados.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado.

Finalmente, en relación a la regulación del procedimiento de primera inscripción en el Derecho Comparado, se ha podido evidenciar que en el Perú este se regula a través del artículo 2018 del Código Civil, las disposiciones del Reglamento del Registro de Predios y los pronunciamientos del Tribunal Registral, estableciendo requisitos como la exhibición de títulos con antigüedad mayor a 5 años y otros.

Sin embargo, como previamente se ha señalado estos escasos requisitos dejan vacíos que son pertinentes solucionar analizando la experiencia internacional, como denominar al procedimiento como matriculación, la anotación preventiva, un mejor desarrollo de planificación urbanística, interoperabilidad en los sistemas de información y el traslado progresivo a un sistema constitutivo, siendo importante, poner especial énfasis de acuerdo a los resultados obtenidos, que países como i) España de quienes hemos obtenido la anotación preventiva, ii) Alemania que maneja un sistema constitutivo y iii) Colombia que ha desarrollado la interoperabilidad entre la información generada por sus entidades.

Como se pudo evidenciar de los resultados, la mayoría de los especialistas concuerdan en la incorporación de aportes de la experiencia internacional dentro de los cuales se resalta en mayor medida los avances españoles que teniendo un sistema similar al peruano han avanzado en la búsqueda de brindar mayor seguridad jurídica a su población según Perez (2019) quien señaló que con la incorporación de

la Ley 13/2015 se le ha brindado mayor seguridad jurídica al procedimiento de primera inscripción español, incorporando a la anotación preventiva, exigencias de identificación total del predio a inmatricular y el catastro del predio.

Al respecto, la presente investigación considera que si bien con la publicación del decreto legislativo N° 1209, se incorpora acertadamente la anotación preventiva española, también es necesario tomar en cuenta la correlación que el derecho español está implementando paralelamente entre registro y catastro, exigiendo identidad entre los planos exhibidos por el usuario y la información catastral existente.

Si bien es cierto la anotación preventiva ha sido extraída de España, debe tenerse en cuenta los avances alemanes en relación al régimen constitutivo de propiedad y a Colombia en relación a la interoperabilidad de la información manejada por entidades estatales, debido a que, la incorporación de dichos avances en nuestra legislación nos ayudarían a alcanzar un grado mayor de seguridad jurídica para los usuarios, no obstante, alcanzarlos requerirá el desarrollo de un catastro total y la tecnología necesaria para intercomunicar los distintos órganos del Estado, respectivamente.

V. CONCLUSIÓN

1. La actual regulación del procedimiento de primera inscripción tiene una regulación insuficiente y dispersa, que ocasiona desconocimiento y confusión en el procedimiento, lo cual aunado a las dificultades operativas que limitan a Sunarp como la falta de una BGR completa, personal y otros, ocasionan trabas en el ingreso de los inmuebles al registro y permiten a terceros inescrupulosos legitimar inscripciones fraudulentas.
2. La aplicación del principio de seguridad jurídica en el procedimiento de primera inscripción se ve mermada por la falta de garantías suficientes que permitan reducir cuestionamientos posteriores a la consecución de la inscripción, debido a ello, es importante fortalecer la figura de la oposición sustentada dentro del procedimiento y el uso de la posesión como mecanismo adicional para verificar que la información consignada en las solicitudes se condiga con la realidad.
3. El procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209 tiene un nivel de pertinencia alto, debido a que, permite publicitar efectivamente la solicitud de primera inscripción y generar mayor seguridad jurídica en el procedimiento, trayendo novedades como la anotación preventiva que si bien generan costos adicionales, lo hacen en beneficio de la protección de los derechos de los propietarios inscritos en registros y la confianza que los terceros tienen en la información brindada por Sunarp.
4. La regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho comparado nos hace presente la existencia de diversos avances de países como España (la anotación preventiva), Alemania (sistema constitutivo), Colombia (interoperabilidad) y Chile (sistema constitutivo) en la búsqueda de dotar de mayor seguridad jurídica a su sistema registral, sin embargo, por las similitudes del sistema registral declarativo que manejan es pertinente el seguimiento de principalmente la experiencia española.

VI. RECOMENDACIONES

El procedimiento de primera inscripción al implicar el nacimiento de los inmuebles en el Registro de Propiedad Inmueble, reviste una gran importancia y requiere que la iniciativa legislativa del gobierno dimensione adecuadamente la importancia de la situación de incertidumbre en la que se ha dejado al país al dejar suspendida indefinidamente la vigencia del Decreto Legislativo N° 1209, sin que se emita el correspondiente reglamento. Debido a ello, se exhorta a las autoridades pertinentes a proponer y aprobar en la brevedad posible un reglamento que complemente el procedimiento esbozado por el decreto en cuestión.

Como previamente se señaló, si bien el procedimiento de primera inscripción reviste de una gran importancia en el desarrollo del país y en la formalización de la propiedad inmueble, también es importante tener en cuenta que la consolidación de una BGR completa e interconectada entre las diversas entidades del Estado, tiene una relevancia aún mayor. En ese sentido, de nada servirá tener un procedimiento adecuado y eficaz, si las entidades generadoras de catastro como el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y las municipalidades provinciales y distritales, no cumplen con subsanar todos aquellos vacíos que hasta la fecha se mantienen en el catastro peruano, especialmente en las zonas rurales del país. Debido a ello, se insta al gobierno de turno a asumir compromisos que en lo posible hagan avanzar de la mano la regulación de un procedimiento de primera inscripción adecuado y la consolidación de un catastro interconectado en el Perú.

REFERENCIAS

- Acero, K. (2020). *La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución* [Tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <http://hdl.handle.net/20.500.12404/20420>
- Adames, A. (2022). El registro de la propiedad en la República Dominicana. *Revista Saber Y Justicia*, 1(21), 88–107. <https://saberyjusticia.enj.org/index.php/SJ/article/view/135>
- Ascarza, L. (2018). *La seguridad jurídica como derecho fundamental y su consideración en el texto de la Constitución Política del Perú*. [Tesis para optar por el grado académico de magister scientiae en derecho con mención en derecho constitucional y procesal constitucional, Universidad Nacional del Altiplano]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional del Altiplano <http://repositorio.unap.edu.pe/handle/UNAP/11419>
- Arrieta, L. (2021). Líneas definitorias del Torrens title. A propósito de su conexión con la ley núm. 108-05 de registro inmobiliario, del 23 de marzo de 2005. *Revista Iuris Forum*. 2(2), 8-27. <https://www.pucmm.edu.do/publicaciones/Documents/revista-iuris/Revista-IURIS-Forum-Nuastum-2.pdf>
- Bonilla-García, Miguel Ángel, & López-Suárez, Ana Delia. (2016). Ejemplificación del proceso metodológico de la teoría fundamentada. *Cinta de moebio*, (57), 305-315. <https://dx.doi.org/10.4067/S0717-554X2016000300006>
- Caicedo, E. (2022). *Derecho inmobiliario registral. Registro de la propiedad y seguridad jurídica*. 2° ed. Editorial Temis. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=jQJxEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR1&dq=%22principios+de+publicidad%22+seguridad+jur%C3%ADdica+registral&>

[ots=O3Q3dSIBV1&sig=8R8FxFYo4kuhFjclWLY_P_BWI5vc#v=onepage&q=%22principios%20de%20publicidad%22%20seguridad%20jur%C3%ADdica%20registraral&f=false](https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43)

Calderón, P. (2020). *Fraude inmobiliario en el registro de predios; la inmatriculación registral de predios como mecanismo ilegítimo para crear derechos y obtener seguridad jurídica* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo <https://hdl.handle.net/20.500.12893/8584>

Camposano, Y. (2018). *El Catastro y el Registro de Predios en el Perú* [Tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13872>

Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>

Cotrina, J. (2018). *La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017 - 2018* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio institucional de la Universidad Autónoma del Perú <https://hdl.handle.net/20.500.13067/612>

De la Paz, V. (2019). *Regularización del dominio de la propiedad, legislación comparada y situación nacional*. https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/26921/2/BCN_DL2695_y_comparado_regularizacion_pequena_propiedad_DEFINITIVO.pdf

Dextre, J. (2022). *Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N° IX sede Lima, año 2019*. [Tesis para optar por el grado de Maestro en Derecho Notarial y Registral, Universidad Inca Garcilaso

de la Vega]. Repositorio institucional de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6102>

Duffó, V. & Zaldivar, R. (2022). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *Forseti*, 10(14), 72–110. <https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/download/1637/1540/>

Fierro, L. (2018). *El Saneamiento Predial Privado En El Perú 2018* [Tesis para optar por el grado de Bachiller en Derecho, Universidad de las Américas]. Repositorio institucional de la Universidad de las Américas <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/287>

Galvez, G. (2019). *La protección del derecho de propiedad de bien inmueble no inscrito en Registros Públicos frente a terceros y la seguridad jurídica* [Tesis para optar por el grado académico de maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo <https://hdl.handle.net/20.500.12893/5814>

González, G. (2022). *Derecho registral y notarial. Tomo I*. Jurista Editores. Repositorio institucional de la Universidad Andina Simón Bolívar <http://repositorio.uasb.edu.bo/handle/54000/1383>

González, G. (2022). *Derecho registral y notarial. Tomo II*. Jurista Editores. Repositorio institucional de la Universidad Andina Simón Bolívar <http://repositorio.uasb.edu.bo/handle/54000/1383>

Guerra, R. (2020). *La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú* [Tesis doctoral, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio institucional de la Universidad de San Martín de Porres <https://hdl.handle.net/20.500.12727/7042>

Hidalgo, M. (2019). *Los Registros Públicos como garantía del derecho a la propiedad inmueble en las zonas rurales y urbanas, problemas suscitados en nuestro País*

en los últimos diez años [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión
<http://repositorio.undac.edu.pe/handle/undac/1031>

Horvath, A. & Pérez, J. (2021). Análisis comparado de los registros de la propiedad alemán y español: ¿sería posible un registro de la propiedad común europeo? *Cuadernos De Derecho Transnacional*, 13(2), 256-288.
<https://doi.org/10.20318/cdt.2021.6267>

Huaire, E. & Poma, J. (2020). *La Garantía de la inmatriculación de predios rurales en el sistema registral en base al tribunal registral* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Peruana Los Andes]. Repositorio institucional de la Universidad Peruana Los Andes
<https://hdl.handle.net/20.500.12848/3318>

Huayama, J. (2020). *La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de mecanismos de defensa imprescriptible* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional de Piura]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional de Piura <http://repositorio.unp.edu.pe/handle/UNP/1696>

Huerta, O. (2021). *La inscripción registral: Saneamientos de predios*. Grijley.

Hurtado, J. (2019). *Análisis de la superposición de partidas electrónicas en la Sunarp y el planteamiento de una solución registral* [Tesis para optar por el grado académico de maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo
<https://hdl.handle.net/20.500.12893/7490>

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2020). *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011 – 2019*.

https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1729/Libro.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2022). *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011 – 2021*. https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1855/libro.pdf

La Rosa, L. (2018). *Nuevos alcances para el Saneamiento de la Propiedad Predial Estatal* [Tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <http://hdl.handle.net/20.500.12404/13874>

Lara, E. & Urquiza, E. (2018). *Aplicación de la teoría romana del título y modo en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, a partir de la primera inscripción de dominio* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional del Santa]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional del Santa <http://repositorio.uns.edu.pe/handle/UNS/3188>

Lliuya, M. (2020). *Aplicación del acuerdo Plenario N.º160-2016, que vulnera los principios de publicidad y seguridad jurídica registral – SUNARP – Huaraz 2020* [Tesis para obtener el título profesional de abogada, Universidad Privada Cesar Vallejo]. Repositorio institucional de la Universidad Privada Cesar Vallejo <https://hdl.handle.net/20.500.12692/48331>

Mallqui, M. (2018). *El régimen de transferencias en territorios comunales y la inmatriculación de áreas de controversia en la comunidad campesina de olmos* [Tesis para optar por el grado académico de maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo <https://hdl.handle.net/20.500.12893/5814>

- Marcos, J. (2020). *Efectos del registro predial a nivel de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) como estrategia de seguridad jurídica en el país* [Tesis para optar por el grado de doctora en Derecho, Universidad Inca Garcilazo de la Vega]. Repositorio institucional de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5151>
- Montoya, A. (2021). *La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <https://hdl.handle.net/20.500.12692/82599>
- Otarola, Y. (2022). La descripción del inmueble y la discordancia registral. *Revista chilena de derecho y ciencia política*, 13(1), 9-28. <https://dx.doi.org/10.7770/rchdcp-v13n1-art2863>
- Pimentel, J. (2017). *Primera inscripción de dominio frente al principio de seguridad jurídica y publicidad registral en el Perú* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Santiago Antúnez de Mayolo]. Repositorio institucional de la Universidad Santiago Antúnez de Mayolo <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2220>
- Pineda, M. (2022). *La calificación registral y su implicancia en la seguridad jurídica del derecho real en un entorno digital, Ica 2021* [Tesis para obtener el título profesional de abogada, Universidad Privada Cesar Vallejo]. Repositorio institucional de la Universidad Privada Cesar Vallejo <https://hdl.handle.net/20.500.12692/97493>
- Piñarreta, J. (2022). *Aplicación del sistema registral nacional y la afectación al principio de seguridad jurídica* [Tesis para optar por el grado académico de maestro en Derecho Notarial y Registral, Universidad Inca Garcilazo de la

Vega]. Repositorio institucional de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega
<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6106>

Puente, M. (2018). *Factores que imposibilitan la inscripción de primera de dominio ante la Sunarp - localidad de Huancavelica, al 2013* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Nacional de Huancavelica]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional de Huancavelica
<http://repositorio.unh.edu.pe/handle/UNH/2689>

Rosso, G., Aguirrezabal, M., Tapia, M., Vidal, I., Sepúlveda, M., Astudillo, M., & Zárate, S. (2018). Derecho notarial y registral: contribuciones académicas para su futura reforma. *Cuaderno de extensión jurídica*, 30, 125–148.
<https://www.uandes.cl/wp-content/uploads/2019/03/Cuaderno-de-Extensi%C3%B3n-Jur%C3%ADdica-N%C2%B0-30-Derecho-Notarial-y-Registral.pdf>

Ruiz, M. (2019). *Inmatriculación de predios de propiedad de particulares y la actualización de la información catastral en la zona registral N° IX - Sede Huacho* [Tesis para optar por el grado académico de maestro en Derecho Notarial y Registral, Universidad Inca Garcilazo de la Vega]. Repositorio institucional de la Universidad Inca Garcilazo de la Vega
<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/5285>

Salazar, A. (2017). *La inmatriculación de predios rurales en el Perú* [Tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <http://hdl.handle.net/20.500.12404/8598>

Salazar, F. (2018). *Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios* [Tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/13875>

- Sheron, M. (2022). *La superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en Las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021* [Tesis para optar por el título profesional de abogado, Universidad Peruana de las Américas]. Repositorio institucional de la Universidad Peruana de las Américas <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/1987>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2018). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro%20comentarios.pdf>
- Terán, C. (2019). *Estudio del Decreto Legislativo N° 1209 – Derecho de propiedad - En función del análisis económico del derecho, Arequipa, 2018* [Tesis doctoral, Universidad Católica de Santa María]. Repositorio institucional de la Universidad Católica de Santa María <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/handle/UCSM/9064>
- Torres Abarca, J. R. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101–112. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2391>
- Torres, F. (2022). *Barreras que limitan la inmatriculación y formalización de predios rurales a cargo del Gobierno Regional de Lima, Huaura – 2022* [Tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio institucional de la Universidad Cesar Vallejo <https://hdl.handle.net/20.500.12692/86231>
- Useche, M, Artigas, W, Queipo, B & Perozo, É. (2019). *Técnicas e instrumentos de recolección de datos cuali-cuantitativos*. Repositorio institucional de la Universidad de la Guajira. <https://repositoryinst.uniguajira.edu.co/handle/uniguajira/467>

- Valverde, G. (2019). *La estructura de formalización en Cofopri y la seguridad jurídica de la propiedad otorgada por la Sunarp*. [Tesis para obtener el título profesional de abogada, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo]. Repositorio institucional de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo <https://hdl.handle.net/20.500.12893/4506>
- Vega, R. (2018). *Las implicancias registrales y catastrales de la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en atención al Decreto Legislativo N° 1209* [Tesis para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio institucional de la Pontificia Universidad Católica del Perú <http://hdl.handle.net/20.500.12404/16252>
- Vela, J. (2020). *Uso de la tecnología de imágenes satelitales en la clasificación registral de inmatriculación y modificación física de predios*. [Ponencia]. XVII Cader Sunarp, Congreso Anual De Derecho Registral, Lima, Perú. <https://drive.google.com/file/d/1TDYkttJ222kRn6v0iyTS5fYpicFAYkJP/view>
- Villacis, N. (2020). *La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria*. [Trabajo de Examen Complexivo para la Obtención del grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio institucional de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/14133>
- Vivar, E. & Berrospi, S. (2021). *El derecho Registral*. Fondo Editorial PUCP. <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=sCldEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT132&dq=%22principios+de+publicidad%22+seguridad+jur%C3%ADdica+registral&ots=lmZ4qCxGYS&sig=jP9mpSF4d9nB03Lm2rVabGWcvl8#v=onepage&q=%22principios%20de%20publicidad%22%20seguridad%20jur%C3%ADdica%20registral&f=false>

ANEXOS

Anexo A

Tabla de Matriz de categorización

Categoría de estudio	Definición conceptual	Categoría	Subcategoría	Código
Primera Inscripción de Dominio	“La primera inscripción, en el derecho registral, significa el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata del inicio de la vida o historia registral de las titularidades jurídicas referidas a un predio.” (Gonzales, 2022, p. 197).	Primera Inscripción de Dominio	Registro de Predios Procedimiento de primera inscripción de dominio Procedimiento propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209.	Regulación Casuística Catastro Base Gráfica Registral Título inmatriculador Infomación técnica
Principio de Seguridad Jurídica	“El Principio de Seguridad Jurídica indica que en el tráfico jurídico ocurran actos jurídicos de tal forma que no se vulneren los derechos, para tal efecto basándose en la fe pública en virtud que los datos contemplados en el acto jurídico se consideren ciertos y veraces.” (Lliuya, 2020, p. 23).	Principio de Seguridad Jurídica	Aplicación del principio de seguridad jurídica Seguridad jurídica estática Seguridad jurídica dinámica	Desaceleración de la economía Mercado Inmobiliario. Desconfianza Publicidad Posesión Verificador catastral Oposición

Anexo B

Ficha de validación de expertos

FICHA PARA REGISTRAR LA OPINIÓN DE UN EXPERTO ACERCA DE UN INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN

I. DATOS DEL INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Título de la investigación	El procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022
Nombre del instrumento	Guía de preguntas abiertas
Autor(es) del instrumento	Isabella Patricia Samaniego Quispe

II. DATOS DEL EXPERTO

Apellidos y nombres	Linda Susan Marin Loyola
Código ORCID	0000-0002-4137-8232
Grados y títulos	Magister en Finanzas y Derecho Corporativo
Centro de trabajo	Universidad Cesar Vallejo y CMAC PIURA SAC
Cargo que ocupa	Docente universitario y Abogada de Asesoría Legal
Teléfono	949 293 187

III. VALORACIÓN DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO

A continuación, se presenta cada uno de los ítems del instrumento a evaluar. Por favor lea cada uno de ellos y registre con un aspa (x) su valoración: (3) logrado, (2) en proceso y (1) en inicio. Cuando la valoración de un ítem es (2) o (1) se debe redactar en la columna de sugerencias el ítem como considera que debe presentarse o una recomendación concreta. Muchas gracias por su valioso aporte.

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
OBJETIVO GENERAL: Analizar la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.						

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
1	¿Cuáles considera usted son las aristas que identifica en la regulación actual del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima? Fundamente.		X			Considero que en esta pregunta se debe cambiar la palabra aristas porque no se entiende si es para indicar algo positivo o negativo sobre la pregunta.
2	¿Cuáles considera usted son las principales dificultades operativas que existen en el trámite del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima? Fundamente.	X				
3	¿Cuáles considera usted son las principales observaciones que se realizan a las solicitudes de primera inscripción de dominio presentadas en el Registro de Propiedad Inmueble? Fundamente.	X				
OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Examinar la aplicación del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio en el registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.						
4	¿Considera usted que la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio violenta el principio de seguridad jurídica? Fundamente.	X				
5	¿Qué efectos considera usted produce la vulneración del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio? Fundamente.	X				
6	¿Cuáles considera usted son las modificaciones que debería contemplar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio para fortalecer el principio de seguridad jurídica? Fundamente.	X				
OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Determinar la pertinencia del procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209.						
7	¿Cuáles son los aportes y modificaciones que el Decreto Legislativo N° 1209 incorpora al procedimiento de primera inscripción de dominio? Fundamente.	X				

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
8	En su opinión, ¿El procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209, generará costos de transacción adicionales respecto a la actual regulación? Fundamente.	x				
9	Realizando un análisis costo-beneficio, ¿Considera pertinentes las modificaciones que pretende incorporar el Decreto Legislativo N° 1209? Fundamente.	x				
10	¿Qué modificaciones al actual procedimiento de primera inscripción de dominio usted hubiera incorporado de estar en el lugar del legislador? Fundamente.	x				
OBJETIVO ESPECÍFICO 3: Analizar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado.						
11	¿Cómo es la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Perú? Fundamente.	x				
12	En su opinión, ¿Cuáles son los aportes de la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado que nuestro país podría incorporar? Fundamente.	x				
13	En su opinión, ¿Cuál es el país cuyo procedimiento de inmatriculación considera mejor implementado? Fundamente.	x				

IV. CALIFICACIÓN Y OPINIÓN DE APLICACIÓN

Calificación	Aplicable	Aplicable después de corregir	No aplicable
38/39	x		

V. LUGAR Y FECHA:

Lugar	Fecha
Lima	27/04/2023

VI. FIRMA Y POSTFIRMA DEL EXPERTO:



LINDA SUSAN MARIN LOYOLA
ABOGADA – REG. CAL N° 57084
CMAC PIURA SAC

Linda Susan Marin Loyola

44323579

FICHA PARA REGISTRAR LA OPINIÓN DE UN EXPERTO ACERCA DE UN INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN

I. DATOS DEL INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Título de la investigación	El procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022
Nombre del instrumento	Guía de entrevista
Autor(es) del instrumento	Isabella Patricia Samaniego Quispe

II. DATOS DEL EXPERTO

Apellidos y nombres	Guerra Campos, Jefferson Williams
Código ORCID	0000-0003-0158-7248
Grados y títulos	Maestro en gestión pública / Abogado
Centro de trabajo	Universidad César Vallejo - SJL
Cargo que ocupa	Docente responsable de investigación de la EP Derecho
Teléfono	993533611

III. VALORACIÓN DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO

A continuación, se presenta cada uno de los ítems del instrumento a evaluar. Por favor lea cada uno de ellos y registre con un aspa (x) su valoración: (3) logrado, (2) en proceso y (1) en inicio. Cuando la valoración de un ítem es (2) o (1) se debe redactar en la columna de sugerencias el ítem como considera que debe presentarse o una recomendación concreta. Muchas gracias por su valioso aporte.

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
OBJETIVO GENERAL: Analizar la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.						
1	¿Cuáles considera usted son las aristas que identifica en la regulación actual del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima? Fundamente.		x			Según su criterio, ¿cuáles son las que identifica en la regulación actual del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima?

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
2	¿Cuáles considera usted son las principales dificultades operativas que existen en el trámite del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima? Fundamente.		x			Para usted, ¿cuáles son las principales dificultades operativas que existen en el trámite del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima?
3	¿Cuáles considera usted son las principales observaciones que se realizan a las solicitudes de primera inscripción de dominio presentadas en el Registro de Propiedad Inmueble? Fundamente.		x			Para usted, ¿cuáles son las principales observaciones que se realizan a las solicitudes de primera inscripción de dominio presentadas en el Registro de Propiedad Inmueble?
OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Examinar la aplicación del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio en el registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.						
4	¿Considera usted que la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio violenta el principio de seguridad jurídica? Fundamente.		x			¿Considera usted que, la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio violenta el principio de seguridad jurídica? Fundamente.
5	¿Qué efectos considera usted produce la vulneración del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio? Fundamente.		x			Según su criterio, ¿qué efectos produce la vulneración del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio?
6	¿Cuáles considera usted son las modificaciones que debería contemplar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio para fortalecer el principio de seguridad jurídica? Fundamente.		x			Para usted, ¿cuáles son las modificaciones que debería contemplar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio para fortalecer el principio de seguridad jurídica?
OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Determinar la pertinencia del procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209.						
7	¿Cuáles son los aportes y modificaciones que el Decreto Legislativo N° 1209 incorpora al procedimiento de primera inscripción de dominio? Fundamente.		x			¿Cuáles son los aportes y modificaciones que el Decreto Legislativo n.º 1209 incorpora al procedimiento de primera inscripción de dominio?
8	En su opinión, ¿El procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209, generará costos de transacción adicionales respecto a la actual regulación? Fundamente.		x			En su opinión, ¿el procedimiento de primera inscripción de dominio, propuesto por el Decreto Legislativo n.º 1209, generará costos de transacción adicionales respecto a la actual regulación? Fundamente.

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
9	Realizando un análisis costo-beneficio, ¿Considera pertinentes las modificaciones que pretende incorporar el Decreto Legislativo N° 1209? Fundamente.		x			Realizando un análisis costo-beneficio, ¿usted considera pertinente las modificaciones que incorporó el Decreto Legislativo n.º 1209?
10	¿Qué modificaciones al actual procedimiento de primera inscripción de dominio usted hubiera incorporado de estar en el lugar del legislador? Fundamente.		x			¿Qué modificaciones al actual procedimiento de primera inscripción de dominio usted hubiera incorporado de estar en el lugar del legislador? Explique
OBJETIVO ESPECÍFICO 3: Analizar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado.						
11	¿Cómo es la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Perú? Fundamente.		x			¿Cómo se regula el procedimiento de primera inscripción de dominio en el Perú?
12	En su opinión, ¿Cuáles son los aportes de la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado que nuestro país podría incorporar? Fundamente.		x			En su opinión, ¿cuáles son los aportes de la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado que el Estado peruano pueda incorporar?
13	En su opinión, ¿Cuál es el país cuyo procedimiento de inmatriculación considera mejor implementado? Fundamente.		x			En su opinión, ¿cuál es el país cuyo procedimiento de inmatriculación considera mejor implementado? Explique


IV. CALIFICACIÓN Y OPINIÓN DE APLICACIÓN

Calificación	Aplicable	Aplicable después de corregir	No aplicable
26/39	X		

V. LUGAR Y FECHA:

Lugar	Fecha
Lima	27/04/2023

VI. FIRMA Y POSTFIRMA DEL EXPERTO:


Jefferson Williams Guerra Campos DNI n.º 71012547

Anexo C
Guía de entrevista

TÍTULO: El procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto al procedimiento de primera inscripción de dominio y el principio de seguridad jurídica en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022; motivo por el cual, se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a :

Cargo :

Institución :

Analizar la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.

OBJETIVO GENERAL

Preguntas:

1. Según su criterio, ¿cuáles son las deficiencias que identifica en la regulación actual del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima?

2. Para usted, ¿cuáles son las principales dificultades operativas que existen en el trámite del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima?

3. Para usted, ¿cuáles son las principales observaciones que se realizan a las solicitudes de primera inscripción de dominio presentadas en el Registro de Propiedad Inmueble?

Examinar la aplicación del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio en el registro de Propiedad Inmueble de Lima, 2022.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Preguntas:

4. ¿Considera usted que, la actual regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio violenta el principio de seguridad jurídica? Fundamente.

5. Según su criterio, ¿qué efectos produce la vulneración del principio de seguridad jurídica dentro del procedimiento de primera inscripción de dominio?

6. Para usted, ¿cuáles son las modificaciones que debería contemplar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio para fortalecer el principio de seguridad jurídica?

Determinar la pertinencia del procedimiento de primera inscripción de dominio propuesto por el Decreto Legislativo N° 1209.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Preguntas:

7. ¿Cuáles son los aportes y modificaciones que el Decreto Legislativo n.º 1209 incorpora al procedimiento de primera inscripción de dominio?
8. En su opinión, ¿el procedimiento de primera inscripción de dominio, propuesto por el Decreto Legislativo n.º 1209, generará costos de transacción adicionales respecto a la actual regulación? Fundamente.
9. Realizando un análisis costo-beneficio, ¿usted considera pertinente las modificaciones que incorporó el Decreto Legislativo n.º 1209?
10. ¿Qué modificaciones al actual procedimiento de primera inscripción de dominio usted hubiera incorporado de estar en el lugar del legislador?
Explique

Analizar la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Preguntas:

11. ¿Cómo se regula el procedimiento de primera inscripción de dominio en el Perú?

12. En su opinión, ¿cuáles son los aportes de la regulación del procedimiento de primera inscripción de dominio en el Derecho Comparado que el Estado peruano pueda incorporar?

13. En su opinión, ¿cuál es el país cuyo procedimiento de inmatriculación considera mejor implementado? Explique

SELLO	FIRMA