



Universidad César Vallejo

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en
partidas registrales genera incidencia jurídica en Arequipa
2022-2023

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Pariguana Quispe, Melissa Mercedes (orcid.org/0009-0009-3393-9923)
Espejo Estraver, Xiomara Yamilet (orcid.org/0009-0002-1756-0605)

ASESOR:

Mg. Alva Galarreta, Mirko Juan Jose (orcid.org/0000-0001-8211-1705)

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

2024

Dedicatoria

La presente tesis está dedicada a Dios, ya que gracias a el logramos concluir nuestra carrera, a nuestras madres, tías, abuelos y hermanas, por brindarnos su apoyo y consejos para hacernos de nosotras unas mejores personas, en particular a mi Padre Lucho Julio que desde el cielo siempre guiara cada paso que demos, finalmente a nuestro docente por ser la guía para la realización de esta tesis.

Agradecimiento

Primeramente, agradezco a la Universidad César Vallejo por haberme aceptado ser parte de ella y abierto las puertas para poder concluir con mi carrera profesional de Derecho.

Agradezco a mi asesor de Tesis por haber compartido su capacidad y conocimiento científico, así como también haberme tenido toda la paciencia del mundo para guiarme durante todo el desarrollo de la tesis.

Finalmente agradezco a todos mis compañeros de clases durante todo este tiempo, ya que gracias al compañerismo, amistad y apoyo moral han aportado en un alto porcentaje a mis ganas de seguir adelante en mi carrera profesional.

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenidos.....	iv
Resumen	v
Abstract.....	vi
I. Introducción.....	1
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	3
1.1. Descripción de la realidad problemática.	3
1.2. Definición del problema.	4
1.2.1. Problema principal.	4
1.2.2. Problemas específicos.	4
1.3. Objetivos de la investigación.	4
1.3.1. Objetivo general.....	4
1.3.2. Objetivos específicos.....	5
1.4. Justificación.	5
1.4.1. Justificación teórica.....	5
1.4.2. Justificación práctica.....	5
1.4.3. Justificación metodológica.	5
1.5. Variables.....	5
1.5.1. Variable independiente.....	5
1.5.2. Variable dependiente.....	5
1.6. Hipótesis general.....	6
1.6.1. Hipótesis específicas.	6
II. MARCO TEÓRICO.....	7
2.1. Antecedentes de la investigación.	7
2.1.1. Internacionales.	7
2.1.2. Nacionales.....	7
2.2. Bases teóricas.....	9
2.2.2. Importancia de registrar predios inmuebles.....	10
2.2.3. Finalidad de registrar.....	11
2.2.4. Partidaregstral.	13

2.2.5.	Principios que sustentan los registros de predios.....	13
2.2.6.	Duplicidad de partidas de predios inmuebles.	14
2.2.7.	Aspectos jurídicos nacidos de la duplicidad del registro de predios inmuebles.	14
2.2.8.	Forma de cierre de partida por duplicidad.....	15
2.2.9.	Elementos de seguridad jurídica.	16
2.3.	Marco conceptual.	17
III.	MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	19
3.1.	Diseño metodológico.....	19
3.1.1.	Tipo.	19
3.1.2.	Diseño.....	19
3.1.3.	Enfoque.	19
3.2.	Categorías, subcategorías.	20
3.4.	Participantes.....	22
3.5.	Técnicas e instrumentos de relación de datos.....	22
3.5.2.	Instrumentos.....	22
3.6.	Procedimiento.	23
3.7.	Rigor científico.	23
3.8.	Método de análisis de datos.....	24
3.9.	Aspectos éticos.	24
IV.	RESULTADOS Y DISCUSIÓN	25
4.1.	Presentación de resultados.....	25
4.2.	Discusión.	37
V.	CONCLUSIONES	41
VI.	RECOMENDACIONES	42
	REFERENCIAS.....	51

Resumen

Presentamos el trabajo investigativo que hace reseña a la duplicidad de los asientos registrales de bienes inmuebles, lo que genera problemas en los registros, y a la vez para los ciudadanos.

Partimos de la premisa de que los registros de la propiedad inmobiliaria garantizan seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles, sin embargo, se presentan circunstancias en las que se producen partidas duplicadas de un mismo inmueble.

Este problema se regula en el Capítulo II del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que trata de duplicidades incompatibles o compatibles; Sin embargo, en la investigación se pone más énfasis en los designados como asientos dobles con registros de inscripciones no conformes y oponibles, en los que se encuentran muchos asientos generados para un inmueble con varias personas propietarias del mismo inmueble.

Por lo tanto, la situación descrita es crítica porque esta situación anormal se ve quebrantada, en términos de seguridad jurídica, no sólo por los datos registrados en registros públicos, así como, considerando que dichos defectos pueden ser utilizados para eludir obligaciones contractuales, perjudicando transacciones económicas, ya que la existencia de bienes duplicados representa una creencia falsa

El público registrado celebra contratos con base en lo registrado.

Palabras clave: Duplicidad, bienes inmuebles, registros, incidencia jurídica.

Abstract

We present the research work that is referred to the duplication of the registry items of immovable properties, which cause a problem in the registries, and at the same time to the citizens.

We start from the premise that real estate registries guarantee legal security to real estate owners, however, circumstances arise where there are duplication of items from the same property.

This phenomenon that is regulated in Chapter II of the Single Ordered Text of the General Regulation of Public Registries, from which compatible and incompatible duplications emerge; However, in the present investigation, greater emphasis is placed on the so-called duplication of items with incompatible registrations and opposition, in which there is more than one item created for the same property having different people as owners.

Therefore, the situation described is critical because this abnormal situation is broken, in terms of legal certainty, not only due to the information registered in public registries, but also, considering that said defects can be used to evade contractual obligations, harming economic transactions, since the existence of duplicate goods represents a false belief

The registered public enters into contracts based on the registered.

Keywords: Duplicity, real estate, records, legal incidence.

I. Introducción

El trabajo investigativo que se ha desarrollado titula “La duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en partidas registrales genera incidencia jurídica en Arequipa 2022-2023”.

Donde se ha desarrollado problemáticas que surgen por los duplicados de partidas registrales de predios inmuebles donde son distintos los propietarios, generando incertidumbre jurídica.

Cabe mencionar, que estamos analizando las diversas facetas que se presentan por la duplicidad de partidas muchas veces perjudicando a los propietarios en sus transacciones jurídicas.

Se ha formulado una interrogante general: ¿Cuál es la duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en partidas registrales genera incidencia jurídica en Arequipa 2022-2023?, asimismo se ha derivado de esta, problemas específicos: a. ¿Qué se entiende por duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en partidas registrales en Arequipa 2022 - 2023?; b ¿Cómo está dándose la duplicidad de predios produciendo incidencia jurídica en Arequipa 2022 - 2023?

Asimismo, se ha confeccionado el objetivo general siguiente: Identificar el problema en la duplicidad de partidas de predios que está generando incidencia jurídica en Arequipa 2022 – 2023, así también, como objetivos específicos 1. Precisar los alcances de la duplicidad de partidas de predios; 2. Señalar la duplicidad de predios que está produciendo incidencia jurídica.

Se ha fragmentado la tesis en cuatro capítulos:

Respecto al primer capítulo, “Preguntas de Investigación”, está dedicado a la formulación de preguntas de investigación y se establece la correspondencia entre las variables y las preguntas de investigación.

El contenido del Capítulo 2 es “Marco Teórico”, el cual proporciona una introducción anterior al trabajo investigativo concerniente con el tema de investigación a

nivel mundial, nacional y local. Además, se ha avanzado un marco teórico para cualquiera de las teorías conexas con la cuestión investigado.

El Capítulo 3 "Metodología" presenta las metodologías de investigación manejados en este trabajo. En conexión con el capítulo IV, presentamos los resultados del trabajo de campo, los cuales son expresión de la investigación, formulada y materializada en un cuestionario de interrogantes, las cuales están en relación estrecha y en concordancia con los diferentes indicadores elaborados, además se relacionan con sus variables.

En el contexto del Capítulo V, presentamos conclusiones, de las cuales son tres, relacionadas con sus objetivos planteados; También se presentan recomendaciones directamente relacionadas con las conclusiones.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción de la realidad problemática.

El registro es un instrumento que facilita la celebración de transacciones inmobiliarias, ya que proporciona conocimiento sobre los antecedentes jurídico de la propiedad.

Para ello, los registros se organizan con base en el principio de especificidad o contundencial de tal forma que para cada bien se crea una información registral que contiene-correctamente- el historial jurídico de registros o efectos de nombres de dominio (pagos o cargos), que requieren terceros en bienes inmuebles.

Sin embargo, son muchos los casos en que se abre más de un asiento registral para un mismo bien, lo que vulnera claramente el principio de especialización o determinismo.

Cuando nos encontramos con este escenario, estamos hablando de duplicidad de ítems, y para “solucionar” este problema a nivel de registro, existe un procedimiento de cierre de registros por super posición, por el cual se debe

cerrar el ítem como regla estrictamente formal el más reciente, basado en la regla de prioridad: primero en tiempo, primero en derecho (prior in tempore, potior in iure).

Según lo anterior, se puede definir elementos superpuestos como duplicados registro provoca un error en el sistema de notificación de registro porque da a dos propietarios diferentes derechos sobre la misma propiedad.

La duplicidad debe entenderse como un error o problema emergente de los registros públicos.

Por lo tanto, creó el origen de dos o más objetos en relación con el hombre o el mismo bien que conduce a la producción problemas en las funciones notariales y registrales.

La duplicidad de las partidas de predios asimismo produce un estado de inseguridad jurídica, pues, esta circunstancia vulnera principios básicos registrales.

1.2. Definición del problema.

1.2.1. Problema principal.

¿Cuáles la duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en partidas registrales genera incidencia jurídica en Arequipa 2022-2023?

1.2.2. Problemas específicos.

- a. ¿Qué se entiende por duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en partidas registrales en Arequipa 2022 -2023?
- b. ¿Cómo está dándose la duplicidad de predios produciendo incidencia jurídica en Arequipa 2022 - 2023?

1.3. Objetivos de la investigación.

1.3.1. Objetivo general.

Identificar el problema en la duplicidad de partidas de predios que está generando incidencia jurídica en Arequipa 2022 –2023.

1.3.2. Objetivos específicos.

1. Precisar los alcances de la duplicidad de partidas de predios.
2. Señalar la duplicidad de predios que está produciendo incidencia jurídica.

1.4. Justificación.

1.4.1. Justificación teórica.

Con nuestra investigación se pretende dejar un sustento y sean un complemento teórico basado en los descubrimientos verificados en la investigación.

1.4.2. Justificación práctica.

El resultado de la investigación le ayudará a resolver problemas en la función registral a fin que se evite en lo posible la duplicidad de fichas registrales.

1.4.3. Justificación metodológica.

Los hallazgos logrados, ofrecerán de marco teórico para la realización de otros trabajos similares al presente, así como inspiración para que otros investigadores realicen otras investigaciones sobre esta importante rama del derecho.

1.4.4. Limitaciones de la investigación.

1.5. Variables.

1.5.1. Variable independiente.

Duplicidad de partidas de predios.

1.5.2. Variable dependiente.

Incidencia jurídica.

1.6. Hipótesis general.

Siendo el registro de partidas de predios una función primordial de los Registro Públicos, es probable que el problema en la duplicidad de partidas de predios está generando incidencia jurídica en Arequipa 2022 - 2023.

1.6.1. Hipótesis específicas.

1. Existe duplicidad de partidas de predios en Arequipa 2022-2023.
2. Existe duplicidad de predios produciendo incidencia jurídica.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.

2.1.1. Internacionales.

1.(CárdenasVergara, 2012).*Lamodernización delregistro público de la propiedad para convertirlo en un instituto registral para dar seguridad jurídica a los usuarios del servicio en el estado de Veracruz de Ignacio de La Valle*. Tesis para conseguir el título profesional de abogado. Universidad Villa Rica. México.

Resumen:

La función registral se remonta a cientos de años y es históricamente significativa y vital tanto en este país como en el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, por lo que hoy en día se puede decir que cuenta con uno de los mejores sistemas registrales garantizado, pero como todo sistema necesita ciertas actualizaciones y modernización es para brindar mejores servicios a los usuarios y seguridad jurídica frente a terceros

2.1.2. Nacionales.

1.(Castillo Vega, 2021). *La duplicidad de partidas prediales incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución*. Tesis para distinguir al título profesional de: Abogado. Universidad Privada del Norte. Trujillo.

Resumen:

Este trabajo implica doble registro de la misma propiedad, los fenómenos definidos en el Capítulo 2 del texto refundido de las Normas. La generalidad de los registros públicos, de los cuales la duplicidad compatible y incompatibles, pero en el estudio actual se

pone más énfasis en el llamado, como copia del juego con registros y resistencias incompatibles, que son varios juegos creados para la misma propiedad de diferentes personas. Esta tesis también se aplica a las relaciones comerciales entre persona física o jurídica (institución financiera) en la que se centra determinar la frecuencia de duplicación de elementos incompatibles en ese momento utilizar los procedimientos administrativos para exigir el pago de las deudas, es decir cuando los acreedores recurren a los tribunales para garantizar su crédito, lo que no puede tener en cuenta las deficiencias del registro, por ejemplo, la existencia de un duplicado de juegos de la misma naturaleza. En ese sentido, la razón de este estudio se realizó analizando lo que podría suceder si un acreedor quisiera asegurar su crédito con una orden judicial, mediante prenda o utilizando las disposiciones cautelares del Código de Procedimiento Civil (especialmente medidas de embargo). En la forma de registro de la propiedad, para que los deudores cumplan con las normas prescritas y, en caso de no cumplir con la orden, realizar una subasta de los bienes hipotecados o embargados, los cuales se verán directamente afectados por la existencia reiterada de elementos relacionados a la propiedad gravable. ; Con esto en mente, este PaperFocus Esta situación irregular en el registro puede tener un impacto en los acreedores, porque el registro no se hace público en el momento de la firma del contrato de deuda, o incluso si son necesarias medidas preventivas contra el embargo en forma de registro; del acreedor hasta la concesión del crédito, garantiza que su deudor es el único propietario del lugar cuyo crédito puede garantizarse según el principio registral.

2.(Dextre Trujillo, 2022)Dextre Trujillo, Juan Carlos 2022 *Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la zona registral N°IX Sede Lima, año 2019.* Para

obtener el grado de Magister en derecho registral y notarial.

Universidad Inca Garcilaso de la Vega. Lima.

Resumen:

El propósito de este estudio fue determinar el efecto de dualidad objetos con seguridad jurídica para los propietarios registrados en el área de registro No. IX - Sede en Lima 2019.

En cuanto a la dirección metodológica de este estudio, pertenecen a niveles de aplicación y descripción.

Durante nuestro estudio, se consideraron 130 personas, abogado, experto en Registros Públicos. Nuestra muestra está compuesta por 100 abogados en ejercicio del Registro Público de Lima. Un cuestionario que consta de preguntas es adecuado para aquellos profesionales que pueden medir la confiabilidad de las variables, la respetabilidad de variables independientes y la seguridad jurídica para determinar la validez de las hipótesis utilizando estadísticas de mapas.

El nivel de significación es 0,05 al cuadrado. Esta prueba nos permite comprobar los efectos repetidos del producto imprescindible seguridad jurídica para propietarios registrados en DC Número de registro IX - Sede Lima 2019.

2.2. Bases teóricas.

2.2.1. Bienes inmuebles.

Los bienes raíces son propiedades materiales de bienes raíces (viviendas, tierra, edificios...) y propiedad móvil. Es una propiedad física (cosas de material y perceptibles). Se puede transferir desde el sitio y vender o transferir en pertenencia sin ser cambiado en ellos. (Montiel, 2023).

Los predios inmuebles son bienes que tienen la característica de no moverse de su lugar. Por naturaleza, son infraestructuras y estructuras. Y

generan ciertas responsabilidades y derechos. Una vivienda es un inmueble sobre el cual se basan ciertos derechos para su dueño. (Hegel, 2021).

Empero, sería un error decir que no existe compromiso social en el uso de predios particulares. Los particulares deben utilizar sus derechos de propiedad de acuerdo con el desarrollo del resto de la sociedad y del país. (Hegel, 2021).

2.2.2. Importancia de registrar predios inmuebles.

Resulta importante de los registros de propiedad en la actualidad es innegable, lo que ha dado lugar al crecimiento y desarrollo de las leyes de registro de la propiedad (Escobar Lino, 2018).

De esto podemos estar seguros, porque el registro es un instrumento esencial para el progreso social y económico nacional, que suscita la inserción social, pues los derechos de propiedad tienen una indudable importancia económica. (Escobar Lino, 2018)

En este sentido, el Tribunal Constitucional (EXP. N° 0016-2002-AI/TC) reconoció la valía del registro en la apropiadas al vaguardia de los derechos de propiedad, expresando:

“(…)Para desarrollar plenamente los derechos de propiedad de acuerdo con las condiciones reconocidas y promovidas por nuestra Constitución, no basta con saber que los derechos de propiedad pertenecen a una simple creencia, sino que es importante poder impugnar la titularidad de estos derechos frente a terceros y la capacidad de resistir la competencia. La protección legal que brinda el género tiene sus propias consecuencias económicas inherentes. En otras palabras, el Estado debe formular garantías para institucionalizar los derechos. La inscripción de los derechos de propiedad registrados públicamente son el medio por el cual los derechos trascienden las condiciones y se convierten en garantías institucionales para la creación de riqueza que contribuyen al desarrollo socioeconómico a nivel individual y colectivo.”

En resumen, cuando me preguntan ¿por qué debo registrar mi propiedad? Se puede mencionar que cuando registras un predio, reconoces tu mejor derecho sobre ella y la proteges porque el registro es legal; se

presume notoriamente conocida salvo prueba en contrario; opondrá otros derechos no registrados y tendrá prelación sobre otros derechos a ser registrados posteriormente. (Escobar Lino, 2018)

También es más fácil obtener un préstamo bancario cuando se registra.

También aumenta el valor de su propiedad al garantizar una transferencia fácil y adecuada.

De lo anterior, se puede ultimar cuán importantes registrar ciertos derechos de propiedad que adquirimos.

Por lo tanto, es necesario continuar impulsando la investigación y estudio de los derechos catastrales de diversas instituciones para que la Ley Catastral tenga seguridad jurídica.(Escobar Lino, 2018).

2.2.3. Finalidad de registrar.

El registro de la compañía es una institución responsable de proporcionar certeza legal el derecho a defender la compra o la fusión transferirlo.

Entrenamiento en los comentarios que puede ver algunos autores indican que la finalidad esencial de los registros es la protección del comercio, desde la difícil investigación, la velocidad de las transacciones legales e inmobiliarias en términos de propiedad de los bienes, pueden ser reemplazados por una consulta simple.

En esta dirección,(Peña, 1999) argumenta que la seguridad legal que ofrece el registro de derechos inscritos facilita su transporte y créditos territoriales; también promueve el desarrollo económico (construcción, agricultura, industria) y también permite a los propietarios aumentar y al mismo tiempo facilitar la compra de solvencia.

En otro aspecto, es significativo la distinción de (Gonzales, 2010, pág. 17), donde dice “Concorre una diferencia entre seguridad positiva y seguridad negativa. En primer lugar, una escritura registrada protege al

comprador contra cualquier reclamo externo y, en segundo lugar, un propietario registrado tiene una ventaja vendible sobre un propietario no registrado”.

Así, (Gonzales, 2010) concluye que de estas visiones surgen dos intereses; la primera pregunta es si la participación mayoritaria es el patrimonio representado por la participación del propietario, que no puede ser removido sin su consentimiento; en segundo lugar, si la seguridad jurídica que representan los intereses del tercero estima que debe ser más importante la consumación de su adquisición que la confianza en la aspecto moderado, aunque el que transfiere no sea el auténtico dueño.

Esto debido a que, como se aludió al principio, la autoridad encargada de velar por la seguridad es el Registro, por lo que se puede concluir que los intereses de terceros deben primar. Pero no puede considerarse real porque son suposiciones que surgen en la misma situación que la realidad de la ley.

Según (Gonzales, 2010, págs. 26, 27), “la finalidad de la ley registrales diferenciar el sistema permite conocer la situación jurídica (por ejemplo: información sobre el propietario, derechos hipotecarios, condición física), lo que facilita la venta de bienes inmuebles en situaciones armoniosas de derecho y seguridad.

Esto es en el sentido de que la doctrina de vanguardia ha sido promover los beneficios de un procedimiento sin salidas sustanciales, en que el registro juega un papel transcendental en la seguridad vial, pero no estamos ciegos a la realidad del registro adicional.

Esto se debe a que, como se mencionó anteriormente, los registros son instituciones creadas en respuesta a la necesidad urgente de facilitar la circulación de activos, la incertidumbre de la propiedad y la estabilidad de los flujos de riqueza, por lo que deben formularse como un número razonablemente seguro, no solo un simple mecanismo de seguridad que no tiene contenido ni propósito que valga la pena.

Si bien el propósito del registro es brindar seguridad y conveniencia a las transacciones legítimas, se deben tener en cuenta sus limitaciones inherentes, como defectos, inexactitudes, posesión, imposibilidad en relación con la realidad conocida, así como limitaciones externas, como fraude, fraude crímenes no debe ser ignorado. UTC

De esta manera, se puede concluir que lo que pretende el registro es lograr la verdad, la autenticidad oficial, no obstante esto no continuamente se logra con mejores precauciones colectivas de que el titular suscrito concuerde con el titular inscrito y refleje la realidad jurídica. .

2.2.4. Partida registral.

El registro de bienes raíces es un instrumento emitido por registros públicos que explica la historia de una determinada propiedad, que revela, por ejemplo, dueños ante puestos, dueños vigentes, área del inmueble, presencia de gravamen. Por lo tanto, es trascendental que quienes estén interesados en obtener una determinada propiedad se familiaricen con este asiento de registro antes de celebrar una transacción de compraventa para asegurarse de que quien está registrado como dueño o copropietario, conozca su entorno presente y así evitar sorpresas y problemas en el futuro. (Superintendencia nacional de los registros públicos, 2024).

2.2.5. Principios que sustentan los registros de predios.

Conforme precisa Torres, F.(2020) Los principios de registro claramente definidos en nuestro sistema normativo se enumeran:

- a. Principio de Legalidad.
- b. Principio de Rogación.
- c. Principio de Especialidad.
- d. Principio de Titulación Auténtica.
- e. Principio de Publicidad.
- f. Principio de Legitimación.
- g. Principio de Fe Pública Registral.
- h. Principio de Tracto Sucesivo.

- i. Principio de Prioridad Excluyente.
- j. Principio de Prioridad Preferente. (Torres Manrique, 2020)

2.2.6. Duplicidad de partidas de predios inmuebles.

La duplicación de bienes es una inexactitud o defecto en el registro Sistema de registro peruano que se genera en doble registró en el mismo atributo, en otras palabras, no existe coincidencia para la averiguación publicado por el registro y el medio fuera del registro, por la doble inscripción.

Esto dará como resultado una doble propiedad ya que habrá dos propietarios registrados diferentes.

Conforme señala el “Disposiciones Generales del Registro Público” Artículo 56 “Si se abren varias partidas registrales para un mismo bien mueble o inmueble, una misma persona jurídica o natural o un mismo elemento que determina la creación de una agencia registral, existe un Punto: Según Del nombre original de este reglamento, el registro se realiza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4, de objetos que reúnan características diferentes.”(SUNARP, 2012)

2.2.7. Aspectos jurídicos nacidos de la duplicidad del registro de predios inmuebles.

Así nos hallamos con tres casos de doble registro propiedad:

- Dos o más inmuebles inscritos en registros diferentes por el mismo propietario registral. Esta suele ser la situación menos difícil, ya que se puede resolver siempre que los registros no entren en conflicto.
- Cuando dos o más propiedades se superponen parcialmente en área y tienen diferentes propietarios registrados, es común que aparezcan imprecisiones en la información de la base de datos del formulario de registro, este supuesto es poco más complicada porque es una compensación técnica incluso debido a la autorización de registro. Pero yo también sé eso se puede resolver

en el registro si es un error de base gráfica de registro y siempre que los titulares registrados estén de acuerdo en corregir la inexactitud.

- Dos o más propiedades se superponen por completo y tienen diferentes dueños regístrase, que es el caso más difícil, porque significa perder el reconocimiento público de los derechos de propiedad por parte de una de las partes.

2.2.8. Forma de cierre de partida por duplicidad.

Cerrar el programa del juego es borrar la excepción, sistema de registro porque hay dos o más artículos idénticos bueno, si es técnicamente correcto que cada propiedad tiene solo una comienza el registro.

El procedimiento en sí, que es puramente formal, consiste en comprobar o documentar, o los artículos involucrados abordan o se refieren al mismo artículo. En lo que respecta a los bienes raíces causadas por Kadaster Office Soporte técnico, es responsable de determinar si hay algún tipo de superposición (totalo parte), basado en documentos técnicos efectivos en el registro debe enfatizar se que me refiero a una superposición que no sucederá en realidad, está bien que el suelo se superponga con otra casa super puesta y otro la superposición se produce en el nivel de la biblioteca de gráficos del registro, representada por polígonos actualizados y soporte para planos presentados al registro registros separados (registro, independiente, correcciónárea, etc.).

Esta actualización es realizada por profesionales técnicos de diferentes áreas catastrales en el registro. Por esta razón, es importante identificar duplicados campo técnico (departamento de catastro),pero no es necesario en todos los casos intervención porque hay casos repetidos donde se determina los nombres oficiales que crean ambos proyectos son los mismos (en este caso no más se requiere informe técnico).

Una vez establecida la existencia de la dualidad, debemos conocerla

el proyecto en cuestión contiene entradas de registro compatibles o incompatibles basadas en el principio de continuidad es fundamental, así menciona (Chico y Ortiz, 1994, pág. 394).

2.2.9. Elementos de seguridad jurídica.

2.2.9.1. Certeza jurídica. Por supuesto significa la existencia de algún conocimiento y las normas jurídicas positivas son obvias. regla del juego clara y adecuada, a quienes tienen el deber observar y mantener suficiente discreción para cumplir con sus derechos ser humano.

2.2.9.2. Vigencia de la Ley. Sugiriendo que han existido normas legales emitidas, de acuerdo con el sentimiento de crear un efecto positivo, es decir los resultados coinciden satisfactoriamente con la relación de tutoría, estructuras estatales y afiliaciones estatales para los ciudadanos, y estas entre sí.

2.2.9.3. No arbitrario. Esto significa que en el estándar de graduación no hay leyes que se rijan por y la justicia, la razón la voluntad de los que están en el poder acción reglamentaria o legislación. protección legal

2.2.9.4. Aspectos de la seguridad jurídica. La exigencia de seguridad jurídica puede ser objetiva y subjetivo, por un lado, para una pretensión que se relaciona con leyes son positivos en la predicción del comportamiento ilegal y por lo tanto la subjetividad evalúa cada acción en relación con el desarrollo de las libertades y derechos de cada persona.

Como (Pérez, 1997, pág. 483), los requerimientos se pueden dividir en estructurales funcional. Indica que el contenido del arreglo contiene condiciones estructurales:

a. Lex promulgata. Referencia a la adopción de la norma, de lo contrario la realización de esta acción no puede ser conocida por el destinatario y en consecuencia, su discrepancia se ampliará.

b. Lex manifesta. Se describe al hecho de que la norma no puede ser negada, así el texto es destacado y traslucido. Enfatiza la necesidad de estándares ser comprensible y descartar cualquier ambigüedad, error o oscuridad que provoca confusión o incompreensión en el destinatario.

c. Lex plena. La ley debe ser completa, tiene sus propias características a la máxima intensidad principio nullum crimen nulla poena sine lege que garantiza la conducta no son típicos.

d. Lex stricta. El principio de máximo rigor jurídico e interpretativo de leyes reservadas sujetas a normas generales y abstractas dictadas por el Gobierno el parlamento, el aspecto fundamental que determina el estatus legal, la ciudadanía entendida como derechos y libertades fundamentales y.

e. Lex previa. Se debe considerar el comportamiento regulado configuración pre legal esto hará que sea imposible dudar conozca el alcance del daño que pueden causar las actividades ilegales.

f. Lex perpetua. La norma no puede modificarse arbitrariamente, debe ser así estable en el transcurso del tiempo y por lo tanto crea una atmósfera de confianza.

En cuanto a los contextos de corrección funcional (Pérez, 1997, pág. 484) esta es la decisión de la ley. Mostrando subjetivamente el pronóstico de relaciones personales la seguridad del destinatario debido a la pérdida algunos medios publicitarios son personas en orden la ley puede ser consciente de que está por encima, permitida, permitida y autorizada prohibir.

2.3. Marco conceptual.

a. Acumulación. La Ley de Registro de la Propiedad tiene por finalidad crear un nuevo agente de bienes raíces, y consiste en uno, dos o muchos más proyectos autónomos relacionados con muchas propiedades.

- b. Duplicidad.** Si se trata del mismo bien inmueble o mueble, de la misma persona natural o jurídica o del similar dispositivo, que esté abierto a la determinación del objeto del registro o por superposición total o parcial. Los campos escritos en las claves de registro corresponden a diferentes propiedades.
- c. Especialidad o folio real.** Los principios de la Ley de Registro incluyen el acto de apertura de expediente para todo bien mueble o inmueble.
- d. Independización.** Abrir un juego detecta un área dividida de otro juego que es una matriz más grande.
- e. Partida registral.** Un asiento catastral es una unidad catastral que conste de registros catastrales que determinan la propiedad inscrita o el registro catastral.
- f. Predio urbano.** Es una propiedad ubicada en una zona urbana o en una parcela que tiene requisitos mínimos de habitabilidad.
- g. Predio rústico.** Esto significa que la propiedad agrícola incluye la tierra (productiva) y la tierra baldía (no productiva).
- h. Predio rural.** Es una propiedad ubicada fuera del perímetro de la ciudad, caracterizada por una alta productividad y dedicada a la actividad agrícola.
- i. Seguridad jurídica.** El precepto básico de la seguridad legal es la previsibilidad, es decir, todos saben de antemano que la autoridad competente tomará una decisión sobre la resolución de la petición.
- j. Transferencia.** Una escritura que delega la propiedad del dueño de la propiedad a otra persona.

III. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

3.1. Diseño metodológico.

3.1.1. Tipo.

Se va a utilizar el tipo de investigación básica (CONCYTEC, 2018) la pregunta a responder cada vez es: ¿Cómo se ve? ¿Qué caracteriza sus problemas?

3.1.2. Diseño.

No experimental transversal descriptivo. Este tipo de diseño crea condiciones para presentar descubrimientos y soluciones a problemas científicos con el objetivo de comunicarlos y exponerlos a la crítica y consideración. (García, J, 2020)

3.1.3. Enfoque.

Por el enfoque es cualitativa, pues, se refiere a los rasgos, características, naturaleza, características generales o no cuantificables que pueden describir, comprender y explicar mejor los fenómenos, acontecimientos y comportamiento de un grupo social o personas. (Pimienta, 2017).

3.2. Categorías, subcategorías.

Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Categorías	Subcategorías	Unidad de análisis	Técnicas	Escala de Medición
<p>INDEPENDIENTE</p> <p>duplicidad de partidas de predios</p>	<p>Molina, Manco (2021) Esta es una patología registrada. Esto se debe a que la misma propiedad es beneficiada por su registro a múltiples propietarios. También se considera la copia de áreas superpuestas parcialmente registradas en la clave de registro.</p>	<p>Se medirá por entrevista. Para personas calificadas tema sobre la dualidad de registro, cobertura de área, objeción, protección legal.</p>	Duplicidad registral.	<ul style="list-style-type: none"> • Catastro. • Planos • Basegráfica. 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Abogados expertos en derecho registral. 	Entrevista	Ordinal SIYNO
			Superposición de áreas.	<ul style="list-style-type: none"> • Informe Técnico. • Cierre de partidas • Calificación registral 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). 		

DEPENDIENTE Incidenciajurídica	Reglamento de RIRP (2013) Página 02. definido El catastro como registro legal de la propiedad Miembro del Registro de la Propiedad Acción o directamente en ella se aplica a dichas propiedades. Artículo 2019 del Código Civil		Oposición	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección técnica registral. • Unidad registral. 		Entrevista	SIYNO
			Seguridadjurídica.	<ul style="list-style-type: none"> • Principio de legitimación. • Principiode especialidad 			

3.3. Escenario de estudio.

Este estuvo constituido por abogados especializados en derecho notarial y registral, el segundo grupo estuvo conformado por Servidores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

El objeto es identificar el problema en la duplicidad de partidas de predios que está generando incidencia jurídica en Arequipa 2022 – 2023.

3.4. Participantes.

La elección de los participantes en el presente estudio estuvo constituida por, 4 Abogados expertos en derecho registral, así mismo 4 funcionarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). La finalidad es recepcionar la opinión profesional sobre la problemática de la duplicidad de las partidas registrales.

3.5. Técnicas e instrumentos de relación de datos.

3.5.1. Técnica.

La técnica es un paso de asistencia, recopile información de indagación y ayúdenos a entenderladicho fenómeno. (Zerpa, 2016) Zerpa (2016) afirma que el investigador es considerado una herramienta básica porque recopila información y datos según el objeto de estudio.

La técnica es un proceso hecho por el hombre con un propósito acumular conocimiento al permitir que los investigadores recopilen información relacionado con el fenómeno en estudio. La técnica que se utilizó una entrevista de 10 preguntas Basado en un propósito, el mismo propósito que recopilar información sobre diferentes aspectos que componen cada variable de investigación.

3.5.2. Instrumentos.

Según (S, 2018), considerando el instrumentocomo las herramientas que los investigadores deben usar para recopilar información

La primera opción son los cuestionarios y las entrevistas. Estas herramientas se consideran medios físicos o de cualquier tipo de recurso

para compilar conocimiento conseguido de la concentración de métodos, en nuestro caso herramientas utilizando guías de entrevista Explora las experiencias de las personas que están conectadas trabajo o tareas diarias.

3.6. Procedimiento.

Este trabajo está diseñado teniendo en cuenta la realidad relevante duplicación de mercancías incompatibles y su efecto en el registro característica. Este estudio utilizó métodos cualitativos y diseño de investigación. Hermenéutica jurídica, la información se recolectó a través de entrevistas.

Dar una actuación a cada participante como herramienta de coaching entrevistas relacionadas con la categoría de investigación. Las entrevistas se llevan a cabo utilizando el siguiente mecanismo zoom y whatsapp, se entrega la muestra a 4 abogados y 4 Servidores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

3.7. Rigor científico.

Este estudio se centró en obtener datos precisos y veraces examinando criterios como confiabilidad, autenticidad, transferibilidad y confiabilidad que existen en la investigación cualitativa.

Para ello, se efectuó ensayos de eficacia en el estudio con el propósito de certificar el procedimiento en la recolección de datos (Hernández, 2014). La fiabilidad, está orientada a la viabilidad de reproducir saber es utilizando similares estrategias o métodos de recolección de datos, afirmando efectos que se pueden comparar y confiados. De esta forma se está garantizando que los testimonios conseguidos sean inequívocos y genuinos, y que las discusiones de los copartícipes no se vean afectadas por las situaciones de la investigación. Por otro lado, el discernimiento de creencia o legitimidad es primordial para demostrar las extrañezas y experiencias humanas tal cual son verificados por los sujetos. Esto involucra que los efectos de la investigación deben mostrar de modo preciso el fenómeno en observación, impidiendo cualquier presunción anterior sobre la realidad en estudio.

La transferibilidad, también distinguida como aplicabilidad, es un discernimiento de confirmación que admite trasladarlos resultados de la investigación a otros contenidos. Para lograrlo, se demanda una descripción íntegra del contenido de la investigación y de las personas partícipes. Esto apoya a equiparar las semejanzas y discrepancias con otros saberes y a entender de mejor manera los fenómenos experimentados en diversos contenidos.

En conclusión, la confirmabilidad se reseña a la sapiencia del investigador para controlarse en sus propios sesgos y restricciones durante el trabajo de campo, con el fin de amenorar cualquier afectación de los resultados. Esto admite emparejar las restricciones de la investigación y fiscalizar probables juicios y críticas que puedan presentarse de los fenómenos o individuos participantes.

En extracto, estas razones de confirmación son esenciales para garantizar la eficacia y confianza de los resultados de cualquier investigación

3.8. Método de análisis de datos.

Para el estudio, posterior al procedimiento del acopio de datos, se utilizó una base de datos donde se trasladó la información recogida conducentes a las categorías y subcategorías de estudio, aquellas que admitieron dilucidar y estudiar los datos.

3.9. Aspectos éticos.

En la presente indagación, con el objeto de considerar los derechos de los partícipes comprendidos en el estudio, fue de utilidad esencial conseguir la aprobación informada de cada participante previamente de ser incluido en el análisis, resguardando así la reserva y privacidad de estos.

Al mismo tiempo, fue de capital importancia autenticar la seguridad de los partícipes comprometidos en la investigación avalando que estos no soportarán ningún prototipo de perjuicio corporal, psicológico o emocional durante la averiguación. En conclusión, la investigación se desarrolló de modo claro y limpio respecto de los métodos esgrimidos y los resultados conseguidos, impidiendo cualquier manejo de los mismos.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Presentación de resultados.

Conforme al trabajo investigativo elaborado, se muestra los subsiguientes corolarios practicados a los Funcionarios Registrales:

OBJETIVO GENERAL

Identificar el problema en la duplicidad de partidas de predios que está generando incidencia jurídica en Arequipa 2022 – 2023.

Pregunta N°01: ¿Tiene conocimiento sobre casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y según su experiencia cómo se originan?	
Entrevistado 1: Si conoce objetos duplicados con etiquetas incompatibles, debe tener en cuenta que, según su experiencia, su origen se debe a un problema funcional.	Entrevistado 2: Asegura que en efecto se han presentado cuestiones de duplicidad
Entrevistado 3: Indica que afirmativamente se han desplegado asuntos de duplicidad de Partidas registrales.	Entrevistado 4: Afirmativamente se ha visto casos de duplicidad registral.
Interpretación: Conforme a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de forma UNANIME que si tienen conocimiento de la doblez de partidas registrales incompatibles.	
Pregunta N°02: ¿Cuáles serían los efectos producidos al registro de predios, por la existencia de duplicidad de partidas registrales incompatibles?	

<p>Entrevistado1: Indica, Inseguridad jurídica, por la incompatibilidad de las partidas</p>	<p>Entrevistado 2: Afirma que se menoscaba el principio de veracidad registral, en perjuicio de las personas afectadas y el origen del cierre de partidas y su publicación.</p>
<p>Entrevistado3: Genera insatisfacción en el proceso registral de parte de las personas y la apertura del cierre de partidas y su publicación.</p>	<p>Entrevistado 4: Se tiene que realizar Se refiere a los rasgos, características, naturaleza, características generales o no cuantificables que pueden describir, comprender y explicar mejor los fenómenos, acontecimientos y comportamiento de un grupo social o personas.</p>
<p>Interpretación: Conforme a la entrevista efectuada a las personas, en su conjunto manifiestan que afecta a las personas y en consecuencia debe iniciarse una gestión de cierre de partidas use dispondrá la publicaciónla Situación de dualidad utilizando la anotación literal de dos elementos.</p>	

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Precisar los alcances de la duplicidad de partidas de predios.

PreguntaN°03:¿Ud.cree que la duplicidad de partidas registrales con inscripciones discordantes producirá una limitante en la contratación de predios?

Entrevistado1: Considera que la duplicidad de partidas discordantes, es un problema para la transmisión de la propiedad o su saneamiento.	Entrevistado 2: Si, la duplicidad de partidas discordantes limita la transferencia del predio.
Entrevistado 3: Afirmativamente la duplicidad es una limitante para realizar cualquier acto jurídico sobre el predio.	Entrevistado 4: En efecto la duplicidad de predios discordante perjudica tanto a la certeza jurídica del dueño del predio y su correspondiente Acto jurídico.
Interpretación: Conforme al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de manera UNANIME que si afecta como una limitante la duplicidad de partidas de predios discordantes.	

PreguntaN°04: ¿Usted estima que la superposición de áreas es un peligroso Problema que afecta la función de catastro?	
Entrevistado 1: Si, es un problema.	Entrevistado 2: Si, genera problemas en el catastro.
Entrevistado 3: En efecto es problema para el catastro.	Entrevistado 4: Si es problema en el catastro.
Interpretación: Estando al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de manera UNANIME que en dobles de partidas de predios disconformes crea un problema para el catastro.	

PreguntaN°05:¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones

incompatibles?	
Entrevistado 1: Si, es parte de la solución.	Entrevistado 2: Si, las personas perjudicadas tienen ese derecho de oposición, presentando pruebas.
Entrevistado 3: Si, es necesario para las partes afectadas.	Entrevistado 4: Si resulta importante que las partes afectadas puedan sustentar su Derecho presentando pruebas.
Interpretación: Estando al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de manera UNANIME que las personas afectadas por la duplicidad de partidas de predios disconformes puedan Presentar pruebas de su mejor derecho.	

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Señalar la duplicidad de predios que está produciendo incidencia jurídica

Pregunta N°06: ¿Estima usted que la duplicidad de partidas registrales incompatibles transgrede la seguridad jurídica y los principios registrales?	
Entrevistado 1: Si, vulnera principios registrales.	Entrevistado 2: Si, transgrede.
Entrevistado 3: Si, lesiona principios registrales.	Entrevistado 4: Si vulnera principios registrales.

Interpretación: Estando al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de manera UNANIME que la duplicidad de partidas de predios disconformes están vulnerando principios registrales.

Pregunta N°07: ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas Ejecutado por los registros públicos, es un dispositivo adecuado para dar solución a los casos de duplicidad?

Entrevistado 1: Si, es el primer paso para dar solución al problema, con notificación de las personas afectadas.

Entrevistado 2: Si, se inicia la solución con el cierre de la partida, notificando a los dueños en sus domicilios que se encuentran en las partidas registrales.

Entrevistado 3: Si, con el cierre se inicia el proceso para dar solución al tema. Con notificación de las personas afectadas, y Puedan hacer valer su mejor derecho.

Entrevistado 4: Si se tiene que comenzar con el cierre.

Interpretación: Estando al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de forma UNANIME que el procedimiento se da con el cierre de las partidas duplicadas, y se debe notificar a las partes afectadas en el domicilio que figura en las partidas y puedan hacer valer su Mejor derecho.

Pregunta N° 08: ¿Cree usted que el registro de predios inmuebles, al consentir inscripciones sobre las partidas dobladas pueda afectar el comercio jurídico en el registro de predios?

Entrevistado 1: Si, afecta, pues, la partida duplicada no garantiza el mejor derecho.	Entrevistado 2: Si, influye en el comercio jurídico.
Entrevistado 3: Si, afecta.	Entrevistado 4: Si afecta.
<p>Interpretación: Estando al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de forma UNANIME que el problema de duplicidad de partidas registrales de propiedades disconformes afecta el comercio, pues, los propietarios no están debidamente acreditados como dueños del predio.</p>	

Pregunta N° 09: ¿Estima usted que, en el procedimiento de cierre de partidas registrales verificado por la Unidad Registral, siempre debe prevalecer la partida Registral más antigua en caso que nose manifieste la oposición?	
Entrevistado 1: Si, es la regla.	Entrevistado 2: Así está establecido.
Entrevistado 3: No en todos los casos debido a que la información de registros no es la más exacta.	Entrevistado 4: No siempre, dejando expedito el derecho a la persona afectada de recurrir al Poder Judicial.
<p>Interpretación: Estando al resultado a la entrevista efectuada a las personas, en su totalidad concuerdan de forma UNANIME que está establecido que la partida registral más antigua es una primera solución, pero existen otras formas de reconocer el mejor derecho.</p>	

Pregunta N° 10: ¿Considera usted qué medio de solución plantearía con el fin de evitar se produzcan duplicidades de partidas en el registro de predios?	
Entrevistado 1: Propone la creación de un organismo regulador único de registros gráficos en el Perú.	Entrevistado 2: Propone la creación de un organismo regulador único de registros gráficos en el Perú.
Entrevistado 3: Para evitar duplicaciones de trabajo, es necesario crear una única unidad de producción catastral.	Entrevistado 4: Esto muestra la necesidad de un programa catastral para la modernización y digitalización de los nombres preservados.
Interpretación: Con base en las entrevistas con los participantes, todos coincidieron en que la creación de una agencia de producción catastral unificada y la ejecución del catálogo y los registros de derechos de propiedad Registrados en el catálogos o inevitables.	

De acuerdo a la investigación realizada, se muestran los subsiguientes roles de abogados familiarizados con los temas registrales:

OBJETIVO GENERAL

Identificar el problema en la duplicidad de partidas de predios que está generando incidencia jurídica en Arequipa 2022 – 2023.

Pregunta N° 01: ¿Tiene conocimiento sobre casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y según su experiencia cómo se originan?	
Entrevistado 1: Sí, tiene conocimiento de casos de duplicaciones de inscripciones con elementos incompatibles, y manifiesta que en los casos que ha atendido, ello se ha debido a una conducta fraudulenta por parte del registrador.	Entrevistado 2: Si se ha presentado clientes con esta problemática, originados en muchos casos por acción del registrador.
Entrevistado 3: Si ha tenido casos sobre el tema, siendo muchas veces negligencia del registrador.	Entrevistado 4: Si ha tramitado esta forma de duplicidad incompatible, originada por Funcionarios Sunarp.
Interpretación: En relación a la entrevista realizada a los abogados se tiene que si tienen conocimiento de esta duplicidad, afirmando que su origen muchas veces es por acto doloso, negligente del registrador.	

Pregunta N°02: ¿Cuáles serían los efectos producidos al registro de predios, por la existencia de duplicidad de partidas registrales incompatibles?	
Entrevistado 1: Dijo que la repetición de inscripciones incompatibles en el registro crea un estado de inseguridad jurídica porque dos personas tienen el mismo derecho de presunción.	Entrevistado 2: Sostuvo que la duplicación de entradas de registro incompatibles hacía difícil saber quiénes eran los legítimos propietarios.
Entrevistado 3: Sostiene que el efecto es crear un perjuicio en dos personas que están convencidos que tienen derecho de Propiedad sobre un predio	Entrevistado 4: Se genera un estado de inseguridad, pues, se verificaron derechos de propiedad incompatibles.
Interpretación: Conforme a la entrevista realizada a los abogados, en su totalidad son de opinión que la duplicidad de partidas registrales disconformes y precisan que existe inseguridad jurídica al existir dos Personas dueñas de un predio.	

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Precisar los alcances de la duplicidad de partidas de predios.

Pregunta N° 03: ¿Ud. cree que la duplicidad de partidas registrales con inscripciones discordantes producirá una limitante en la contratación de predios?	
Entrevistado 1: Uno de los efectos adversos es que los predios con partidas incompatibles no puede ser materia de contratación de predios.	Entrevistado 2: En efecto la duplicidad de partidas discordantes es limitante la disposición de la propiedad.
Entrevistado 3: Es cierto que este problema de duplicidad un efecto es poner limitaciones en la mejor Disposición sobre el predio.	Entrevistado 4: La duplicidad de predios discordante produce el efecto de no poder realizar Ninguna transacción de predios.

Interpretación: Estando al resultado de la entrevista efectuada a los abogados, en su totalidad concuerdan que uno de los efectos es limitar la disposición comercial del predio con duplicidad de partidas de predios discordantes.

Pregunta N°04: ¿Usted estima que la superposición de áreas es un peligroso problema que afecta la función de catastro?

Entrevistado 1: En efecto es un problema para Registros públicos.

Entrevistado 2: Si, el problema es de orden del catastro.

Entrevistado 3: Es problema que afecta el catastro.

Entrevistado 4: Si es un problema de catastro.

Interpretación: Conforme al resultado a la entrevista efectuada a los abogados, en su totalidad concuerdan que la duplicidad de partidas de predios disconformes crea un problema para el catastro.

Pregunta N°05: ¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios Probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles?

Entrevistado 1: Si, es necesario presentar medio de prueba para demostrar el mejor derecho.

Entrevistado 2: Para acreditar el mejor derecho es necesario presentar pruebas.

Entrevistado 3: En efecto es primordial presentar pruebas.

Entrevistado 4: Es obligatorio que para explicar el derecho predial es importante presentar pruebas.

Interpretación: Conforme al resultado a la entrevista efectuada a los abogados, en su totalidad concuerdan que es necesario presentar pruebas para acreditar e mejor derecho de propiedad acreditadas en la partida registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Señalar la duplicidad de predios que está produciendo incidencia jurídica

Pregunta N°06: ¿Estima usted que la duplicidad de partidas registrales incompatibles transgrede la seguridad jurídica y los principios registrales?	
Entrevistado 1: Si, se está transgrediendo el principio seguridad jurídica y principios registrales.	Entrevistado 2: Si, se genera inseguridad jurídica y principios registrales.
Entrevistado 3: Si, genera inseguridad y vulnera principios registrales.	Entrevistado 4: Si produce inseguridad jurídica y violación de principios registrales.
Interpretación: Estando al resultado a la entrevista formalizada a los abogados, en su totalidad concuerdan la duplicación de objetos de propiedad incompatibles crea inseguridad jurídica y contra dice los Principios de registro.	

Pregunta N°07: ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas Ejecutado por los registros públicos, es un dispositivo adecuado para dar solución a los casos de duplicidad?	
Entrevistado 1: Es la primera acción solicitada para impedir que el predio se disponga en perjuicio del propietario.	Entrevistado 2: Lo primero que se debe hacer es peticionar el cierre de las partidas incompatibles y sean sometidas a verificación.

Entrevistado 3: El primer paso para proteger la propiedad con duplicidad de partidas, es solicitar el cierre de las partidas para verificar cual responde al Mejor 1derecho.	Entrevistado 4: Es necesario solicitar el cierre de las partidas, y verificar cual tiene el mejor derecho.
Interpretación: Quedando a la resulta de la entrevista realizada a los abogados, en su totalidad concuerdan que el procedimiento se inicia con el cierre de las partidas duplicadas y puedan hacer valer su mejor derecho.	

Pregunta N° 08: ¿Cree usted que el registro de predios inmuebles, al consentir inscripciones sobre las partidas dobladas pueda afectar el comercio jurídico en El registro de predios?	
Entrevistado1: Afirmitivamente, influye negativamente en el comercio jurídico.	Entrevistado2: Si, afecta en el comercio jurídico.
Entrevistado3: Si, afecta.	Entrevistado 4: Siafecta.
Interpretación: Según entrevistas con abogados, todos creen que el Problema del doble registro de propiedades incompatibles afecta a los negocios legítimos.	

Pregunta N° 09: ¿Estima usted que, en el procedimiento de cierre de partidas registrales verificado por la Unidad Registral, siempre debe prevalecer la partida registral más antigua en caso que no se manifieste la oposición?

Entrevistado 1: Es una primera alternativa de solución, pero existen situaciones donde se tiene que recurrir al Poder Judicial.	Entrevistado 2: Muchas veces no es la mejor solución.
Entrevistado 3: Hay casos en los que se debe recurrir al Poder Judicial.	Entrevistado 4: No es la solución en todos los casos debido a que la información de registros no es exacta.
Interpretación: Estando al resultado a la conferencia efectuada a los abogados, concuerdan de forma UNANIME que una primera solución es que la partida registral más antigua es la real firma el mejor derecho, pero sin embargo Existen otras formas de dar solución al problema, como el Poder Judicial.	

Pregunta N° 10: ¿Considera usted qué medio de solución plantearía con el fin de evitarse produzcan duplicidades de partidas en el registro de predios?	
Entrevistado 1: Propone que en efecto es importante constituir un procedimiento de catastro para la innovación y digitación de los títulos almacenados	Entrevistado 2: Una solución para evitar duplicidades es preciso crear una sola entidad generadora de catastro.
Entrevistado 3: Esto confirma la validación oportuna de la lista y el tipo de nombres almacenados en la clave de registro de gráficos.	Entrevistado 4: Revela que se debe de establecer una sola entidad para todo los asientos gráficos en el Perú.
Interpretación: En cuanto a las entrevistas con los abogados, todos coincidieron en que además de elaborar el inventario e ingresar los nombres registrados en los registros gráficos, es necesario crear una Agencia única para la elaboración del catastro.	

4.2. Discusión.

Se refiere al objetivo general: identificar la duplicación de propiedades con consecuencias legales en Arequipa en el período 2022-2023; a continuación se discutirá de la siguiente manera: Análisis de las entrevistas a los entrevistados, peritos registrales y notarios, quienes coincidieron en sus contestaciones en que la presencia de duplicidad de unidades registrales e incompatibilidades registrales se ha transformado en un inconveniente que perturba a la economía, la sociedad y especialmente a los partidos importante involucrado en el proceso mencionado anteriormente, por lo que en la misma entrevista también conocimos sobre una revisión más amplia de Sunarp. Es necesario o justificado reducir este prototipo de problemas que no sólo aquejan a la sociedad, sino que también generan suspicacia en el registro. La duplicidad de asientos registrales en el catastro es una patología a la que el sistema catastral se ha enfrentado siempre y que provoca conflictos de derechos entre los propietarios de muchas propiedades porque conviven muchas cosas. (Torres, J, 2021).

Los problemas surgen cuando, en el caso de registros duplicados o dobles de objetos, se produce un error en el sistema de registro, por lo que se vulnera la seguridad jurídica del propietario al transferir el registro.

Además, esta disposición se sujeta a lo dispuesto en el Código Civil. Determinación basada en una mejor legislación. El comportamiento tanto del solicitante como del receptor. El aviso se ve afectado, por lo que no se aporta seguridad jurídica. Comprenda completamente sus implicaciones en este caso particular. (Martínez, E, 1999).

En cuanto al objetivo específico N°1, Respecto a la cantidad de registros de propiedad duplicados se especifica. Estudio de encuestas a interrogados especialistas en materia notarial y registral. Coinciden todos en que copiar registros incompatibles afecta al estado de derecho de los registros de propiedad, lo que genera inseguridad jurídica en el ámbito de los derechos de propiedad y afecta las funciones principales de los registros, a saber, los actos públicos, los derechos, los contratos y la propiedad personal. Según el investigador (Minchán F, 2020), en el libro sobre cuestiones registrales y notariales “La repetición de unidad es registral es de propiedad del registro de Cajamarca y su

impacto en "Seguridad jurídica", señalando que existen tres motivos importantes para la inscripción: transposición integral de inmuebles, trasposición en parte y representación de la misma clave de registro en el propio inmueble. Determinar la duplicación de objetos registrados genera inseguridad jurídica porque no existe una plataforma gráfica, diseño de la propiedad y determinación del plano segunda posición del autor es que (Becerra, D, 2017) discrepa con el contenido jurídico de la garantía jurídica. Los registros declararon específicamente que las insuficientes garantías legales de los registros condujeron a violaciones de los derechos de propiedad debido a la falta de capacitación del personal de los registros estatales. Además, la inexactitud del registro genera desconfianza entre los usuarios del registro.

Respecto al 2º objetivo específico: señalar la duplicación de bienes con consecuencias jurídicas, tanto los registradores como los abogados profesionales respecto coinciden en que la duplicación de objetos registrales incompatibles quebranta los preceptos de seguridad jurídica y registral, y en este sentido es importante en el trabajos relacionados con el mismo, que no es posible ejercer los derechos de propiedad por ley. El registro brinda protección legal al permitir que los participantes participen en diversas actividades que están protegidas por el administrador del registro. (Llanos, G, 2019). Asimismo los entrevistados están de acuerdo que, en el trámite de cierre de objetivos a través de registros públicos es un medio suficiente para solucionar los casos de duplicidad, además se dan cuenta que esa no es la única solución, sino que también pueden acudir a los tribunales. Asimismo, también coinciden en que el Registro de la Propiedad, al consentir las inscripciones de objetos superpuestos pueden afectar el negocio jurídico en el registro de la propiedad, se acordó que la duplicación de bienes inmuebles incompatibles afecta el proceso legal y creará restricciones significativas a la celebración de contratos inmobiliarios; además, el inicio de procedimientos de cierre de objetos anotados provocaría una caída en el valor de los bienes inmuebles. Desde otro punto de vista y con base en la investigación, personalmente he llegado a la conclusión de que debido al Decreto Conjunto no.

126 del artículo 62 de las disposiciones general es sobre registros públicos,

repetición de unidades registrales con otras incompatibles. El registro crea hoy en día inseguridad jurídica. 2012-SUNARP/SN. Estipula que si no se completa la nueva licitación, no hay ningún obstáculo para el registro de estos eventos que afecten y violen la seguridad del departamento de registro.

V. CONCLUSIONES

1. La duplicidad de partidas de propiedad se viene presentando en la labor registral lo cual está produciendo incidencia jurídica en perjuicio de los usuarios, asimismo crea un estado de inseguridad jurídica por cuanto crea un intervalo de tiempo donde no se puede confirmar la propiedad del predio en Arequipa 2022-2023. Preguntas 1, 2 de la Guía de entrevista.
2. Las trascendencias de la duplicidad de partidas de predios, influyen en forma directa a los presuntos propietarios, pues limita su derecho de propiedad a disponer del predio; asimismo la superposición de áreas del mismo modo afecta el derecho de propiedad donde se está resolviendo por el cierre de la partida registral más reciente, pero se deja el derecho del propietario afectado a oponerse presentando pruebas a fin de acreditar su mejor derecho. Preguntas 3, 4, 5. Guía de entrevista.
3. Se está vulnerando el principio de la seguridad jurídica y principios registrales debido a la duplicidad de predios; siendo el cierre de la partida más reciente primer paso para resguardar el derecho de propiedad, quedando a los presuntos propietarios acreditar su menor derecho, siendo uno de sus efectos inmediatos el comercio o enajenación del predio. Preguntas 6, 7, 8, 9. Guía de entrevista.

VI. RECOMENDACIONES

- 1.** Se exhorta a la autoridad de registro suspender temporalmente los proyectos de registro que creen conflictos de intereses debido a registros duplicados y firmas incompatibles. Por lo tanto, en el momento en que se pueda completar el trámite de cierre de asientos registrales disconformes, no se podrá registrar ni inscribir ninguna escritura catastral hasta que no se haya determinado con precisión la superposición parcial o total de las superficies de la propiedad, confirmando así el verdadero propietario del inmueble.
- 2.** Para abordar los temas considerados, se recomienda al legislador crear una unidad única para la creación del catastro a nivel Perú, con el fin de impedir la superposición de nuevos proyectos de registro y evitar la cantidad de unidades que existen actualmente para realizar esta función. Esto crea información inconsistente, lo que resulta en áreas de tierra superpuestas que perturban a las poblaciones.
- 3.** En la Superintendencia nacional de registros públicos, para aportar pruebas en caso de copia de elementos catastrales con inscripciones incompatibles, la información especificada en las documentaciones de inscripción en el registro estatal es incorrecta, por lo que se preparan extractos del área catastral, en cuya superposición gráfica no se puede determinar con precisión; dado el gran tamaño La generalidad de los registros no cuentan con coordenadas UTM, memoria descriptiva, gráficos, etc.

REFERENCIAS

- AndradeE,S.(2005).*Metodología de la investigación científica*. Lima:Andrade.
Recuperadoel19de agostode 2020
- Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica*. Caracas: : Editorial Episteme. Recuperado el 15 de mayo de 2023
- Becerra, D. (2017). *La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral*. Recuperado el 19 de agosto de 2023
- Cárdenas Vergara, A. (2012). *La modernización del registro publico de la propiedad para convertirlo en un instituto registral para dar seguridad jurídica a los usuarios del servicio en el estado de Veracruz de Ignacio de La Valle*. Recuperado el28 deabrilde2023, deTesis para obtener el titulo de licenciado en Derecho.
- Castillo Vega, C. A. (2021). *La duplicidad de partidas prediales incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución. Tesis para optar al grado profesional de:Abogado. Universidad Privada*. Recuperado el 26 de abril de 2023, de <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/27995/Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chico yOrtiz, J. M. (1994). *Estudios sobre derecho hipotecario*. Madrid: Marcial Pons. Recuperado el 23 de abril de 2023
- DextreTrujillo, J. C. (2022). *Duplicidaddepartidasylaseguridadjurídicadelos propietarios inscritos en la zona registral N° IX Sede Lima, año 2019. Para optar grado de Maestro en derecho notarial y registral. Universidad Inca Garcilaso de la Vega*. Recuperado el 25 de abril de 2023, de <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/6102/TESIS%20-DEXTRE%20TRUJILLO%20JUAN%20CARLOS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Escobar Lino, M. (4 de febrero de 2018). *La importancia del Registro de la Propiedad Inmueble y el auge del Derecho Registral Inmobiliario*. Recuperado el29deabrilde2023, de<http://www.parthenon.pe/publico/la-importancia-del-registro-de-la-propiedad-inmueble-y-el-auge-del-derecho-registral-inmobiliario/>

- Gonzales, G. (2010). *Estudio preliminar sobre el derecho inmobiliario registral en el Perú. En J. A. Álvarez Caperochipi (Ed.), Derecho Inmobiliario Registral*. Lima: Jurista Editores. Recuperado el 27 de abril de 2023
- Hernández,R.(2014).*Metodología de la investigación*.Mexico:McGrawHill. Recuperado el 19 de mayo de 2023
- Jimenez, B. (17 de mayo de 2016). *Conceptos básicos en situación de desprotección de menores*. Recuperado el 10 de abril de 2023, de <https://unatrabajadorasocial.wordpress.com/2016/05/27/conceptos-basicos-en-situacion-de-desproteccion-infantil/>
- Llanos,G.(2019).*La seguridad jurídica registral a partir de la oposicional procedimiento registral en trámite,la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la zona registral n°ix – sede lima*. Recuperado el 12 de agosto de 2023,deTesis para optar el titulo de Abogado.Universidad San Ignacio de Loyola: <https://repositorio.usil.edu.pe/server/api/core/bitstreams/d106de88-38a6-40a0-be34-10001faaa9e8/content>
- Martínez,E.(1999).*Temas de Derecho Registral Tomo I*.Lima:SUNARP,Ed. Recuperado el 24 de agosto de 2023
- Minchán F. (2020). *Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017*. Cajamarca. Recuperado el 25 de agosto de 2023
- Peña, M. (1999). *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Madrid:. Recuperado el 25 de abril de 2023
- Pérez,A.E.(1997).*Teoría del Derecho.Una concepción de la experiencia jurídica*. Madrid: Editorial tecnos. Recuperado el 26 de abril de 2023
- Pimienta,J.(2017). *Metodología de la Investigación*.Mexico: Pearson Educación. Recuperado el 17 de mayo de 2023
- S, H. (2018). *Metodologia de la investigacion*. Recuperado el 18 de mayo de2023, de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- SUNARP.(2012).*Reglamento General de los Registros Públicos*. Recuperadoel 28 de abril de 2023, de RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126.2012-SUNARP-SN:
<https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf>

Torres Manrique, F. (2020). *Principios Registrales*. Recuperado el 28 de abril de 2023, de <https://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

Torres, J. (2021). *Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble*. Recuperado el 23 de agosto de 2023, de <https://revistas.unife.edu.pe/index.php/lumen/article/view/2391/2814#:~:text=%E2%80%9CExiste%20duplicidad%20de%20partidas%20cuando,T%C3%ADtulo%20Preliminar%20de%20este%20Reglamento.>

Zerpa.(2016).*Directorio de Servicios Públicos Avanzados ZERPA 2016*. Recuperado el 18 de mayo de 2023, de <https://www.euskadi.eus/estadistica/directorio-de-servicios-publicos-avanzados-zerpa-2016/web01-s2jusap/es/>



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ALVA GALARRETA MIRKO JUAN JOSE, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "La duplicidad de inscripciones de bienes inmuebles en partidas registrales genera incidencia jurídica en Arequipa 2022-2023", cuyos autores son PARIGUANA QUISPE MELISSA MERCEDES, ESPEJO ESTRAYER XIOMARA YAMILET, 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, 21 de Febrero del 2024

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ALVA GALARRETA MIRKO JUAN JOSE DNI: 32915659 ORCID: 0000-0001-8211-1705	Firmado electrónicamente por: MJALVAGA el 25-04- 2024 13:35:07

Código documento Trilce: TRI - 0738676