



**Universidad César Vallejo**

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

Relación de la superposición registral de predios con el derecho de  
propiedad, Tarapoto – 2023

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

Abogado

**AUTORES:**

Isla Ramirez, Marck Willias ([orcid.org/0000-0001-6546-6985](https://orcid.org/0000-0001-6546-6985))

Vigo Garcia, Leandro ([orcid.org/0000-0002-9791-329x](https://orcid.org/0000-0002-9791-329x))

**ASESOR:**

Dr. Moreno Aguilar, Jhin Demetrio ([orcid.org/0000-0003-4958-9605](https://orcid.org/0000-0003-4958-9605))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

TARAPOTO – PERÚ

2024

## Declaratoria de autenticidad del asesor



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, MORENO AGUILAR JHIN DEMETRIO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TARAPOTO, asesor de Tesis titulada: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023", cuyos autores son VIGO GARCIA LEANDRO, ISLA RAMIREZ MARCK WILLIAS, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 18%, 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.

TARAPOTO, 04 de Julio del 2024

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
MORENO AGUILAR JHIN DEMETRIO DNI: 43236240 ORCID: 0000-0003-4958-9605	Firmado electrónicamente por: JDMORENOM el 24- 07-2024 09:04:02

Código documento Trilce: TRI - 0793310

## Declaratoria de originalidad del autor



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### Declaratoria de Originalidad de los Autores

Nosotros, VIGO GARCIA LEANDRO, ISLA RAMIREZ MARCK WILLIAS estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TARAPOTO, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos 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 asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
LEANDRO VIGO GARCIA <b>DNI:</b> 48304535 <b>ORCID:</b> 0000-0002-9791-329X	Firmado electrónicamente por: VVIGOGA22 el 04-07- 2024 17:26:23
MARCK WILLIAS ISLA RAMIREZ <b>DNI:</b> 71891133 <b>ORCID:</b> 0000-0001-6546-6985	Firmado electrónicamente por: MISLARA el 04-07- 2024 16:44:42

Código documento Trilce: TRI - 0793312

## Dedicatoria

A mis queridos padres, cuya guía y apoyo incondicional han sido la base de mis logros. A mis hermanos, por su constante ánimo y compañía. Esta tesis es para ustedes, con gratitud y amor eterno.

Marck Willias Isla Ramírez

A mis padres, cuyo amor incondicional, sacrificio y sabiduría han sido la luz que me ha guiado a lo largo de mi vida. Esta tesis es un testimonio de su apoyo incansable y su confianza inquebrantable en mí. Gracias por enseñarme a luchar por mis sueños y por estar siempre a mi lado. Con todo mi amor y gratitud.  
Leandro Vigo García

## Agradecimiento

Agradezco profundamente a mis padres, por su sacrificio y enseñanzas, que me han llevado hasta aquí. A mis hermanos, por su paciencia y comprensión en los momentos difíciles. Gracias por ser mi fuente de inspiración y fortaleza.

Marck Willias Isla Ramírez

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a mis padres. Su apoyo constante, sus sacrificios y su amor incondicional han sido fundamentales en cada etapa de mi vida y en la realización de esta tesis. Gracias por su sabiduría, por creer en mí y por enseñarme el valor del esfuerzo y la perseverancia. Esta tesis no habría sido posible sin ustedes.

Leandro Vigo García

## Índice de contenidos

Carátula .....	i
Declaratoria de autenticidad del asesor.....	ii
Declaratoria de originalidad del autor .....	iii
Dedicatoria .....	iv
Agradecimiento .....	v
Índice de contenidos .....	vi
Índice de tablas .....	vii
Resumen .....	viii
Abstract .....	ix
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. METODOLOGÍA .....	15
III. RESULTADOS.....	19
IV. DISCUSIÓN .....	40
V. CONCLUSIONES.....	44
VI. RECOMENDACIONES.....	45
REFERENCIAS.....	47
ANEXOS.....	51

## Índice de tablas

Tabla 1. Causas que genera la superposición registral.....	19
Tabla 2. Consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad .....	22
Tabla 3. Marco legal del derecho de propiedad .....	25
Tabla 4. Marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral	28
Tabla 5. Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.....	37

## Resumen

El estudio tuvo como objetivo principal analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023. La metodología empleada fue de tipo básica, enfoque cualitativo, el diseño fue la teoría fundamentada y de alcance exploratorio. Los participantes fueron 3 operadores de justicia y 5 jurisprudencias de superposición registral del Tribunal Registral; las técnicas empleadas fueron la entrevista y el análisis documental. Los resultados evidenciaron que las principales causas que generan la superposición registral son errores en el registro y actualización de predios, desactualización de las bases de datos catastrales, falta de coordinación entre instituciones encargadas del registro y administración de predios; trajo como consecuencias jurídicas, imposibilidad de inscripción de inmatriculación y cierres de partidas de duplicidad. A pesar de que el derecho a la propiedad en el Perú se encuentra sólidamente respaldado por la Constitución Política y un conjunto de leyes completarías, existen deficiencias en el marco legal, específicamente en el Decreto Legislativo N°.1288 que vulneran este derecho. Conclusión: La superposición registral de predios vulnera el derecho a la propiedad, creando inseguridad jurídica y conflictos legales entre propietarios, derivada de errores técnicos y humanos a la hora de registrar o actualizar un predio.

**Palabras clave:** superposición registral, duplicidad registral, derecho de propiedad, seguridad jurídica.

## Abstract

The main objective of the study was to analyze how the registry overlapping of properties is related to property rights, Tarapoto 2023. The methodology used was basic, qualitative approach, the design was grounded theory and exploratory in scope. The participants were 3 justice operators and 5 jurisprudences of registry overlapping of the Registry Court; the techniques used were interviews and documentary analysis. The results showed that the main causes that generate registry overlapping are errors in the registration and updating of properties, outdated cadastral databases, lack of coordination between institutions in charge of the registration and administration of properties; it brought as legal consequences, the impossibility of registration of immatriculation and closures of duplicate entries. Despite the fact that the right to property in Peru is solidly supported by the Political Constitution and a set of complementary laws, there are deficiencies in the legal framework, specifically in Legislative Decree No. 1288, which violate this right. Conclusion: The overlapping of land registries violates the right to property, creating legal insecurity and legal conflicts between owners, derived from technical and human errors at the time of registering or updating a property.

**Keywords:** registry overlapping, registry duplication, property rights, legal certainty.

## I. INTRODUCCIÓN

La protección del derecho de propiedad es esencial para el bienestar de cualquier sociedad y para fortalecer la confianza entre sus ciudadanos. Este derecho, avalado en diversas leyes y acuerdos internacionales, brinda estabilidad y certidumbre legal sobre los bienes, y es crucial para el progreso económico y social (Wolff, 2020). Sin embargo, existe un problema global en relación con la superposición de registros de propiedad. En muchos países, sistemas registrales no uniformes y opacos dificultan las inversiones y las operaciones inmobiliarias internacionales (Ayalew et al., 2021).

En México, durante el año 2022, se detectaron 1,450 casos de duplicidad registral, lo que representa el 0.8% del total de transacciones inmobiliarias realizadas ese año. Asimismo, en Colombia, en el mismo periodo, se identificaron 900 casos, correspondientes al 0.6% del total de transacciones inmobiliarias (Granados & Pozo, 2021). Otro problema común en la gestión entre los registros de predios inscritos y los no inscritos, donde un propietario registra su terreno, mientras que su colindante no lo hace. Cuando este último intenta inscribir su propiedad, descubre que parte de su propiedad ya está inscrita a nombre de otro dueño. Este conflicto se origina por una superposición en los registros que no refleja la situación real de los terrenos. A pesar de que el propietario afectado posee documentos sustentatoria que prueban su titularidad y posesión, enfrenta un conflicto legal por las inconsistencias en los registros oficiales. Este tipo de situaciones evidencia la necesidad de sistemas de registro más precisos que alineen los registros con la realidad física de los predios (Galvão & Mira, 2023).

En el contexto peruano, el rápido crecimiento urbano, especialmente en ciudades principales como Lima, ha generado complicaciones en los registros de propiedad. Factores como invasiones, ventas informales de terrenos y la falta de actualizaciones en los registros de predios inscritos y no inscritos han propiciado una situación en la que las superposiciones registrales son frecuentes (Hernández-Guzmán, 2022). A diferencia de lo establecido en el Código Civil de 1984, la transferencia de propiedades inmuebles en nuestra jurisdicción se rige por un sistema consensual, es decir, la propiedad se transmite simplemente con la intención de hacerlo. Aunque la inscripción del inmueble en los Registros Públicos o su formalización mediante escritura pública son actos que confirman la transacción,

estos no son obligatorios (Esquivel, 2020), sin embargo, permiten que la transacción sea reconocida legalmente ante terceros. Por tanto, apearse estrictamente al artículo 949° podría exponer a un comprador a riesgos si la transferencia no está adecuadamente registrada o no se efectúa con un documento fechado (Cai et al., 2020).

Durante el 2022, se detectaron 1,200 casos de duplicidad registral, lo que representa el 0.7% del total de transacciones inmobiliarias realizadas ese año (Torres, 2021). Entre las causas principales, son las deficiencias técnicas en los Registros Públicos anteriores, pues se registraron propiedades sin una clara identificación, sin mapas detallados y basadas en documentos de dudosa confiabilidad, con diferentes personas realizando transacciones sin estar al tanto de la existencia de otros registros similares (De la Iglesia, 2019).

En lugares como Tarapoto, una ciudad que combina zonas urbanas con áreas rurales densamente pobladas, la superposición registral se siente más intensamente. Aquí, el problema no radica únicamente en la necesidad de modernizar los sistemas de registro, sino que también incluye la dificultad de algunos propietarios de predios urbanos para inscribir sus propiedades. Esta situación es especialmente problemática debido al alto riesgo de superposiciones en los registros. Con frecuencia, personas descubren con sorpresa que sus propiedades han sido registradas por sus colindantes, lo que genera complejas disputas legales. La búsqueda de soluciones en estos casos se ve agravada por una burocracia prevalente que prolonga los tiempos de resolución, haciendo que el proceso sea aún más tedioso y desafiante para los afectados.

Dada esta situación, es importante abordar este tema, pues enfrentar esta situación garantiza la seguridad jurídica, estableciendo claramente los derechos de propiedad y protegiéndolos de ambigüedades. Además, este enfoque no solo evita litigios costosos y conflictos entre las partes, sino que también promueve un ambiente económico saludable en Tarapoto. Por lo expuesto se formula el siguiente **problema general**: ¿Cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de la propiedad, Tarapoto 2023? Los problemas específicos son: ¿Cuáles son las causas que genera la superposición registral?, ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad? ¿Cómo es el

marco legal del derecho de propiedad? ¿Cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral?

La investigación se fundamentó en los siguientes aspectos: desde una perspectiva **teórica**, porque al analizar dichos temas, se aportó al cuerpo teórico existente, permitiendo una mejor comprensión de los desafíos y soluciones potenciales en este ámbito, ya que el derecho de propiedad, como pilar central de las estructuras jurídicas y sociales, tiene intrínsecas complejidades cuando se confronta con situaciones como las superposiciones registrales. Asimismo, tiene su importancia recae en lo **práctico**, puesto que las superposiciones registrales pueden desencadenar conflictos legales que, a menudo, resultan ser extensos y costosos para las partes involucradas. Al explorar cómo el derecho de propiedad puede actuar como salvaguarda en estos escenarios, se pudo desarrollar estrategias y recomendaciones para mitigar dichos conflictos, asegurando transacciones inmobiliarias más fluidas y reduciendo la incertidumbre legal.

Desde una perspectiva **social**, garantizar el derecho de propiedad y resolver eficazmente las superposiciones registrales es esencial para el tejido social de una comunidad. Facilita la coexistencia pacífica, previene disputas prolongadas entre ciudadanos, y promueve un ambiente de confianza en el marco legal y administrativo de la ciudad. Para Tarapoto, establecer claridad y eficiencia en estos procesos fue crucial para su desarrollo social y económico. **Metodológicamente**, optar por un enfoque cualitativo nos permitió ir más allá de simples números y estadísticas. Esta elección nos brindó la oportunidad de sumergirnos en las vivencias y percepciones de aquellos directamente impactados por estas superposiciones, dándonos una imagen más matizada y completa del problema.

Tras lo mencionado, el informe tuvo como **objetivo general**: Analizar como se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023. Los **objetivos específicos** fueron: Conocer las causas que genera la superposición registral; mediante una guía de entrevista. Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad; mediante una guía de entrevista. Interpretar el marco legal del derecho de propiedad, mediante una guía de entrevista Explicar cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral; mediante una guía de análisis documental.

La **hipótesis general** que responde al estudio fue: La superposición registral de predios se relaciona de manera negativa con el derecho de propiedad, porque crea incertidumbre jurídica, desvalorización de la propiedad y afecta la capacidad de los propietarios para ejercer sus derechos de propiedad de manera segura y eficiente.

A continuación, se expone los estudios que aportan información relevante para el desarrollo de la investigación, con la finalidad de brindar mayor entendimiento de las variables estudiadas.

En un **contexto internacional**, Otálora (2023), en Chile, examinó la doble inscripción, superposición de previos y el derecho n° 2.696, respecto a una sentencia; donde se evidenció que el sistema registral es deficiente, lo que incrementa la existencia de situaciones anómalas, como la superposición registral y otros; donde los tribunales de justicia aplicaron diversos criterios; en primer lugar, el tribunal mencionó que el beneficio de la inscripción es otorgado al sujeto que también es poseedor material; es decir, si no hay posesión material, la inscripción no es válida. No obstante, la corte suprema protegió la inscripción por encima de los hechos que fueron probados. Por otro lado, la corte de apelaciones señala que es posible que el tenedor material adquiera el dominio del inmueble en casos excepcionales. Conclusión: existen una serie de dificultades respecto al tema de propiedad, lo cual requiere ser abordado de manera flexible y basándose en las circunstancias de cada caso. El texto destaca la necesidad de interpretar y aplicar la normativa adecuadamente según los casos planteados, para lograr una resolución justa y equitativa de los conflictos de propiedades.

En cuanto a, Brito & Mireles (2023), en México, analizaron el derecho de propiedad de un tiempo determinado, desde el aspecto jurisprudencial y constitucional. Después del análisis, se mostró que el derecho de propiedad, desde una perspectiva constitucional, se enfocó más en bienes inmuebles y tierras, dado que se dejó de lado a la concepción liberal para centrarse en garantizar la justicia social; lo cual es respaldado por los sucesos del año 1917. Además, al analizar los criterios legales y jurisprudenciales de la Corte Suprema, se destaca que el derecho de propiedad no se limitaba exclusivamente al contenido del artículo 27 de la Constitución, sino que también abarcaba lo establecido en el artículo 14, que en la actualidad se reconoce como una disposición que garantiza la seguridad jurídica. Conclusión: Las decisiones emitidas contribuyeron al fortalecimiento tanto a la propiedad colectiva

como individual, con una intervención decidida del Estado para asegurar su protección. En el texto, se refleja la importancia de equilibrar la propiedad privada con el interés público y la justicia social, pues así serán vulnerados los derechos fundamentales de los individuos.

Asimismo, Esquivel (2020), el cual investigó sobre los efectos de la duplicidad de partidas registrales al momento de efectuar una contratación inmobiliaria. Donde los resultados demostraron que, al efectuar el proceso de anotación de inicio de un proceso de cierre de partida por duplicidad, puede ocasionar limitaciones materiales de las contrataciones inmobiliarias, lo cual genera que la contratación no se realice, o se realice bajo una serie de cláusulas contemplando el riesgo. Así también, se menciona que, si la partida registral anota el inicio de procedimiento de cierre por duplicidad, los intermediarios no podrán alegar desconocimiento ni buena fe pública registral. Conclusión: la duplicidad de partidas registrales impacta negativamente en la contratación inmobiliaria, generando riesgos y limitaciones para las partes involucradas. El estudio resalta la necesidad de una gestión eficiente y precisa de los registros de propiedad para evitar problemas y conflictos en el ámbito de bienes raíces.

Por su parte, Fabre (2021), en España, analizaron cómo se trata la doble inmatriculación en la normativa hipotecaria; donde los resultados mostraron la existencia de un marco legal que surge como resultado de la reforma Ley Hipotecaria, luego de la ley 13/2015; la cual tuvo un impacto positivo en la resolución de conflictos con los registros de propiedad. En primer lugar, menciona la desjudicialización, lo que significa que se redujo la necesidad de recurrir a procesos judiciales y tribunales; en lugar de ello, se establecieron mecanismos y procesos administrativos para abordar esta problemática de manera más eficiente. Así también, señala la implementación de un mecanismo que posibilita identificar gráficamente las fincas registrales y evita que se genere registros múltiples. Conclusión: La reforma de la ley, ha contribuido en la resolución de conflictos registrales, al reducir la necesidad de recurrir a los tribunales y al establecer mecanismos de identificación gráfica de las fincas. El texto resalta el impacto positivo de la ley en la resolución de conflictos registrales, lo cual promueve a una gestión efectiva y precisa de los registros de propiedad y contribuye a la prevención de situaciones de duplicidad o superposición registral.

Según, Sánchez (2021), examinaron la doble inmatriculación, exactamente cuando los principios registrales no determina el verus dominios; donde se evidencia la crítica de la prevalencia de la aplicación de principios registrales en la jurisprudencia para resolver casos de doble inmatriculación, en la cual se argumenta que la práctica no proporciona seguridad jurídica real y no respeta adecuadamente los derechos que se respaldan por usucapión ganada o títulos de dominio; es decir, que no se tiene que depender únicamente lo que menciona el registro de la propiedad y se tiene que prestar más atención a la realidad extra registral, lo cual da lugar a decisiones más justas y respetuosas con los derechos fundamentales de las partes involucradas. Conclusión: Los principios registrales tienen que equilibrarse con la justicia y la equidad en casos de doble inmatriculación y, en general, en asuntos de propiedad. El estudio aboga por una mayor consideración de la realidad extra registral en la resolución de disputas relacionadas con la propiedad, lo cual es fundamental para garantizar una justicia efectiva y el respeto de los derechos de las partes en casos complejos.

Por otro lado, en un **contexto nacional**, Yamamoto (2022), estudiaron sobre la formalización de la propiedad predial, donde es evidente que la formalización de propiedad es un proceso que asume la competencia sobre los terrenos ocupados de manera informal, evaluar distintos tipos de posesión, cooperar con municipalidades, entre otros. Asimismo, se destaca a las entidades que poseen la función de regularizar el derecho de propiedad, las cuales son el comité de formalización de propiedad informal, municipalidades, proyectos de titulación, entre otros, los mismos que disponen normativa como la ley n° 1317, n° 25902, decreto ley n° 17803, n° 17716, etc. Conclusión: El proceso de formalización es un proceso complejo, pero beneficioso económica y legalmente, donde busca la mejora de la calidad de vida de los residentes de viviendas informales y el bienestar de la población en general. El estudio hace énfasis la relevancia de la formalización de la propiedad predial, el respeto al derecho fundamental de los pobladores y su desarrollo y calidad de vida de los sujetos.

De igual forma, Torres (2021), examinó el derecho de propiedad, como instrumento que soluciona la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad. Se demostró que el mejor proceso de derecho de propiedad es un mecanismo que busca solucionar la problemática de duplicidad de partidas, donde no solo se busca

conocer quién registró su derecho primigeniamente, sino verificar el origen de los títulos de propiedad, con el fin de conocer cuál título goza de eficacia. También, se resalta que el criterio que se utiliza mayormente es el principio de prioridad, regulado en el art. 2016 del CC, el cual se refleja en la casación 3565-2012 Callao, donde la corte sustenta que las inscripciones antiguas prevalecen de las que fueron inscritas posteriormente; asimismo, se destaca el art. 1135 del CC. Conclusión: En casos de duplicidad registral, la entidad responsable debe asegurarse de bloquear partidas registrales, con la finalidad que el caso de dichas partidas involucradas sean vistas por el poder judicial, pues de lo contrario se publicitará inexactitud registral. El texto destaca la relevancia del proceso de mejor derecho de propiedad y la seguridad registral que brinda la entidad responsable.

Aparte de ello, García & Silva (2021), evaluaron el catastro sobre el registro de los predios, donde se demostró que el catastro es esencial para las inmatriculaciones de los predios, pues permite resolver discrepancias entre la información del registro y las dimensiones reales de los predios, así como la armonización de la verdad física con la realidad jurídica; sin embargo, en el país, la aplicación de este sistema es deficiente, pues existe una minoría de municipios que son declarados como zonas catastrales, lo que imposibilita vincular satisfactoriamente este sistema con el registro de predios. Asimismo, se recalca la urgencia de modificar la ley n° 28294, para incorporar normas que establezcan de forma general que, en casos de conflicto entre la información registral y catastral, prevalece los datos del catastro. Conclusión: Este sistema asegura la corrección de inexactitudes a través de la utilización de datos catastrales precisos, lo cual contribuye a la seguridad jurídica y protección de los derechos de propiedad, respecto al ámbito inmobiliario. El texto presenta una visión organizada de los hallazgos y destaca la importancia de abordar las deficiencias en la aplicación del catastro.

De igual modo, Ravina (2021), examinó sobre la regulación de los derechos de propiedad; donde se mostró a las instituciones estrechamente vinculadas con dicho derecho, las cuales garantizan el acceso a los predios y buscan el beneficio de la sociedad, como lo es el PETT, SUNARP, COFOPRI, entre otros; sin embargo, estas no suelen cumplir efectivamente con su función, dado que se enfrenta constantemente a diversos desafíos como, funcionarios que no dan solución a las solicitudes en el plazo acordado, modificación de los procedimientos para su propio

beneficio y no de la comunidad, elevados costos de servicios; así también, se evidencia carentes políticas que erradiquen dicha problemática; todo esto contribuye la aparición de serios problemas como la superposición registral. Conclusión: En el país no existe una visión integral de los derechos de propiedad y de las mejoras del nivel institucional, como normativo, lo cual son fundamentales para el desarrollo de la nación. El texto hace hincapié en la importancia de mejorar la regulación de los derechos de propiedad, la cual debe hacerse de manera técnica y cuidadosa sin perjudicar la protección de estos derechos fundamentales.

Finalmente, Tantaleán (2020), buscó indagar sobre el derecho de propiedad, relacionado con el tribunal constitucional; donde se evidencia que los límites y alcances del derecho de la propiedad en la constitución no es del todo clara, lo cual puede generar inseguridad jurídica al recurrir a la vía constitucional para defender efectivamente el derecho de propiedad. De igual modo, se recalca que la delimitación adecuada de los derechos en la constitución es de suma relevancia para garantizar que los ciudadanos perciban un marco legal sólido para la correcta protección de sus derechos, pues la deficiente claridad de estos límites puede generar incertidumbre e imposibilitar la defensa efectiva de dicho derecho. Conclusión: La delimitación constitucional del derecho a la propiedad en nuestro país es una cuestión que no está del todo clara, por lo que se requiere abordar esta cuestión de manera más precisa y sólida. La investigación enfatiza la necesidad de abordar la delimitación del derecho de propiedad para garantizar la seguridad jurídica y la protección efectiva de este derecho fundamental.

Con posterioridad, se exponen las teorías científicas que fundamenta a la categoría protección del derecho a la propiedad; de acuerdo con Ashrafian (2022) precisa sobre la **Teoría de la justicia distributiva** efectuada por John Rawls en 1971; sostiene que la propiedad privada debe estar sujeta a restricciones, a su vez que los recursos o bienes sean distribuidos de manera equitativa entre los miembros de la sociedad; teniendo en cuenta los principios de equidad y justicia social, sin privilegiar a unos pocos. Por lo tanto, la importancia de la aplicación de la teoría recae principalmente en que, para distribuir las propiedades de manera justa, se deben llegar a acuerdo y políticas que fomenten la distribución oportuna para satisfacer las necesidades de cada individuo.

Asimismo, Seabright et al. (2021) indica sobre la **Teoría del contrato social** desarrollada por Hobbes y Rousseau en 1762; busca explicar cómo se forma y justifica el gobierno y las leyes en una sociedad; por lo que plantea que el derecho a la propiedad surge mediante un contrato social entre los integrantes de la sociedad; donde los individuos acuerdan ciertos derechos y libertades en favor de un Estado que garantice la protección de sus derechos fundamentales, incluido el derecho a la propiedad, este contrato establece las reglas y normativas que rigen la protección de la propiedad privada. Bajo lo expuesto, se llega a inferir que el gobierno tiene la responsabilidad de asegurar que las leyes y regulaciones protejan la propiedad privada y que no sean vulneradas o expropiadas sin un debido proceso legal.

Por otro lado, San Emeterio (2021) considera la **Teoría de la propiedad** desarrollada por John Locke en 1690; postula que las personas tienen el derecho de poseer, usar y disfrutar de bienes y recursos de manera exclusiva, siempre y cuando no se infrinjan las leyes ni se perjudique a otros; por lo que dicha teoría defiende que el derecho a la propiedad es esencial para el desarrollo individual y social, como económico. Asimismo, cabe destacar que este derecho no es absoluto y puede estar sujeto a ciertas limitaciones en beneficio del interés público; es decir, el gobierno puede imponer restricciones en casos de necesidad pública, como expropiaciones por protección del medio ambiente.

Bajo el análisis teórico, se conceptualiza a la **protección del derecho a la propiedad**; Maikut et al. (2020) mencionan que es el conjunto de normas, principios y garantías que establecen y aseguran el derecho de las personas a adquirir, poseer, usar, disfrutar y disponer de sus bienes, así como a ser compensadas adecuadamente en caso de expropiación. Asimismo, está reconocido y protegido por el gobierno, y busca equilibrar el interés individual de posesión con el interés colectivo y social. Aparte de ello, Ahmed Lahsen & Piper (2019) indica que es un derecho esencial para el correcto funcionamiento de los sistemas de mercado. Al asegurar que los individuos y las empresas tienen seguridad sobre sus inversiones y activos, fomentando la innovación, el emprendimiento y la inversión.

Referente a los principios, Morales (2023) fundamenta sobre el principio de la legalidad, el cual está respaldada por leyes y regulaciones claras, lo que garantiza que los propietarios comprendan sus derechos, que nadie pueda tomar sus

propiedades de manera arbitraria y que tengan acceso a recursos legales en caso de disputas. Del mismo modo, Mićović (2020) refiere sobre el principio de igualdad, donde todas las personas deben gozar de igualdad de oportunidades y protección en relación con sus propiedades, sin importar su origen, género, religión u otras características personales. Esto implica que las leyes y regulaciones relacionadas con la propiedad deben ser aplicadas de manera equitativa y sin discriminación.

Por otro lado, referente a la normativa peruana, específicamente en el art 923 del *Decreto Legislativo N°295* (1984), considera a la propiedad como el poder jurídico que posibilita disponer, usar, disfrutar y reivindicar un bien, la cual deber ser ejercida en concordancia con el bienestar comunitario y respetando los confines establecidos por la legislación. De igual modo, en el artículo 954°, en la extensión del derecho, menciona que la propiedad del predio se expande tanto debajo como por encima de la superficie, dentro de los límites establecidos por los planos verticales de perímetro; abarca hasta donde sea necesario para que el propietario ejerza sus derechos. Sin embargo, la propiedad del subsuelo no considera a los recursos naturales, depósitos minerales, sitios arqueológicos y otros activos regulados por leyes específicas.

Asimismo, la *Constitución Política del Perú* (1993), establece que el derecho de propiedad es protegido y absoluto por el Estado y esta protección se concede dentro de los límites de la ley; el cual se ejerce de acuerdo al marco legal y considerando del interés general; también, recalca que nadie puede ser privado de dicho derecho de no ser necesario por razones de utilidad pública o seguridad nacional, según lo establecido por una ley.

En última instancia, para la evaluación de la protección del derecho de propiedad, se tuvo en consideración las siguientes subcategorías: *mejor derecho de propiedad*: Hace referencia a un individuo o entidad que posee un derecho legítimo y preferente sobre la propiedad de un bien en contraposición a otras partes que también pueden alegar derechos sobre el mismo bien.

Así también, *seguridad jurídica*: Es un principio esencial del sistema legal, el cual hace referencia a la certeza y estabilidad en las normativas y procedimientos legales que rigen la propiedad y los derechos que se asocian a ella; es decir, implica que

los dueños o propietarios confían que sus derechos de propiedad están respaldados por la ley y que no serán vulnerados o infringidos de manera arbitraria.

De igual modo, *derechos fundamentales*: Son un grupo de derechos que se consideran fundamentales para garantizar su ejercicio y salvaguardia. Estos derechos aseguran que las personas tengan la capacidad de obtener, tener, utilizar y disfrutar de sus propiedades de manera eficaz y equitativa dentro de un entorno legal y social; asimismo, son inalienables; esto implica que no pueden ser revocados o anulados bajo ninguna circunstancia, a menos que exista una razón excepcional respaldada por el derecho internacional.

De manera consecutiva, se detallan las teorías científicas que sustentan la categoría superposición registral; Silva Fernández (2019) postula sobre la **Teoría de la posesión inscrita** establecida dentro del Código Civil; se basa en el principio de que el registro de un inmueble es el medio principal para determinar y proteger los derechos sobre las propiedades; al inscribir la posición en el registro, se crea una presunción legal de que el poseedor es el legítimo propietario del bien, lo que otorga una posición más fuerte en caso de disputas o superposiciones con otros registros o reclamaciones. Por lo tanto, si una persona tiene la posesión de un inmueble y está debidamente inscrita en el registro público, se considera que tiene derecho preferente sobre ese bien, incluso si existen otros registros que se superponen con el suyo.

Por otro lado, Cely (2021) refiere sobre la **Teoría de Resolución de Conflictos** desarrollada por Johan Galtung en 1960; establece los mecanismos para resolver disputas que surgen debido a la superposición de registro de propiedad; mediante la determinación de la titularidad y los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles involucrados; esto implica la revisión de registros, interpretación de normativas aplicables y la consideración de pruebas presentadas por las partes implicadas. En ese sentido, los procesos para solucionar problemas de duplicidad registral de inmuebles, por lo general, involucra la presentación de reclamación, ejecución de investigaciones, análisis de documentos pertinentes y toma de decisiones por parte de las autoridades competentes, como los tribunales u organismos encargados del registro de la propiedad.

Por otra parte, Vargas Gálvez (2022) exponen sobre la **Teoría general de derecho inmobiliario registral**; que busca definir un marco legal claro para determinar la titularidad y los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles con la finalidad de garantizar la seguridad jurídica y la certeza en las transacciones inmobiliarias, especialmente cuando existe una superposición de registros de propiedad. Por consiguiente, la inscripción en el registro de la propiedad es el medio principal para proteger los derechos de los inmuebles; porque al inscribir los derechos de propiedad, se crea una presunción legal de que el titular inscrito, es el legítimo propietario.

Bajo el análisis teórico, se conceptualiza a la **superposición registral**; Otálora (2023) sostiene que es una situación en la que dos o más inscripciones en un registro público se refieren al mismo objeto o espacio, ya sea en su totalidad o en parte, generando una colisión o contradicción en la información o en los derechos inscritos. Igualmente, Reátegui (2022) menciona es la presencia de una duplicidad o solapamiento en las inscripciones, indicando que dos o más partes tienen derechos similares sobre un mismo objeto o recurso. Esta situación puede conducir a disputas y desafíos legales, y plantea la necesidad de intervenciones correctivas para garantizar la certeza y seguridad jurídica.

En relación con los principios, Campos (2019) señala el principio de legitimación donde establecen que los derechos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad se presumen válidos y legítimos, otorgando protección legal al titular registrado. Se prioriza la inscripción para resolver conflictos y proteger a terceros que actúen de buena fe basándose en la información registral. De manera brindando certeza y seguridad al momento de registrar tus bienes. De la misma manera, Salvador & García, (2020) el principio de fe pública que se basa fuentes confiables de información legalmente válida sobre derechos de propiedad, estas son otorgadas por un notario. Las inscripciones en estos registros se presumen veraces y legales, brindando seguridad a terceros que confían en la información registrada.

Con respecto al organismo de se encarga que encarga de regularizar las propiedades informales; Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (2021); identifica asentamientos informales y la delimita sus áreas, adjudica títulos de propiedad a los ocupantes de los terrenos informales, la promoción de procesos de catastro y registro de predios, la ejecución de proyectos de inversión en

infraestructura básica en estas zonas, y la elaboración de políticas y normativas relacionadas con la regularización de la propiedad, lo que brinda seguridad jurídica y acceso a servicios básicos. Además, COFOPRI trabaja en coordinación con otras entidades gubernamentales y locales para facilitar la formalización y mejorar la calidad de vida de las comunidades que se benefician de su labor.

Por último, para la evaluación de la superposición registral se considera las siguientes subcategorías: *Duplicidad de partidas registrales*, según el artículo 56 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, refiere al fenómeno en el cual un mismo predio se encuentra inscrito en dos o más partidas registrales diferentes dentro del Registro de público. Esta situación puede surgir debido a errores administrativos, falta de actualización de los registros, o actos fraudulentos por parte de terceros. Asimismo, la existencia de duplicidades genera confusiones y conflictos sobre la titularidad o los derechos reales asociados del inmueble. Para resolver este tipo de situaciones, es necesario que las autoridades registrales intervengan, identificando y rectificando el error. Es esencial para las personas afectadas actuar rápidamente y con la asesoría adecuada para garantizar la protección de sus derechos.

Por otra parte, el *Precedente Observancia Obligatoria*: se ha analizado la jurisprudencia proporcionada por el Tribunal Registral sobre casos resueltos de superposición registral. Asimismo, cabe hacer mención que el precedente de observancia obligatoria hace referencia a la doctrina legal que establece que las decisiones judiciales anteriores en casos similares deben ser seguidas y aplicadas por los tribunales en casos futuros que presenten circunstancias similares; es decir que, cuando un tribunal dicta un fallo en un caso que se considera de importancia o relevancia significativa, esta decisión se establece con dicho término, por lo que los tribunales con la misma jurisdicción o bajo el mismo sistema legal están requeridos a acatar esa resolución cuando se encuentren con situaciones similares en el futuro. Esto asegura que la aplicación de la ley sea uniforme, al prevenir que los tribunales emitan decisiones contradictorias en situaciones parecidas. No obstante, también puede restringir la capacidad de los tribunales para ajustarse a situaciones en constante cambio o enmendar fallos previos que se estimen incorrectos.

*Asimismo, Cierre de partida registral*: Es la acción de clausurar un registro, lo que implica que la suspensión de cualquier actividad de inscripción o modificación

relacionada con un inmueble o propiedad específica. Durante este procedimiento, suele establecerse que no se permiten nuevas incorporaciones, transferencias, gravámenes hipotecarios u otros cambios en el registro vinculados a esa propiedad en particular. Este procedimiento es fundamental para preservar la integridad y la claridad de los registros de bienes inmuebles, puesto que actúa como un mecanismo de prevención contra transacciones o alteraciones no autorizadas o fraudulentas en el registro de una propiedad

## II. METODOLOGÍA

**Tipo, enfoque y diseño de investigación:** Respeto al tipo de estudio fue **básica**, dado que se enfocó en la producción de conocimiento teórico y en la profundización en los principios esenciales relacionados con los temas de estudio. Con respecto a, Cohen & Gómez (2019), busca enriquecer la comprensión de los principios teóricos y la adquisición de conocimientos fundamentales; es decir, su propósito es investigar, descubrir y profundizar en la comprensión de los principios subyacentes en un campo de estudio específico.

Asimismo, tuvo un **enfoque cualitativo**; según Arias & Covinos (2021), indican que esta investigación se centra en la comprensión y exploración de fenómenos sociales, culturas o humanos desde una perspectiva subjetiva y holística, donde su finalidad es profundizar en la comprensión y exploración de las vivencias tanto a nivel individual como grupal. Por ese motivo, las pruebas reunidas de cada una de las categorías desempeñaron un papel fundamental en la formulación de la teoría de la investigación y, al mismo tiempo, resolvieron los objetivos identificados en el estudio científico.

A base de las características de la investigación, presentó un **diseño** basado en la **teoría fundamentada**, debido a que se recopilaban pruebas de los temas mediante el uso de herramientas con el fin de desarrollar teorías y conceptos que sirvieran como base para la investigación. Como explican, Kotronoulas et al. (2023), la aplicación de este enfoque facilita la comprensión de la realidad que se observa en la comunidad en relación con las categorías analizadas. Además, presentó un alcance exploratorio, en cuanto a, Snyder (2019), este tipo de estudio tiene como objetivo de obtener una comprensión preliminar y superficial de un tema o problema específico; es decir, su finalidad reside en la generación de ideas, la identificación de patrones, la recopilación de información y la formulación de hipótesis preliminares.

**Categorías:** En lo que respecta a la **categoría 1**: La protección del derecho de la propiedad; su definición conceptual: Es el conjunto de normas, principios y garantías que establecen y aseguran el derecho de las personas a adquirir, poseer, usar, disfrutar y disponer de sus bienes, así como a ser compensadas adecuadamente en

caso de expropiación (Maikut et al. 2020). Tuvo como **subcategorías**: Mejor derecho de propiedad, seguridad jurídica, derechos fundamentales.

Asimismo, la **categoría 2**: Superposición registral; su definición conceptual; es una situación en la que dos o más inscripciones en un registro público se refieren al mismo objeto o espacio, ya sea en su totalidad o en parte, generando una colisión o contradicción en la información o en los derechos inscritos (Otálora, 2023). Sus **subcategorías**: Duplicidad de partidas registrales, precedente observancia obligatoria, cierre de partida registral.

Referente al **escenario de estudio**; cabe precisar que la investigación se llevó a cabo en la ciudad de Tarapoto, específicamente en la SUNARP, en la cual se aplicaron los instrumentos necesarios para obtener evidencia relevante en relación con las categorías analizadas; es decir, por medio de este proceso, se desarrollaron alternativas de solución para responder los problemas planteados.

**Población y muestra**: La investigación contó con la participación de 3 operadores de justicia y 5 jurisprudencias de superposición registral del Tribunal Registral 2020 – 2023. Así pues, Fuster (2019), menciona que la muestra se define como subgrupos dentro de una población que comparten características similares, es decir, este conjunto de subgrupos aporta pruebas relevantes para abordar los objetivos de la investigación y, por lo tanto, son seleccionados cuidadosamente. En lo que concierne con los criterios de inclusión de los operadores de justicia, se han considerado, con al menos 4 años de experiencia, que hayan trabajado directamente en registros públicos y su disposición para participar en la entrevista. Por otro lado, para los criterios de inclusión de la jurisprudencia se han tenido en cuenta sentencias y resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en el año precisado (2023), jurisprudencia disponible públicamente y con suficiente detalle para un análisis profundo y casos que hayan sido resueltos por el Tribunal Registral.

**Técnicas e instrumentos de recolección de datos**: Referente a las técnicas; se emplearon las siguientes: Entrevista: Es la técnica empleada en investigaciones cualitativas con el propósito de adquirir información detallada acerca de un tema específico; involucra la realización de una conversación semiestructurada entre las partes, es decir, la parte investigadora y la persona entrevistada, lo que facilita un diálogo abierto y fluido (Polania et al., 2020). También; el análisis Documental: Es

una técnica utilizada para examinar minuciosamente informes, reportes, documentos u otros, con la finalidad de detectar datos significativos y derivar inferencias o conclusiones respaldadas por la evidencia que se encuentre en dicho material (Alegre, 2022).

En relación con las técnicas; se aplicaron los siguientes instrumentos para la recopilación de pruebas: guía de entrevista semiestructurada, la misma que incluyó una serie de preguntas abiertas, con el propósito de brindar flexibilidad y adaptación; asimismo, posibilitó la adquisición de respuestas que enriquecedoras en relación con el tema en cuestión. De igual modo, se ha empleado una guía de análisis documental para analizar las jurisprudencias de superposición registral del Tribunal Registral 2023.

En cuanto al **rigor científico**: El instrumento se sometió a la validación de 3 expertos en el campo, con el propósito de estimar si cumplían con los requisitos metodológicos mínimos requeridos, garantizando así que las preguntas sean coherentes y capaces de proporcionar respuestas acordes a los objetivos de la investigación. Asimismo, se ha considerado criterios de validación: Credibilidad; las evidencias recopiladas reflejaban la percepción de las personas involucradas en el tema, las cuales se emplearon posteriormente para su interpretación. Dependencia o consistencia lógica; la aplicación de una guía de entrevista semiestructurada fue relevante para la obtención de evidencias, con el objetivo de asegurar que los resultados reflejaran la realidad estudiada. Conformabilidad: el investigador evaluó y analizó los temas de manera imparcial, sin verse influenciado por sus juicios personales o ideologías. Transferibilidad o aplicabilidad; se efectuó comparaciones entre la realidad estudiada y otras situaciones que presentaban problemas similares, con el fin de evaluar la aplicabilidad de los hallazgos en contextos diferentes.

**Métodos para el análisis de datos:** se emplearon los siguientes enfoques metodológicos, como: método descriptivo; debido a que se describió detalladamente las características, prácticas y condiciones observadas en la superposición de registros prediales y cómo estos afectaron el derecho de propiedad en el distrito. Dogmático; porque se revisaron exhaustivamente las leyes, reglamentos y doctrinas vigentes que regulan la propiedad predial en la región, así como la jurisprudencia relevante. Esto permitió comprender cómo el marco legal existente aborda los problemas de superposición y qué interpretaciones doctrinales y judiciales influyen

en la resolución de conflictos de propiedad. Triangulación de datos; se hizo uso de diferentes enfoques para corroborar los hallazgos; es decir, se emplearon varias fuentes de datos, métodos de recolección y análisis, o teorías; permitiendo a los investigadores obtener una visión más completa y precisa del objeto de estudio. Sintético; permitió integrar diversos elementos y datos recolectados para formar una visión comprensiva del problema; es decir, facilitó la formulación de conclusiones coherentes sobre cómo la superposición afectaba los derechos de los propietarios. Hermenéutico; se analizaron las opiniones brindadas por los operadores de justicia, interpretaciones legales y documentos históricos que proporcionaron contexto y profundidad a la investigación, permitiendo entender mejor el significado y las intenciones detrás de las normas y prácticas relacionadas con la propiedad predial.

**Aspectos éticos:** en el trabajo investigativo se consideraron las pautas establecidas en las normativas APA 7ma edición para efectuar citas en las referencias bibliográficas, garantizando así el respeto a los derechos de autor.

En concordancia a ello, se tuvieron en cuenta los siguientes principios éticos: Beneficencia; pues a través de la investigación se buscó contribuir a mejorar la situación que se presenta en la localidad, de manera que el derecho de propiedad de los sujetos no sea vulnerado por la superposición registral. No maleficencia; pues se llevó por fines académicos, evitando cualquier cuestionamiento a la función desempeñada por los servidores. Autonomía; debido a que, se aseguró que los participantes pudieran tomar decisiones informadas y participar de manera voluntaria en la investigación, preservando de esta manera su independencia y libertad de elección. Justicia; pues, durante la ejecución de las entrevistas, se garantizó que cada uno de los participantes recibiera un trato equitativo y libre de cualquier tipo de prejuicio o favoritismo. Esto significa que se aplicaron los mismos estándares y condiciones para todos, sin ningún tipo de discriminación o influencia que pudiera distorsionar la imparcialidad del proceso.

### III. RESULTADOS

**Objetivo específico N° 01: Conocer las causas que genera la superposición registral.**

**Tabla 1.**

*Causas que genera la superposición registral*

Entrevista	Entrevistado	Respuesta	Análisis
¿Cuáles son las causas más comunes de la superposición registral de predios?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	<p>Cuando el predio inscrito no cuenta con todas las garantías y este actualiza la minuta, encuentra superposiciones; porque el colindante ingresó sus coordenadas y lo inscribió.</p> <p>Cuando se actualiza del PSAD56 al WGS84, existe desplazamiento.</p> <p>Cuando se realiza un mal trabajo técnico</p>	<p>Las causas más comunes de la superposición registral de predios son: errores técnicos y humanos a la hora de registrar o actualizar un predio; desactualización de la base de datos catastral y de los registros al pasar de un sistema de coordenadas (PSAD 56) a otro (WGS 84), falta de coordinación entre instituciones encargadas del registro y administración de predios, falta de verificación en el campo. También, problemas sistemáticos y normativos que no regulan adecuadamente el proceso de registro.</p>
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Entre las causas más comunes se encuentran la falta de coordinación de las instituciones, errores por falta de actualización de la base de datos catastral, falta de verificación en campo.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	Desde la experiencia las causas son varias y pueden atribuirse a errores humanos, deficiencias técnicas y problemas sistemáticos como errores en la inscripción, falta de coordinación y verificación, desactualización de los registros catastrales, procedimientos administrativos adecuados, ausencia de normas claras.	

¿Cuál es la principal causa de la superposición registral de predios en la ciudad de Tarapoto?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	La falta de integración de las bases geográficas entre los entre generadores de catastro. La municipalidad, gobierno regional y de agricultura, todos estos manejan sus bases geográficas independientemente a los de la SUNARP.	La superposición registral de predios en Tarapoto se debe principalmente a la falta de integración de las bases geográficas entre las diferentes instituciones (municipalidad, gobierno regional, sector agrícola), problemas en la actualización y verificación de datos catastrales; asimismo, la carencia de capacidad y formación del personal.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Actualización de la base de datos catastral Falta de verificación Insitu Prácticas fraudulentas de inscripción	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	La desactualización y digitalización de castros, mejora de la coordinación institucional, capacidad y formación de personal. Abordar este problema, requiere de un enfoque integral con lo antes mencionado, solo así se podría garantizar la seguridad jurídica y una correcta gestión	
¿Podría describir problemas técnicos que suelen ocasionar la superposición registral?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	Mal levantamiento técnico del verificador común o verificador catastral. Desconocimiento de las directivas para la elaboración de documentos técnicos.	Los problemas técnicos que ocasionan superposición registral son los errores cometidos por verificadores catastrales durante la elaboración de documentos técnicos, falta de conocimiento directivo, deficiencias en la gestión de registros, problemas de georreferenciación, desintegración del sistema catastral, dificultades en la delimitación de propiedades y capacitación insuficiente de los profesionales que se encargan de gestionar los registros catastrales.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Deficiencia en el sistema de registros: Falta de sistemas robustos de gestión de registros que no cuentan con mecanismos adecuados de verificación y actualización, puede contribuir a la superposición.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con	Los problemas técnicos pueden ocasionar la superposición registral de predios son variadas y a menudo se deben a la	

	grado de Magister)	inadecuada aplicación tecnológica y metodológica en la gestión catastral y registral. Errores en la georreferenciación, falta de integración en el sistema catastral, problemas de delimitación de predios, inadecuada capacitación y conocimiento.	
¿Qué normativas específicas cree que necesitan revisión o actualización para prevenir este problema?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	Decreto Legislativo 1288 que califica a la integración catastral en SUNARP.	La Ley N° 28294, modificada por el D. Leg. 1288, creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, estableciendo el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial. Esta normativa busca regular la unificación de estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las entidades de catastro en el país y vincular esta información con el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Sin embargo, la unificación de estándares aún no se ha completado, lo que sugiere que se necesita revisar y actualizar esta normativa; también, revisar la Ley N° 32019 y la Ley de Registro Públicos para prevenir problemas de superposición registral.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Normativas registrales y catastro para mejorar la precisión y actualización del sistema de registros, implementación de normas específicas en caso de superposición.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	Para prevenir la superposición registral es necesario revisar y actualizar varias normas específicas que rigen la gestión catastral y registral, como la ley de catastro y su reglamento, ley de registros públicos, ley de saneamiento físico – legal de la propiedad, normativas TIC.	
<b>Resultado</b>			
La superposición registral de predios es un fenómeno complejo que resulta de múltiples causas, tanto técnicas como humanas, institucionales y normativas; por lo que resulta esencial desglosar cada una de estas para comprender su impacto. Uno de los factores más comunes son los errores técnicos y humanos cometidos durante el registro o actualización de un predio; desactualización de la base de datos catastral y la transición de sistemas de coordenadas (de PSAD 56 a WGS 84) ha causado			

desajustes y errores en los registros catastrales. Asimismo, la falta de coordinación interinstitucional encargadas del registro y administración de predios, ausencia de verificaciones in situ para asegurar que los registros reflejen con precisión la realidad física; deficiencias en el marco normativo (D. Leg. 1288) que no establece procedimientos claros y uniformes en el proceso de registro de predios. También, las deficiencias en la gestión de registros y en la georreferenciación como dificultades en la delimitación de propiedades han contribuido a la superposición registral.

**Objetivo específico N° 02: Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad.**

**Tabla 2.**

*Consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad*

Entrevista	Entrevistado	Respuesta	Análisis
¿Cuáles son las principales consecuencias jurídicas de la superposición registral sobre el derecho de propiedad?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	No permite la inscripción de Inmatriculación de todo tipo de predios Genera en algunos casos procesos de cierre de partida por duplicidad	La superposición registral genera una serie de consecuencias jurídicas que afectan tanto a los propietarios individuales como al sistema jurídico en general. Dentro de estas se encuentra la imposibilidad de inscripción de Inmatriculación, cierre de partidas por duplicidad, litigios prolongados e incertidumbre sobre titularidad, necesidad de rectificación registral, inseguridad jurídica y conflictos legales. También, puede ser necesario declarar nulidad de títulos superpuestos, impugnación de actos, resultando en invalidez de ventas, hipotecas u otros actos jurídicos relacionados con la propiedad afectada.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Las principales consecuencias incluyen litigios prologados, incertidumbre sobre la titularidad y la necesidad de rectificar registralmente para establecer la seguridad jurídica y proteger los derechos de los propietarios legítimos.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con	Desde la experiencia las principales consecuencias jurídicas de la superposición incluyen una serie de problemas que afectan	

	grado de Magister)	a los propietarios individuales como al sistema jurídico, consecuencias como: la inseguridad jurídica (dudas sobre la validez del título), conflictos legales y litigios prolongados, nulidad de títulos (cancelación de títulos superpuestos), pérdida de derechos de propiedad, impugnación de actos, etc.	
¿Qué tipo de litigios son comunes en casos de superposición registral?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	Cierre de partida por duplicidad Proceso judicial de mejor derecho de propiedad Rectificación de área, administrativo, judicial o notarial	Los litigios más comunes en casos de superposición registral incluyen procesos judiciales y administrativos, enfocados en disputas de posesión, rectificación de áreas, usurpación, prescripción, desalojo, mejor derecho de propiedad y demandas por daños y perjuicios. También abarcan falsificación de documentos, nulidad de títulos, procedimientos administrativos y acciones accesorias y posesorias, con una naturaleza que puede variar entre aspectos civiles, administrativos y penales según la irregularidad y las acciones de las partes involucradas.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Litigios más comunes: disputas de posesión, usurpación, rectificación de áreas, prescripción, desalojo, mejor derecho de propiedad, demanda por daños y perjuicios, falsificación de documentos.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	Los litigios más comunes que surgen son sobre las disputas sobre la titularidad de la propiedad, acciones de nulidad de títulos, procedimientos administrativos, acciones accesorias, posesorias y acciones penales.	
¿Cuál es la tendencia jurisprudencial respecto a la superposición registral?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	Protección de Buena Fe: Derechos adquiridos Fiscalización en la rectificación de registros Enfoque en la eficiencia del Sistema Registral.	La tendencia jurisprudencial en materia de superposición registral se orienta hacia la protección de la buena fe, la priorización de los derechos registrados primero, la corrección de errores registrales, y la salvaguarda de la seguridad jurídica. Estos

	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	La tendencia jurisprudencial ha evolucionado a una mayor protección de la seguridad jurídica y el principio de prioridad registral. Los tribunales favorecen la rectificación de registros erróneos para reflejar con precisión los derechos de propiedad.	enfoques buscan mantener un sistema registral eficiente, fiable y justo, donde los derechos de los adquirentes de buena fe y la precisión en los registros son primordiales.
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	La tendencia jurisprudencial en relación a la superposición registral es el principio de prioridad registral, buena fe y protección al tercer adquirente, rectificación de errores registrales, principio de buena fe pública registral.	
<b>Resultado</b>			
<p>La superposición registral representa un desafío significativo para el sistema jurídico y registral, generando múltiples consecuencias que afectan la seguridad y certeza sobre los derechos de propiedad; dentro de las cuales se encuentra la imposibilidad de inscripción de Inmatriculación, cierre de partidas por duplicidad. Por lo que surge, la necesidad de corregir estos problemas mediante litigios, rectificaciones y, en algunos casos, la nulidad de títulos subraya la importancia de mantener un registro de propiedad claro y preciso. Las tendencias jurisprudenciales apuntan a proteger a los adquirentes de buena fe y priorizar los derechos inscritos primero, promoviendo así un sistema registral eficiente, fiable y justo, lo cual es fundamental para la estabilidad del mercado inmobiliario y la economía en general.</p>			

**Objetivo específico N° 03. Interpretar el marco legal del derecho de propiedad.**

**Tabla 3.**

*Marco legal del derecho de propiedad*

Entrevista	Entrevistado	Respuesta	Análisis
¿Podría explicar brevemente los principios fundamentales del derecho de propiedad según el marco legal vigente?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	El derecho a la propiedad es un derecho constitucional que garantiza el acceso o adquisición del predio, el uso, disfrute, transferir, reivindicar y lo mismo se ejecuta en armonía con el Bien Común.	El derecho de propiedad es un derecho constitucional fundamental que otorga a su titular una serie de facultades sobre un bien, incluyendo el acceso, uso, disfrute, disposición y reivindicación. Este derecho protege contra la expropiación arbitraria, garantizando seguridad jurídica a través de registros confiables. Como derecho real, confiere exclusividad y perpetuidad en el uso y disposición del bien, siempre en armonía con el bien común, asegurando que su ejercicio no perjudique a la sociedad. Este marco legal equilibra los derechos individuales con las necesidades colectivas, estableciendo una protección integral para los propietarios.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Los principios fundamentales incluyen el derecho de propiedad real de uso, de disfrute, disposición del bien, protección contra la expropiación, garantía de seguridad jurídica a través de registros confiables que protegen al propietario.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	Los principios fundamentales del derecho de propiedad son: Derecho de propiedad como derecho real que confiere a su titular el poder exclusivo de usar, disfrutar y disponer de un bien de acuerdo con la ley, principio de exclusividad considerado derecho real al uso y disfrute del bien, principio de perpetuidad es perpetuo en la medida que no se puede extinguir.	

¿Qué leyes y regulaciones específicas rigen el derecho de propiedad en su jurisdicción?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	La Constitución Política del Perú de Nuestro Código Civil Artículo 923°. Las Directivas de SUNARP en Inscripción de la Propiedad y el reglamento N° 097-2013-SUNARP-SN	En Perú, el derecho de propiedad está fundamentado en la Constitución Política, que establece los derechos y garantías básicos, y el Código Civil, especialmente el Artículo 923°, que define y protege estos derechos. Además, la SUNARP emite directivas y reglamentos, como el N° 097-2013-SUNARP-SN, para la inscripción y registro de propiedades. Leyes específicas, como la Ley N° 26639 sobre el Sistema Nacional de Catastro, la Ley N° 27157 de Regularización de Predios y la Ley N° 28294 de Formalización de la Propiedad Informal, complementan este marco al regular el catastro y la formalización de propiedades no registradas adecuadamente, asegurando la transparencia y seguridad jurídica en las transacciones de propiedad.
	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Código Civil Ley N° 26639, Ley Sistema Nacional Catastro Ley N° 27157, Ley Regularización de Predios Ley N° 28294, Normas de Formalización de la propiedad informal.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	Código civil o ley de propiedad, establece principios generales del derecho de propiedad, ley de registros públicos que regula el sistema de registro de propiedad, ley de catastro, refiere y regula el sistema catastral.	
¿Cómo ha sido la evolución legislativa con relación del derecho de propiedad?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel (Abogado con grado de Magister)	La Resolución Legislativa ha mostrado una tendencia hacia la adaptación a los cambios sociales, económicos y tecnológicos. Se ha ampliado para incluir nuevos tipos de propiedad y sus correspondientes regulaciones más detalladas sobre su seguridad jurídica.	La evolución legislativa del derecho de propiedad ha sido dinámica y continua, adaptándose a cambios sociales, económicos y tecnológicos con nuevas regulaciones y tipos de propiedad para asegurar la seguridad jurídica. Esta evolución incluye la

	Portocarrero Gongora, Rosa (Abogado con grado de Magister)	Algunos puntos clave de la evolución incluyen, reconocimiento del tipo de propiedades, modernización del sistema registral, promoviendo la seguridad jurídica.	modernización del sistema registral con registros electrónicos y responde a desafíos como la urbanización y la protección frente a la apropiación tecnológica no autorizada.
	Infantes Solís, Oscar Eduardo (Abogado con grado de Magister)	La producción legislativa con respecto al derecho de propiedad ha sido un proceso gradual y continuo, adaptándose a las necesidades cambiantes de la sociedad y respondiendo a los desafíos globales como la urbanización, reconocimiento y consolidación del derecho de propiedad, regularización de uso del suelo y desarrollo urbano, protección frente a la apropiación tecnológica y registros electrónicos.	
Resultado			
<p>El derecho a la propiedad en el Perú está sólidamente respaldada por la Constitución Política, que establece los derechos y garantías básicas, protegiendo la propiedad privada y prohibiendo la expropiación sin justificación y compensación adecuada, asimismo, el Código Civil en el artículo 923° y leyes complementarias como la Ley Sistema Nacional de Catastro N°26639, Ley Regularización de Predios N° 27157 y Ley de Normas de Formalización de la Propiedad Informales N° 28294; que aseguran su protección y regulación adecuada. La evolución legislativa ha permitido adaptar este derecho a los cambios y desafíos contemporáneos, asegurando un equilibrio entre la protección de los derechos individuales y las necesidades colectivas. Este marco legal proporciona una protección integral y garantiza la seguridad jurídica necesaria para el desarrollo económico y social del país.</p>			

**Objetivo específico N° 04: Explicar cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral.**

**Tabla 4.**

*Marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral*

	N° Caso	Fundamentos	Decisión	Análisis crítico
Jurisprudencia de superposición registral	069-2023-SUNARP-TR	<p>Se solicita la acumulación de los predios rurales inscritos en las partidas N° 11101236 y N° 11168160, debiendo tener presente que, respecto a la modificación física de predios ubicados en zonas no catastradas, como regla general, por aplicación inmediata de las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley N° 31145, "Ley del Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales", aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI.</p> <p>- Respecto a la <b><u>afectación de manera gráfica y parcial al predio inscrito en la partida electrónica N° 04006489,</u></b> señala que según lo verificado en campo y de manera satelital, el predio inscrito a rectificar no afecta a ningún predio colindante, estando dentro de las tolerancias catastrales según Resolución N° 02-</p>	<p>CONFIRMAR las observaciones formuladas por la registradora pública del Registro de Predios de Tarapoto respecto al título del encabezado de la presente resolución conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.</p>	<p>En resumen, la resolución destaca la importancia de la precisión en la modificación y registro de predios para evitar superposiciones que pueden afectar el derecho a la propiedad en Perú. Las normas y procedimientos establecidos buscan garantizar que estas modificaciones se realicen de manera legal y técnica adecuada para proteger los derechos de los propietarios y mantener un registro catastral preciso.</p> <p>La resolución discute la rectificación de áreas de predios inscritos y cómo estas</p>

		<p>2010-SNCP/CNC.</p> <p>Asimismo, los procedimientos regulados en la ley y su reglamento proceden a iniciativa de los particulares y previo pago de derechos de tramitación, en el caso de que se pretenda regularizar sus derechos posesorios o, tratándose de propietarios, para la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio y la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de sus predios inscritos y de sus títulos archivados. El reglamento de la presente ley específica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados.</p>		<p>modificaciones pueden resultar en superposiciones con otros predios. Esto es particularmente importante en zonas no catastradas, donde las modificaciones físicas de los predios pueden llevar a conflictos sobre los límites y la extensión de la propiedad.</p> <p>La superposición afecta directamente el derecho a la propiedad, ya que puede llevar a disputas legales sobre la titularidad y los límites de los predios. La correcta implementación de los procedimientos de saneamiento y la verificación técnica son esenciales para proteger los derechos de los propietarios y evitar conflictos.</p>
	016-2023-SUNARP/DTR	Mediante escrito recibido el 12.10.2020, el señor Jhony Brandy Calderón Canma solicita se inicie,	Estimar el recurso de apelación interpuesto por don Jhony	El Principio de Especialidad o de Folio Real constituye la

		<p>respecto de las partidas N° 05000568 y N° 05006113, ambas del Registro de Predios de Tarapoto, el procedimiento de duplicidad de partidas idénticas, por contener ambas al mismo predio.</p> <p>Mediante Memorándum N° 316-2022-SUNARP/DTR del 21.03.2022, el Director Técnico Registral solicita, a la Subdirección de Catastro Registral emitir informe técnico, sobre el estudio de los antecedentes registrales que obran en las partidas N° 05000568 y N° 05006113 del Registro de Predios de Tarapoto, informe si es posible determinar con certeza la existencia de superposición de áreas inscritas.</p>	<p>Brandy Calderón Canma, REVOCAR la Resolución de Unidad Registral N° 560-2021-SUNARP-Z.R.N°III-SM/UREG, por las consideraciones expuestas en la presente resolución y, en consecuencia, DISPONER que la Unidad Registral de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba, emita resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 05006113 por duplicidad con la partida N° 05000568.</p>	<p>técnica o mecanismo que permite extender las inscripciones en el Registro con relativo orden. En el caso del Registro de Predios, el estado jurídico-dominial de la “unidad inmobiliaria”, “predio” o “finca”, se concentra en un solo instrumento denominado partida registral, en el que deben constar todos los derechos reales constituidos sobre él y las alteraciones físicas que dicho predio sufra en el decurso del tiempo.</p> <p>No obstante lo señalado, ocurren situaciones excepcionales en el procedimiento registral vinculados a la extensión de asientos registrales que no se enmarcan dentro de los cánones del principio de especialidad o folio real; como la apertura de</p>
--	--	---	--	--

				más de una partida registral con titulares registrales distintos respecto a un solo predio, debido a deficiencias en la información gráfica que ocasionan patologías como la doble inmatriculación, la ocurrencia de superposiciones gráficas totales o parciales de predios colindantes, entre otras situaciones ocurridas exclusivamente por defecto de técnica registral.
	3276 -2023-SUNARP-TR	Precisa que de conformidad con la Directiva N° 06-2018-SUNARP-SN la información gráfica forma la base gráfica registral que está compuesta por la base de datos gráficos y alfanuméricos de los predios inscritos y que se elaboran a partir de la información que obra en los títulos archivados, por lo que la inexistencia de la información gráfica comprende la inexistencia de medidas perimétricas en los antecedentes registrales, puesto que dicha	CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tarapoto, conforme al análisis de la presente resolución.	El saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que la realidad física aparece descrita en el registro de modo diferente, por

		<p>información forma parte de los datos que se requieren para elaborar la información gráfica o base gráfica registral; sin embargo, el registrador hace una interpretación sesgada y caprichosa para abstenerse de aplicar el precedente.</p> <p>- Pese a la aplicación ilegal y retroactiva del precedente mencionado, en su ítem 4 de la parte del análisis de la referida resolución se colige que en</p> <p>caso que el área de catastro “no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener estos defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo, porque no se le puede cargar al usuario las limitaciones que por años ha permitido inscripciones sin planos.</p>		<p>lo cual es necesario adecuar la información del registro a la realidad.</p> <p>Precisamente porque existe la posibilidad que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.</p>
	<p>RESOLUCIÓN No. -223-2023- SUNARP-Z.R N.º III</p>	<p>Que, viene a este despacho la presunta duplicidad de inscripción generada entre las Partidas Electrónicas N° 11001940, 11048413, 02033141, 05005714, 05000704, 11025412, 07005569 y 07005215, del Registro de Predios la Oficina Registral de Tarapoto.</p>	<p>DISPONER el inicio del trámite de cierre de partidas por publicidad con inscripciones incompatibles y superposición parcial entre la Partida Electrónica N° 11063854</p>	<p>Que, habiendo podido observar en la resolución antes mencionada se aprecia la superposición registral de predios el mismo que luego de haber realizado el</p>

		<p>"Al graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017135 se ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11063854, con un área de 84.19 m aproximadamente quedando un área aproximadamente de la partida P45017135, remanente de 376.81 m Al graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017136 se ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11063854, con un área de 70.24 m aproximadamente. Es preciso indicar que la superposición es la integridad del predio, no quedando área remanente, al graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017137 se ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11063854, con un área de 319.47 m' aproximadamente quedando un área remanente de 125.14 m' aproximadamente de la partida P45017137, graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017138 ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en partida 11063854,</p>	<p>con las Partidas N° P45017135 (Partida SIR 05000704), P45017136 (Partida SIR 11025412), P45017137 (Partida SIR 07005569) Y P45017138 (Partida SIR 07005215) del Registro de predios de la Oficina Registral de Tarapoto.</p> <p>Disponer al Registrador Público de Tarapoto, cumpla con anotar el inicio de procedimiento de cierre de partida dispuesto en el artículo primero, en las partidas involucradas, dejando constancia que se trata de una superposición parcial conforme al Informe Técnico N° 563-202311-Z.R.N°III/OC-MOYOBAMBA-U.</p>	<p>análisis correspondiente de cada partida que se encuentra inscrita sienta el problema principal de este la falta de un sistema actualizado de catastro, asimismo, se aprecia que dichas superposición de manera parcial crean incertidumbre jurídica y no se puede determinar la titularidad del bien, para ello se lleva a cabo distintos procedimientos para la determinación exacta del mismo, afectando el derecho a la propiedad como tal.</p>
--	--	--	--	--

		con un área de 116.79 m' aproximadamente quedando un área remanente de 48.09 m' aproximadamente de la partida P45017138, no ha sido factible determinar las áreas de superposición entre las partidas 11063854, 02032973, 05005714 y 02033141, debido a que faltan instrumentos técnicos que permitan determinar las áreas de superposición entre las partidas mencionadas."		
	RESOLUCIÓN No. 225-2023- SUNARP- Z.R N.º III	Se ha identificado que este predio ha sufrido una serie de independizaciones como puede verse detallado en el Informe Técnico N° 417-2023-Z.R.N°III/OC-MOYOBAMBA, quedando como remanente un área de 8,446.90 m' dividido en trece lotes (detallados también en el Informe mencionado). Asimismo, es preciso indicar que el lote E ha quedado reducido en un área de 577.94 m, debido a que paso a formar parte de la vía pública, y que se ha subdividido en dos lotes, uno de ellos independizado en la partida 11006394. Por otro lado, el lote H-1 ha sido independizado e	DISPONER el inicio del trámite de cierre de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles y superposición total entre la Partida Electrónica N° 05005929 con la partida N° 11000112 del Registro de predios de la Oficina Registral de Tarapoto.  Existiendo superposición total entre la Partida Electrónica NO 05005929 con la partida N° 11000112 del Registro de Predios de la	En la presente resolución se pudo analizar la existencia de una superposición total, la misma que a generado la una inscripción incompatible, por lo que, de esta mara no se ha determinado con exactitud la titularidad de los inmuebles antes mencionados en la resolución generando conflicto jurídico para la determinación de a quien le corresponde el derecho de propiedad.

		<p>inscrito en la partida N° 11010152, lo mismo sucedió con el lote J independizado en la partida 11037239, el lote I independizado en la partida 11046440. Es preciso indicar además que el lote Le ha subdividido en dos lotes independizados en las partidas 110470062 y 110470063, lo mismo sucedió con el lote A, que quedó subdividido en dos lotes independizados en las partidas 11048596 y 11048597, con el lote se subdividió en dos lotes independizados en las partidas 11057229 y 11057230 y finalmente con el lote E subdividido en dos lotes, el lote 1 independizado en la partida 11064035 y lote remanente. Que, la especialista en Catastro Ing. Amparito Angulo González, emite Informe Técnico sobre la presunta duplicidad de las Partidas N° 05005929 y 11000112, predios ubicados en la Prolongación del Jr. Alfonso Ugarte de la ciudad de Tarapoto, provincia y departamento de San Martín y en sus conclusiones precisa lo siguiente: "Se ha determinado que al graficar y ubicar los polígonos de los predios inscritos en las partidas 11000112 y 05005929, existe superposición de</p>	<p>Oficina Registral de Tarapoto, deberá cerrarse la partida menos antigua, esto es la partida o (PardaN0707013) partida N° 05005929.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>área entre el lote F del predio inscrito en la partida 11000112 y la partida 05005929 con 62.42 m<sup>2</sup>, es decir la integridad del predio 05005929 se encuentra superpuesta. Es preciso indicar que el área total del lote F es de 1836.65 m<sup>2</sup>, quedando un área remanente no superpuesta de 1774.m<sup>2</sup> del lote F que corre inscrita en la partida 11000112"</p>		
<p>Resultado</p>				
<p>Tras el análisis detallado de la jurisprudencia nacional sobre superposición registral; se evidencia que el marco legal peruano proporciona una estructura robusta para proteger los derechos de propiedad ante la superposición registral; a través de principios fundamentales como el Principio de Especialidad (o Folio Real) que busca garantizar la claridad y precisión en la representación registral de los predios. También por normativas y procedimientos, dentro del cual se encuentra la rectificación de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas; los cuales están diseñados para ajustar la información registral a la realidad física del terreno, evitando así las superposiciones; el saneamiento registral que implica la verificación técnica de la información gráfica y la adecuación del registro a la realidad física del terreno; es decir, buscan garantizar que la información registral refleje con precisión la realidad física de los predios. Estos mecanismos no solo evitan las superposiciones, sino que también ofrecen vías para la resolución de conflictos, protegiendo así los derechos de los propietarios y asegurando la integridad del registro catastral.</p>				

**Objetivo general: Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.**

**Tabla 5.**

*Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023*

Entrevista	Entrevistado	Respuesta	Análisis
Desde su experiencia; ¿Qué es la superposición registral de predios en Tarapoto?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel	La superposición registral es cuando la localización gráfica del predio a inscribir y el inscrito se superponen de manera parcial o total.	La superposición registral de predios en Tarapoto se refiere a la situación en la que un predio nuevo se superpone parcial o totalmente con uno ya inscrito o cuando existen conflictos de titularidad debido a inscripciones duplicadas o disputas de títulos. Este problema, causado por errores de inscripción, falta de actualización catastral y conflictos en la delimitación de terrenos, afecta gravemente la seguridad jurídica y la gestión efectiva de la propiedad, generando incertidumbre y posibles disputas legales entre los titulares.
	Portocarrero Gongora, Rosa	La superposición registral se refiere donde existen discrepancias o conflictos en los registros públicos sobre la titularidad de un mismo predio. Esto puede ocurrir cuando dobles inscripciones o disputas de títulos.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo	Desde la experiencia como registrador público, la superposición registral de predios se refiere a la situación en la cual dos o más títulos de propiedad inscritos en registros públicos se solapan o se refieren al mismo terreno. En esta situación surgen diversas razones, entre ellas errores en la inscripción, falta de actualización catastral y conflictos de delimitación de los terrenos, generando un desafío significativo que afecta la seguridad jurídica y la gestión efectiva de la propiedad.	
¿Qué procedimientos legales existen actualmente	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel	Se puede iniciar el proceso de cierre de partida por duplicidad. Proceso de rectificación de área. Puede ser notarial, administrativo y judicial.	De acuerdo con las respuestas de los operadores de justicia, existen múltiples procedimientos para resolver disputas de superposición registral de predios, que varían

para resolver disputas de superposición registral de predios?		En algunos casos se inicia el proceso judicial de mejor derecho de propiedad.	en complejidad y en la entidad que los lleva a cabo (notarial, administrativo, judicial). Entre los más destacados se encuentran el cierre de partida por duplicidad, rectificación de área, acción aclarativa de dominio, expropiación por causa de utilidad pública, saneamiento, prescripción adquisitiva y nulidad de acto jurídico. La elección del procedimiento adecuado depende de la naturaleza específica del error o conflicto a resolver, y a menudo puede ser necesario cambiar varios de estos para obtener una solución completa y efectiva.
	Portocarrero Gongora, Rosa	Acción aclarativa de dominio: Solicitada vía judicial busca clarificar la titularidad. Proceso de rectificación: vía judicial o notarial rectifica errores en SUNARP. Expropiación por causa de utilidad pública si se determina que es terreno es necesario para proyectos públicos.	
	Infantes Solís, Oscar Eduardo	Para resolver disputas de superposición existen procedimientos legales que pueden ser empleados, centrándose con aclarar y regularizar la situación registral, como: rectificación de área, saneamiento, prescripción adquisitiva, proceso de nulidad de acto jurídico, combinándose procedimientos legales, administrativos, judiciales y extrajudiciales.	
¿Cómo afecta la superposición registral de predios al derecho de propiedad de los ciudadanos de Tarapoto?	Lozano Aranda, Jean Franco Heguel	Afecta en la inscripción del derecho adquirido para actos de Inmatriculación, ya que para inscribir por primera vez se necesita que no exista superposición del predio.	La superposición registral de predios en Tarapoto afecta negativamente el derecho de propiedad de los ciudadanos en múltiples dimensiones. Desde la imposibilidad de inscribir nuevos predios hasta la creación de inseguridad jurídica, conflictos legales, riesgos de pérdida de propiedad y obstáculos; este problema plantea desafíos considerables para la estabilidad y desarrollo económico de la región. Además, mina la
	Portocarrero Gongora, Rosa	Inseguridad jurídica: Los propietarios se enfrentan a la incertidumbre sobre la legitimidad. Litigios, la necesidad de resolver disputas. Riesgo de pérdida de propiedad, como consecuencia de superposición.	

	Infantes Solís, Oscar Eduardo	Este procedimiento tiene un impacto significativo en el derecho de propiedad como lo es la inseguridad jurídica, conflictos legales, impedimento para el desarrollo, impacto en el uso del terreno, desconfianza en el sistema registral, impide el desarrollo urbano y rural.	confianza en el sistema registral, exacerbando los problemas mencionados y afectando la percepción pública sobre la eficacia de las instituciones encargadas de la administración de la propiedad.
Resultado			
<p>La superposición registral de predios vulnera el derecho de propiedad al generar inseguridad jurídica y disputas legales entre propietarios; derivada de errores de inscripción, falta de actualización catastral y conflictos en la delimitación de terrenos de acuerdo con la Constitución Política del Perú, Código Civil en el artículo 923°; Ley de Regulación de Predios N° 27157 y la Ley de Normas de Formalización de la Propiedad Informales N° 28294. Este fenómeno impide la inscripción de nuevos predios, aumenta los conflictos legales y los riesgos de pérdida de propiedad, obstaculizando el desarrollo económico. Es por ello, que la confianza en el sistema registral se ve erosionada, alimentando una desconfianza generalizada hacia las instituciones encargadas de la administración de la propiedad. Por lo tanto, para mitigar estos efectos, es fundamental implementar estrategias de mejora como la actualización catastral permanente, capacitación especializada de los operadores de justicia, fortalecimiento institucional y simplificación de procedimiento, con el propósito de restaurar la confianza en el sistema registral y garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad.</p>			

#### IV. DISCUSIÓN

En el siguiente apartado se efectuará un análisis comparativo y crítico de los resultados alcanzados mediante el informe investigativo; esto con el propósito de profundizar en los hallazgos y situarlos en un contexto más amplio de la investigación existente, evaluando sus implicaciones y proporcionando una base sólida para futuras investigaciones.

Respecto al primer objetivo específico, se conoció las causas que genera la superposición registral de predios en Tarapoto; lo cual se debe a múltiples factores técnicos, humanos, institucionales y normativos. Los errores técnicos y humanos en el registro, la desactualización de la base de datos catastral y la falta de coordinación interinstitucional son algunas de las principales causas identificadas. Esta situación es semejante a lo expuesto por Otálora (2023), quien señala la deficiencia del sistema registral y la aplicación de diversos criterios por parte de los tribunales. García & Silva (2021) también indican que la falta de zonas catastrales dificulta la integración del sistema con el registro de predios, subrayando la necesidad de una ley que prevalezca la información catastral.

Asimismo, la teoría de la posesión inscrita y la teoría de resolución de conflictos son pertinentes aquí, ya que ambas subrayan la importancia del registro adecuado para la protección de los derechos de propiedad y la resolución de disputas (Cely, 2021; Silva, 2019). Es imperativo reconocer que la superposición registral no solo afecta la seguridad jurídica y confianza del sistema registral, sino que también genera una serie de conflictos legales y económicos que impactan de manera negativa tanto a los propietarios individuales como al desarrollo del mercado inmobiliario en su conjunto (Otálora, 2023; Reátegui, 2022). La inseguridad sobre la titularidad de los predios puede resultar en litigios prolongados y costosos, afectando el derecho fundamental a la propiedad y creando un clima de incertidumbre que desincentiva las inversiones y desarrollo económico.

Concerniente al segundo objetivo específico, se identifica que las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de la propiedad; dentro de las cuales se destaca la inseguridad jurídica, imposibilidad de inscripción y cierre de partidas por duplicidad, lo que afecta la estabilidad del mercado inmobiliario. Esto es semejante a las conclusiones de Esquivel (2020) y Sánchez (2021), quienes resaltan

los riesgos y limitaciones en la contratación inmobiliaria y la necesidad de equilibrar los principios registrales con la justicia y equidad; por lo tanto, la superposición registral de predios representa un problema crítico que socava uno de los pilares fundamentales del orden jurídico (seguridad jurídica).

De igual forma, la teoría general del derecho inmobiliario registral y la teoría de resolución de conflictos también se relaciona; debido a que ambas buscan garantizar la seguridad jurídica y la resolución justa de disputas (Cely, 2021; Vargas, 2022). En ese sentido, las consecuencias de la superposición registral son múltiples y afectan tanto a los propietarios individuales, a la seguridad como a la integridad del sistema de registro de la propiedad en su conjunto (Otálora, 2023; Reátegui, 2022). Por lo que resulta indispensable abordar y mitigar estos problemas mediante medidas precisas y eficientes, tales como: modernización del sistema registral, capacitación de operadores de justicia, reformas normativas y coordinación entre las distintas entidades estatales responsables del catastro y el registro de propiedades.

En el tercer objetivo específico, al interpretar el marco legal del derecho de propiedad, se evidencia que el derecho a la propiedad en el Perú está respaldado por la Constitución Política y varias leyes complementarias, proporcionando una protección integral. Sin embargo, como indican Ravina (2021) y Tantaleán (2020), existe una falta de visión integral y claridad en la delimitación de este derecho, lo que es semejante a las necesidades de adopción legislativa identificadas en el estudio. Tal como indica, Maikut et al. (2020) el derecho a la propiedad se garantiza a través del cumplimiento del marco jurídico establecido en la Constitución Política y otras leyes complementarias, como mediante la SUNARP que es responsable del registro de propiedades y otros derechos reales; esto a través de la inscripción de título y la publicidad registral.

Los hallazgos son contrastados con la teoría de la justicia distributiva de Rawls y la teoría del contrato social de Hobbes y Rousseau apoyan la necesidad de un marco legal que proteja la propiedad privada y asegure la justicia social (Ashrafian, 2022; Seabright et al., 2021). En esa misma línea, es esencial mejorar y clarificar la regulación del derecho a la propiedad para garantizar la seguridad jurídica y la protección efectiva de este derecho fundamental; lo cual implica una serie de acciones estratégicas y sistemáticas que deben ser implementadas tanto a nivel normativo como operativo. También, resulta necesario fomentar la participación

ciudadana y transparencia en los procesos registrales; donde propietarios y demás ciudadanos tengan acceso a información clara y detallada sobre sus derechos y procedimientos necesarios para su protección (Maikut et al., 2020; Morales, 2023).

Por otro lado, en el cuarto objetivo específico se explica como el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral; donde los resultados indican que el marco legal peruano, a través del principio de especialidad y procedimientos de rectificación y saneamiento registral, proporcionan una estructura robusta para proteger los derechos de propiedad. Esto es semejante a lo expuesto por Yamamoto (2022) y Fabre (2021), quienes destacan la importancia de una normativa adecuada para la formalización y resolución de conflictos registrales. Asimismo, la SUNARP como entidad encargada de la inscripción y publicidad de los derechos de propiedad debe de garantizar la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles, en casos de superposición registral tiene procedimientos específicos para resolver estos conflictos: Rectificación de áreas y límites, procesos administrativos y judiciales, principio de tracto sucesivo y principio de prioridad registral

La teoría de la propiedad de Locke y las disposiciones del Decreto Legislativo N°295 son relevantes aquí, ya que ambas subrayan la necesidad de un marco legal claro y justo para proteger la propiedad (San Emeterio Martín, 2021). Aunque el marco legal peruano ofrece mecanismo de protección, es crucial fortalecer estos procedimientos para garantizar la exactitud registral y la resolución efectiva de conflictos; es decir, requiere de una acción concertada en diversas áreas, desde la reforma legislativa y la mejora de la coordinación interinstitucional, hasta la capacitación del personal y la implementación de nuevas tecnologías (Maikut et al., 2020). Solo a través de un enfoque integral y sostenido se podrá garantizar la exactitud registral, asegurando así la protección de los derechos de propiedad.

Por último, en el objetivo general se analiza como se relaciona la superposición registral de predios con el derecho a la propiedad en el distrito de Tarapoto; los resultados indican que la superposición de registros de predios afecta el derecho a la propiedad al crear incertidumbre legal y controversias judiciales entre los propietarios. Las fallas en la inscripción, carencia de actualización del catastro y los desacuerdos en la delimitación de terrenos son los principales factores que

alimentan esta problemática. Esta situación obstaculiza la inscripción de nuevas propiedades, aumenta los conflictos legales y eleva el riesgo de pérdida de posesión. Bajo ese escenario, Torres (2021) sugiere que las entidades responsables deben de bloquear partidas registrales involucradas en duplicidades hasta que sean resueltas por el poder judicial, lo que es semejante a la necesidad de medidas correctivas identificadas en el estudio. También, García & Silva (2021) subrayan la importancia de la precisión catastral para la seguridad jurídica y la protección de los derechos de la propiedad; tal como lo estipula la Constitución Política del Perú, Código Civil en el artículo 923°; Ley de Regulación de Predios N° 27157 y la Ley de Normas de Formalización de la Propiedad Informales N° 28294.

La teoría de la justicia distributiva de Rawls y la teoría de la posesión inscrita se relacionan directamente con los hallazgos; la teoría de Rawls sostiene que la propiedad debe ser distribuida equitativamente y sujeta a restricciones en beneficio del interés público, lo que se alinea con la necesidad de políticas que promuevan la justicia social y equidad en la distribución de bienes inmuebles (Ashrafian, 2022). Por otro lado, la teoría de la posesión inscrita establece que la inscripción en el registro crea una presunción legal de propiedad, lo que es crucial para resolver disputas de superposición (Silva, 2019).

Tras el análisis comparativo efectuado, es oportuno señalar que la superposición registral de predios es un problema multifacético que afecta gravemente el derecho de propiedad y la seguridad jurídica; por ende, para mitigar estos efectos, es necesario implementar estrategias como la actualización catastral permanente, capacitación especializada de los operadores de justicia, fortalecimiento institucional y simplificación de procedimientos. Todo esto contribuirá en la restauración de la confianza en el sistema registral y garantizar la protección efectiva del derecho de propiedad (Maikut et al., 2020; Otálora, 2023)

## V. CONCLUSIONES

La superposición registral de predios en Tarapoto vulnera el derecho de propiedad, creando inseguridad jurídica y conflictos legales; esta problemática surge principalmente debido a errores en la inscripción registral, la falta de actualización catastral y las disputas en la delimitación de terrenos. Tales inconsistencias son incompatibles con los principios establecidos en la Constitución Política del Perú, el Código Civil (artículo 923°) y demás leyes complementarias.

Las causas que generan la superposición registral, de acuerdo con los profesionales especializados en el tema, son los errores en el registro y actualización de predios, desactualización de las bases de datos catastrales, y los desajustes generados por la transición entre sistemas de coordenadas (PSAD 56 a WGS 84). Además, falta de coordinación entre instituciones encargadas del registro y administración de predios, ausencia de verificación in situ y deficiencias en el marco normativo, específicamente en el Decreto Legislativo 1288.

Las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de la propiedad, según los operadores de justicia son: la imposibilidad de inscripción de Inmatriculación, cierre de partidas por duplicidad, litigios prolongados e incertidumbre sobre titularidad, necesidad de rectificación registral, inseguridad jurídica, nulidad de títulos, conflictos legales y pérdida de derecho de propiedad.

El derecho de propiedad en el Perú se encuentra sólidamente respaldado tanto por la Constitución Política como por un conjunto de leyes complementarias que aseguran su protección y adecuada regulación, tales como el Código Civil y leyes específicas sobre catastro y regulaciones de predios. Este marco legal proporciona una protección integral y garantiza la seguridad jurídica; sin embargo, este derecho es vulnerado, principalmente debido a errores registrales, procedimientos administrativos deficientes, y la falta de una respuesta efectiva ante actos ilegales.

El marco legal peruano proporciona una protección efectiva a la propiedad ante la superposición registral mediante una estructura robusta que incluye principios fundamentales como el de Especialidad, normativas y procedimientos específicos como la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas y saneamiento registral. Los cuales están diseñados para proteger los derechos de los propietarios y asegurar la integridad del registro catastral.

## VI. RECOMENDACIONES

A los representantes de la SUNARP, adoptar sistemas de información geográfica (SIG) para mejorar la precisión en la inscripción y actualización de registro de predios, facilitando la identificación y corrección de superposiciones. Asimismo, desarrollar procedimientos administrativos simplificados para la corrección de errores registrales, permitiendo a los propietarios resolver disputas sin recurrir a largos procesos judiciales.

A los representantes de las instituciones encargadas del registro y administración de predios, organizar censos catastrales periódicos en colaboración con las autoridades locales para mantener actualizadas las bases de datos. Asimismo, capacitar a los técnicos y registradores en la correcta utilización y transición entre los sistemas de coordenadas. También, establecer protocolos de comunicación y colaboración efectiva entre las instituciones para reducir la superstición registral y los conflictos legales derivados de esta problemática.

A los registradores públicos, desarrollar y aplicar protocolos rigurosos para la inscripción de predios, asegurando que se realicen verificaciones exhaustivas antes de aprobar cualquier registro. De igual manera, establecer mecanismos de control de calidad para las inscripciones, incluyendo la verificación cruzada de información con otras bases de datos catastrales y registral. También, desarrollar procedimientos simplificados y accesibles para la rectificación de errores registrales y la nulidad de títulos, agilizando la resolución de problemas y reduciendo la carga en los tribunales.

A las notarías, antes de autenticar cualquier documento de compraventa, transferencia, o modificación de predios, deben realizar una verificación exhaustiva de la información registral y catastral, esto incluye consultar la base de datos de la SUNARP para confirmar que no existen superposiciones o inconsistencia. Asimismo, asegurar que los procedimientos y normativas vigentes se apliquen de manera efectiva y eficiente, promoviendo una mayor seguridad jurídica para todos los ciudadanos.

A los registradores públicos, adaptar tecnologías avanzadas para mejorar la precisión y eficiencia en la gestión de registros de predios; esto incluye utilizar SIG para mapear y analizar la información espacial de los predios, facilitando la identificación y

rectificación de superposiciones e inconsistencias, lo cual es crucial para la implementación efectiva del marco legal.

## REFERENCIAS

- Ahmed Lahsen, A., & Piper, A. T. (2019). Property rights and intellectual property protection, GDP growth and individual well-being in Latin America. *Latin American Economic Review*, 28(1), 1–21. <https://doi.org/10.1186/s40503-019-0073-5>
- Alegre, M. Á. (2022). Aspectos relevantes en las técnicas e instrumentos de recolección de datos en la investigación cualitativa. Una reflexión conceptual. *Población y Desarrollo*, 28(54), 93–100. <https://doi.org/10.18004/PDFCE/2076-054X/2022.028.54.093>
- Arias, J., & Covinos, M. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Enfoques consulting EIRL. <https://repositorio.concytec.gob.pe/handle/20.500.12390/2260>
- Ashrafian, H. (2022). Engineering a social contract: Rawlsian distributive justice through algorithmic game theory and artificial intelligence. *AI and Ethics*, 1(1), 1–8. <https://doi.org/10.1007/S43681-022-00253-6>
- Ayalew, D., Deininger, K., Mahofa, G., & Nyakulama, R. (2021). Sustaining land registration benefits by addressing the challenges of reversion to informality in Rwanda. *Land Use Policy*, 110(10), 521–645. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104317>
- Brito, R., & Mireles, L. (2023). El derecho de propiedad (1917-1957). Análisis constitucional y jurisprudencial. *Ius Inkarri*, 12(14), 117–148. <https://doi.org/10.59885/iusinkarri.2023.v12n14.05>
- Cai, M., Murtazashvili, I., & Murtazashvili, J. (2020). La política de los derechos de propiedad de la tierra. *Revista de Economía Institucional*, 16(2), 151–167. <https://doi.org/10.1017/S1744137419000158>
- Campos, N. (2019). El sistema de titulación y formalización de las posesiones y propiedades informales en el Perú. *Revista Científica EPISTEMIA*, 3(2), 46–52. <https://doi.org/10.26495/RE.V1I2.1122>
- Cely, D. (2021). Teoría de Resolución de Conflictos de Johan Galtung para la Implementación de la Cátedra de la Paz. *Revista Tecnológica-Educativa Docentes 2.0*, 11(2), 48–56. <https://doi.org/10.37843/rted.v11i2.251>
- Cohen, N., & Gómez, G. (2019). *Metodología de la investigación, ¿para qué?* Editorial Teseo. [http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20190823024606/Metodologia\\_para\\_QUE.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20190823024606/Metodologia_para_QUE.pdf)

- Constitución Política del Perú*, (1993) (testimony of Congreso de la República del Perú). <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Constitucion-Política-del-Peru-1993.pdf>
- De la Iglesia, P. (2019). Cesión de derechos sobre bien determinado. Desmitificando prácticas consuetudinarias. *Revista Perspectivas de las Ciencias Económicas y Jurídicas*, 9(1). <https://doi.org/10.19137/perspectivas-2019-v9n1a01>
- Esquivel, L. (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. *Derecho y Cambio Social*, 62(1), 125–251. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626203>
- Fabre, I. (2021). El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 97(788), 3305–3368. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8249130>
- Fuster, D. (2019). Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico. *Propósitos y Representaciones*, 7(1), 201–229. <http://dx.doi.org/10.20511/pyr2019.v7n1.267>
- Galvão, F., & Mira, M. (2023). A Systematic Literature Review on Blockchain for Real Estate Transactions: Benefits, Challenges, Enablers, and Inhibitors. *Research Square*, 17(3), 236–342. <https://doi.org/10.21203/rs.3.rs-2823844/v1>
- García, G., & Silva, F. (2021). Prevalencia del catastro sobre el Registro de Predios para corregir inexactitudes registrales. *Ius et Praxis*, 52(1), 197–211. [https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius\\_et\\_Praxis/article/view/5219](https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/5219)
- Granados, J., & Pozo, E. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Polo de Conocimiento*, 6(11), 1040–1071. <https://doi.org/10.23857/pc.v6i11.3314>
- Hernández-Guzmán, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de Derecho Privado*, 10(3). <https://doi.org/10.18601/01234366.n42.07>
- Kotronoulas, G., Miguel, S., Dowling, M., Fernandez-Ortega, P., Colomer-Lahiguera, S., Ulcan Ba Gçivan F, G. €, Pape, E., Drury, A., Semple, C., Dieperink, K. B., & Papadopoulou, C. (2023). An Overview of the Fundamentals of Data Management, Analysis, and Interpretation in Quantitative Research. *Seminars in Oncology Nursing*, 39(2), 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.soncn.2023.151398>
- Maikut, K., Andrusiv, U., Yurkevych, Y., Dutko, A., & Zaiats, O. (2020). Protection of

- the right to property in the case law of the European court of human rights. *Amazonia Investiga*, 9(20), 479–507. <https://doi.org/10.34069/AI/2020.28.04.54>
- Mićović, S. (2020). An Example of the Principle of Cuius Regio, Eius Religio in the 21st Century – A Test of the Right to Property and Freedom of Religion in Montenegro and the Neutrality of the State. *Osteuropa Recht*, 66(4), 452–482. <https://doi.org/10.5771/0030-6444-2020-4-452>
- Morales, M. (2023). Inscripción registral del anticipo de legítima y vulneración del principio de legalidad. *Sciéndo*, 26(1), 85–93. <https://doi.org/10.17268/sciendo.2023.012>
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal. (2021). *Informe N° - D000146-2021-COFOPRI-DND*. [https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2021/Vivienda/files/cofopri\\_580.pdf](https://www.congreso.gob.pe/Docs/comisiones2021/Vivienda/files/cofopri_580.pdf)
- Otálora, Y. (2023). Doble inscripción, superposición de predios y Decreto Ley N° 2.695. *Revista De Derecho*, 30(1), 1–19. <https://doi.org/10.22199/issn.0718-9753-5023>
- Polania, C., Cardona, F., Castañeda, G., Vargas, I., Calvache, O., & Abanto, W. (2020). *Metodología de investigación Cuantitativa & Cualitativa*. Institución Universitaria Antonio José Camacho. <https://repositorio.uniajc.edu.co/handle/uniajc/596>
- Decreto Legislativo N°295. Decreto Legislativo que aprueba el Código Civil Peruano*, (1984) (testimony of Presidencia de la República). <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/Código-civil-03.2020-LP.pdf>
- Ravina, R. (2021). Propuestas para una agenda en materia de derechos de propiedad rumbo al Bicentenario. *Forseti. Revista de derecho*, 1(14), 45–71. <http://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1634/1546>
- Reátegui, S. S. (2022). Un análisis de la informalidad de la propiedad. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 5(6), 1–16. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v5i6.1429](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i6.1429)
- Salvador, P., & García, T. (2020). Concepción contextual de la buena fe contractual. *Indret*, 1(1), 28–55. [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3535513](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3535513)
- San Emeterio Martín, N. (2021). La teoría de la propiedad de Juan de Lugo como precedente de John Locke. *Revista de Estudios Políticos*, 1(193), 13–37.

<https://doi.org/10.18042/cepc/rep.193.01>

- Sánchez, C. (2021). Doble inmatriculación: cuando los principios registrales no determinan quién es el verus dominus. *Actualidad Civil*, 1(88), 111–137. <https://actualidadcivil.pe/revista/edicion/actualidad-civil-88/doble-inmatriculacion-cuando-los-principios-registrales-no-determinan-quien-es-el-verus-dominus>
- Seabright, P., Stieglitz, J., & Van der Straeten, K. (2021). Evaluating social contract theory in the light of evolutionary social science. *Evolutionary Human Sciences*, 3(20), 1–22. <https://doi.org/10.1017/ehs.2021.4>
- Silva, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20(1), 135–154. <https://doi.org/10.17151/eleu.2019.20.8>
- Snyder, H. (2019). Literature review as a research methodology: An overview and guidelines. *Journal of Business Research*, 104(2), 333–339. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2019.07.039>
- Tantaleán, R. (2020). El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano. *Derecho y Cambio Social*, 62, 96–102. propiedad, propiedad constitucional, derecho a la%0Apropiedad.%0D
- Torres, J. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. *LUMEN, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón*, 17(1), 101–112. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2391>
- Vargas, M. A. (2022). Propuesta de procedimiento de operación en el registro inmobiliario del Registro General de la Propiedad. *Revista Académica CUNZAC*, 5(1), 63–69. <https://doi.org/10.46780/cunzac.v5i1.58>
- Wolff, L. (2020). The relationship between contract law and property law. *Common Law World Review*, 49(1), 31–55. <https://doi.org/10.1177/1473779520903729>
- Yamamoto, C. (2022). La formalización de la propiedad predial en el Perú. *Lucerna Iuris Et Investigatio*, 1(3), 135–145. <https://doi.org/10.15381/lucerna.n3.23908>

## **ANEXOS**

## Anexo 1. Matriz de categorización apriorística

Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivos Específicos	Categorías	Subcategorías
<p>¿Cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de la propiedad, Tarapoto 2023?</p>	<p>¿Cuáles son las causas que genera la superposición registral?,                      ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad?                      ¿Cómo es el marco legal del derecho de propiedad?                      ¿Cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral?</p>	<p>Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.</p>	<p>O1: Conocer las causas que genera la superposición registral; mediante una guía de entrevista.                      O2: Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad; mediante una guía de entrevista.                      O3. Interpretar el marco legal del derecho de propiedad, mediante una guía de entrevista.                      O4: Explicar cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral; mediante una guía de análisis documental.</p>	<p>Derecho de propiedad</p>	<p>Mejor derecho de propiedad.</p>
					<p>Seguridad jurídica</p>
					<p>Derechos fundamentales</p>
				<p>superposición registral</p>	<p>Duplicidad de partidas registrales</p>
					<p>Precedente observancia obligatoria</p>
					<p>Cierre de partida registral</p>

## Matriz de consistencia

**Tema:** Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto - 2023.

Formulación del problema	Objetivos	Hipótesis	Técnicas e instrumentos
<p><b>Problema general</b> ¿Cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de la propiedad, Tarapoto 2023?</p> <p><b>Problemas específicos</b> P1. ¿Cuáles son las causas que genera la superposición registral? P2. ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad? P3. ¿Cómo es el marco legal del derecho de propiedad? P4. ¿Cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral?</p>	<p><b>Objetivo general</b> Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.</p> <p><b>Objetivos específicos</b> O1: Conocer las causas que genera la superposición registral; mediante una guía de entrevista. O2: Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad; mediante una guía de entrevista. O3: Interpretar el marco legal del derecho de propiedad, mediante una guía de entrevista. O4: Explicar cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral; mediante una guía de análisis documental.</p>	<p><b>Hipótesis general</b> La superposición registral de predios se relaciona de manera negativa con el derecho de propiedad, porque crea incertidumbre jurídica, desvalorización de la propiedad y afecta la capacidad de los propietarios para ejercer sus derechos de propiedad de manera segura y eficiente.</p>	<p><b>Técnica</b> Entrevista</p> <p>Análisis documental</p> <p><b>Instrumento</b> Guía de entrevista semiestructurada</p> <p>Guía de análisis documental</p>
<b>Diseño de investigación</b>	<b>Participantes</b>	<b>Categorías y subcategorías</b>	
Enfoque cualitativo, tipo básica y diseño de teoría fundamentada, alcance exploratorio.	La investigación contó con la participación de 3 operadores de justicia y 5 jurisprudencia de superposición registral del Tribunal Registral 2023.	Categorías	Subcategorías
		Derecho de propiedad	Mejor derecho de propiedad
			Seguridad jurídica
			Derechos fundamentales
		superposición registral	Duplicidad de partidas registrales
Cierre de partida registral			

## Anexo 2. Instrumentos de recolección de datos



### Guía de entrevista semiestructurada (Dirigida a operadores de justicia)

Buen día, **mi nombre es Marck Willias Isla Ramírez y Leandro Vigo García**; somos alumnos de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores del trabajo de investigación que se titula: **“Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023”**. Por tal motivo, le solicitamos que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Institución donde labora (sede): \_\_\_\_\_

Cargo que desempeña actualmente: \_\_\_\_\_

Experiencia laboral: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Objetivo general: Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.

1. Desde su experiencia; ¿Qué es la superposición registral de predios en Tarapoto?

---

---

---

---

---

---

---

2. ¿Qué procedimientos legales existen actualmente para resolver disputas de superposición registral de predios?

---

---

---

---

---

---

---

3. ¿Cómo afecta la superposición registral de predios al derecho de propiedad de los ciudadanos de Tarapoto? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

Objetivo específico 1: Conocer las causas que genera la superposición registral.

4. ¿Cuáles son las causas más comunes de la superposición registral de predios? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

5. ¿Cuál es la principal causa de la superposición registral de predios en la ciudad de Tarapoto?

---

---

---

---

---

---

6. ¿Podría describir problemas técnicos que suelen ocasionar la superposición registral?

---

---

---

---

---

---

7. ¿Qué normativas específicas cree que necesitan revisión o actualización para prevenir este problema? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

Objetivo 2: Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad.

8. ¿Cuáles son las principales consecuencias jurídicas de la superposición registral sobre el derecho de propiedad?

---

---

---

---

---

---

9. ¿Qué tipo de litigios son comunes en casos de superposición registral?

---

---

---

---

---

---

---

10. ¿Cuál es la tendencia jurisprudencial respecto a la superposición registral?

---

---

---

---

---

---

---

Objetivo 3: Interpretar el marco legal del derecho de propiedad.

11. ¿Podría explicar brevemente los principios fundamentales del derecho de propiedad según el marco legal vigente?

---

---

---

---

---

---

---

12. ¿Qué leyes y regulaciones específicas rigen el derecho de propiedad en su jurisdicción?

---

---

---

---

---

---

---

13. ¿Cómo ha sido la evolución legislativa con relación del derecho de propiedad?

---

---

---

---

---

---

---

## Instrumentos de recolección de datos



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### Guía de análisis documental

**Título:** “Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023”

**Objetivo 4:** Explicar cómo el marco legal da protección a la propiedad ante una superposición registral

	Nº Caso	Fundamentos	Decisión	Análisis crítico
Jurisprudencia de superposición registral	069-2023-SUNARP-TR	Se solicita la acumulación de los predios rurales inscritos en las partidas N° 11101236 y N° 11168160, debiendo tener presente que respecto a la modificación física de predios ubicados en zonas no catastradas, como regla general, por aplicación inmediata de las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley N° 31145, "Ley del Saneamiento Físico Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales",	CONFIRMAR las observaciones formuladas por la registradora pública del Registro de Predios de Tarapoto respecto al título del encabezado de la presente resolución conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución	En resumen, la resolución destaca la importancia de la precisión en la modificación y registro de predios para evitar superposiciones que pueden afectar el derecho a la propiedad en Perú. Las normas y procedimientos establecidos buscan garantizar que estas modificaciones se realicen de manera legal y técnica adecuada para proteger los derechos de los propietarios y mantener un registro catastral

		<p>aprobado por Decreto Supremo N° 014-2022-MIDAGRI.</p> <p>- Respecto a la <b><u>afectación de manera gráfica y parcial al predio inscrito en la partida electrónica N° 04006489,</u></b> señala que según lo verificado en campo y de manera satelital, el predio inscrito a rectificar no afecta a ningún predio colindante, estando dentro de las tolerancias catastrales según Resolución N° 02-2010-SNCP/CNC.</p> <p>Asimismo, los procedimientos regulados en la ley y su reglamento proceden a iniciativa de los particulares y previo pago de derechos de tramitación, en el caso de que se pretenda regularizar sus derechos posesorios o, tratándose de propietarios,</p>		<p>preciso.</p> <p>La resolución discute la rectificación de áreas de predios inscritos y cómo estas modificaciones pueden resultar en superposiciones con otros predios. Esto es particularmente importante en zonas no catastradas, donde las modificaciones físicas de los predios pueden llevar a conflictos sobre los límites y la extensión de la propiedad.</p> <p>La superposición afecta directamente el derecho a la propiedad, ya que puede llevar a disputas legales sobre la titularidad y los límites de los predios. La correcta implementación de los procedimientos de saneamiento y la verificación</p>
--	--	--	--	---

		<p>para la regularización del tracto sucesivo de las transferencias de dominio y la rectificación de áreas, linderos, medidas perimétricas, ubicación y otros datos físicos de sus predios inscritos y de sus títulos archivados. El reglamento de la presente ley especifica los requisitos para el inicio y la tramitación de los procedimientos administrativos señalados.</p>		<p>técnica son esenciales para proteger los derechos de los propietarios y evitar conflictos</p>
	<p>016-2023-SUNARP/DT R</p>	<p>Mediante escrito recibido el 12.10.2020, el señor Jhony Brandy Calderón Canma solicita se inicie, respecto de las partidas N° 05000568 y N° 05006113, ambas del Registro de Predios de Tarapoto, el procedimiento de duplicidad de partidas idénticas, por contener ambas al mismo predio. Mediante</p>	<p>Estimar el recurso de apelación interpuesto por don Jhony Brandy Calderón Canma, REVOCAR la Resolución de Unidad Registral N° 560-2021-SUNARP-Z.R.N°III-SM/UREG, por las consideraciones expuestas en la presente resolución y, en consecuencia, DISPONER que</p>	<p>El Principio de Especialidad o de Folio Real constituye la técnica o mecanismo que permite extender las inscripciones en el Registro con relativo orden. En el caso del Registro de Predios, el estado jurídico-dominial de la "unidad inmobiliaria", "predio" o "finca", se concentra en un solo</p>

		<p>Memorándum N° 316-2022-SUNARP/DTR del 21.03.2022, el Director Técnico Registral solicita, a la Subdirección de Catastro Registral emitir informe técnico, sobre el estudio de los antecedentes registrales que obran en las partidas N° 05000568 y N° 05006113 del Registro de Predios de Tarapoto, informe si es posible determinar con certeza la existencia de superposición de áreas inscritas.</p>	<p>la Unidad Registral de la Zona Registral N° III – Sede Moyobamba, emita resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 05006113 por duplicidad con la partida N° 05000568.</p>	<p>instrumento denominado partida registral, en el que deben constar todos los derechos reales constituidos sobre él y las alteraciones físicas que dicho predio sufra en el decurso del tiempo. No obstante lo señalado, ocurren situaciones excepcionales en el procedimiento registral vinculados a la extensión de asientos registrales que no se enmarcan dentro de los cánones del principio de especialidad o folio real; como la apertura de más de una partida registral con titulares registrales distintos respecto a un solo predio, debido a deficiencias en la información gráfica que ocasionan patologías como la doble</p>
--	--	--	--	---

				<p>inmatriculación, la ocurrencia de superposiciones gráficas totales o parciales de predios colindantes, entre otras situaciones ocurridas exclusivamente por defecto de técnica registral.</p>
	3276 -2023-SUNARP-TR	<p>Precisa que de conformidad con la Directiva N° 06-2018-SUNARP-SN la información gráfica forma la base gráfica registral que está compuesta por la base de datos gráficos y alfanuméricos de los predios inscritos y que se elaboran a partir de la información que obra en los títulos archivados, por lo que la inexistencia de la información gráfica comprende la inexistencia de medidas perimétricas en los</p>	<p>CONFIRMAR la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Tarapoto, conforme al análisis de la presente resolución.</p>	<p>El saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas es un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que la realidad física aparece descrita en el registro de modo diferente, por lo cual es necesario adecuar la información del registro a la realidad. Precisamente porque existe</p>

		<p>antecedentes registrales, puesto que dicha información forma parte de los datos que se requieren para elaborar la información gráfica o base gráfica registral; sin embargo, el registrador hace una interpretación sesgada y caprichosa para abstenerse de aplicar el precedente.</p> <p>- Pese a la aplicación ilegal y retroactiva del precedente mencionado, en su ítem 4 de la parte del análisis de la referida resolución se colige que en caso que el área de catastro “no pueda informar por carecer de información gráfica en los antecedentes registrales o por contener estos defectos, no será obstáculo para proceder a la rectificación de área por error de cálculo, porque no se le</p>		<p>la posibilidad que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el registro, existe legislación que regula diversas formas de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas.</p>
--	--	---	--	--

		<p>puede cargar al usuario las limitaciones que por años ha permitido inscripciones sin planos.</p>		
	<p>RESOLUCIÓN N No. -223-2023-SUNARP-Z.R N.º III</p>	<p>Que, viene a este despacho la presunta duplicidad de inscripción generada entre las Partidas Electrónicas N° 11001940, 11048413, 02033141, 05005714, 05000704, 11025412, 07005569 y 07005215, del Registro de Predios la Oficina Registral de Tarapoto.</p> <p>"Al graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017135 se ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11063854, con un área de 84.19 m aproximadamente quedando un área aproximadamente de la partida P45017135,</p>	<p>DISPONER el inicio del trámite de cierre de partidas por publicidad con inscripciones incompatibles y superposición parcial entre la Partida Electrónica N° 11063854 con las Partidas N° P45017135 (Partida SIR 05000704), P45017136 (Partida SIR 11025412), P45017137 (Partida SIR 07005569) Y P45017138 (Partida SIR 07005215) del Registro de predios de la Oficina Registral de Tarapoto.</p> <p>Disponer al Registrador Público de Tarapoto, cumpla con anotar el inicio de procedimiento</p>	<p>Que, habiendo podido observar en la resolución antes mencionada se aprecia la superposición registral de predios el mismo que luego de haber realizado el análisis correspondiente e de cada partida que se encuentra inscrita siento el problema principal de este la falta de un sistema actualizado de catastro, asimismo, se aprecia que dichas superposición de manera parcial crean incertidumbre jurídica y no se puede determinar la titularidad del bien, para ello se lleva acabo distintos procedimientos para la determinación</p>

		<p>remanente de 376.81 m Al graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017136 se ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11063854, con un área de 70.24 m aproximadamente. Es preciso indicar que la superposición es la integridad del predio, no quedando área remanente, al graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017137 se ha observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11063854, con un área de 319.47 m' aproximadamente quedando un área remanente de 125.14 m' aproximadamente de la partida P45017137, graficar y ubicar el polígono del predio inscrito en la partida P45017138 ha</p>	<p>de cierre de partida dispuesto en el artículo primero, en las partidas involucradas, dejando constancia que se trata de una superposición parcial conforme al Informe Técnico N° 563-202311-Z.R.N°III/OC-MOYOBAMBA-U.</p>	<p>exacta del mismo, afectando el derecho a la propiedad como tal.</p>
--	--	--	--	--

		<p>observado superposición gráfica y parcial sobre el predio inscrito en partida 11063854, con un área de 116.79 m' aproximadamente quedando un área remanente de 48.09 m' aproximadamente de la partida P45017138, no ha sido factible determinar las áreas de superposición entre las partidas 11063854, 02032973, 05005714 y 02033141, debido a que faltan instrumentos técnicos que permitan determinar las áreas de superposición entre las partidas mencionadas."</p>		
	<p>RESOLUCIÓN N No. 225-2023-SUNARP-Z.R N.º III</p>	<p>Se ha identificado que este predio ha sufrido una serie de independizaciones como puede verse detallado en el Informe Técnico N° 417-2023-Z.R.NºIII/OC-</p>	<p>DISPONER el inicio del trámite de cierre de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles y superposición total entre la Partida Electrónica N° 05005929 con</p>	<p>En la presente resolución se pudo analizar la existencia de una superposición total, la misma que a generado la una inscripción incompatible, por lo que, de</p>

		<p>MOYOBAMBA, quedando como remanente un área de 8,446.90 m' dividido en trece lotes (detallados también en el Informe mencionado). Asimismo, es preciso indicar que el lote E ha quedado reducido en un área de 577.94 m, debido a que paso a formar parte de la vía pública, y que se ha subdividido en dos lotes, uno de ellos independizado en la partida 11006394. Por otro lado, el lote H-1 ha sido independizado e inscrito en la partida N° 11010152, lo mismo sucedió con el lote J independizado en la partida 11037239, el lote I independizado en la partida 11046440. Es preciso indicar además que el lote Le ha subdividido en dos lotes independizados en las partidas</p>	<p>la partida N° 11000112 del Registro de predios de la Oficina Registral de Tarapoto. Existiendo superposición total entre la Partida Electrónica NO 05005929 con la partida N° 11000112 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, deberá cerrarse la partida menos antigua, esto es la partida o (PardaN0707013) partida N° 05005929.</p>	<p>esta mara no se ha determinado con exactitud la titularidad de los inmuebles antes mencionados en la resolución generando conflicto jurídico para la determinación de a quien le corresponde el derecho de propiedad.</p>
--	--	---	--	--

		<p>110470062 y 110470063, lo mismo sucedió con el lote A, que quedó subdividido en dos lotes independizados en las partidas 11048596 y 11048597, con el lote se subdividió en dos lotes independizados en las partidas 11057229 y 11057230 y finalmente con el lote E subdividido en dos lotes, el lote 1 independizado en la partida 11064035 y lote remanente.</p> <p>Que, la especialista en Catastro Ing. Amparito Angulo González, emite Informe Técnico sobre la presunta duplicidad de las Partidas N° 05005929 y 11000112, predios ubicados en la Prolongación del Jr. Alfonso Ugarte de la ciudad de Tarapoto,</p>		
--	--	---	--	--

		<p>provincia y departamento de San Martín y en sus conclusiones precisa lo siguiente:</p> <p>"Se ha determinado que al graficar y ubicar los polígonos de los predios inscritos en las partidas 11000112 y 05005929, existe superposición de área entre el lote F del predio inscrito en la partida 11000112 y la partida 05005929 con 62.42 m<sup>2</sup>, es decir la integridad del predio 05005929 se encuentra superpuesta. Es preciso indicar que el área total del lote Fes de 1836.65 m<sup>2</sup>, quedando un área remanente no superpuesta de 1774.m2 del lote F que corre inscrita en la partida 11000112"</p>		
--	--	---	--	--



## Anexo 2. Instrumentos de recolección de datos



### Guía de entrevista semiestructurada (Dirigida a operadores de justicia)

Buen día, mi nombre es Marck Willias Isla Ramírez y Leandro Vigo García, somos alumnos de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores del trabajo de investigación que se titula: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto - 2023". Por tal motivo, le solicitamos que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Nombre y Apellido: Osam Eduardo Infante Sola  
Institución donde labora (sede): Sucrep- Tarapoto  
Cargo que desempeña actualmente: Registrador Público  
Experiencia laboral: 5 años  
Fecha: 31-03-2024

**Objetivo general:** Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.

1. Desde su experiencia; ¿Qué es la superposición registral de predios en Tarapoto?

Desde la experiencia como registrador público, la superposición registral de predios se refiere a la situación en la cual dos o más títulos de propiedad inscritos en registros públicos se refieren a la misma finca o predio. Con esta situación surgen diversos problemas, entre ellos errores en la inscripción, falta de actualizaciones catastrales, y conflictos de delimitación de los terrenos, generando un caos significativo que afecta la seguridad jurídica y la gestión efectiva de la propiedad.

2. ¿Qué procedimientos legales existen actualmente para resolver disputas de superposición registral de predios?

Para resolver disputas de superposición existen procedimientos legales que pueden ser implementados con acciones y regulaciones de interés legislativo, como participación en áreas, saneamiento, prescripción adquisitiva, proceso de propiedad de veto jurídico, cambios de estado procedimientos legales, administrativos, judiciales y otros judiciales.

3. ¿Cómo afecta la superposición registral de predios al derecho de propiedad de los ciudadanos de Tarapoto? Fundamente su respuesta.

Este problema tiene un impacto significativo en el derecho de propiedad como se ve en la superposición jurídica, conflictos legales, son elementos para el desarrollo, impacto en el uso de terreno, acceso físico en el sistema registral, impedir el desarrollo urbano y rural.

Objetivo específico 1: Conocer las causas que genera la superposición registral.

4. ¿Cuáles son las causas más comunes de la superposición registral de predios? Fundamente su respuesta.

Una de las razones las causas por causas, pueden atribuirse a causas humanas, deficiencias técnicas y problemas sistémicos como error en la inscripción, falta de coordinación y comunicación, desactualización de los registros catastrales, procedimientos administrativos a los errores, algunos se ven más claros.

5. ¿Cuál es la principal causa de la superposición registral de predios en la ciudad de Tarapoto?

La desactualización y actualización de catastro  
mucha de las actualizaciones institucionales,  
capacidad y formación de personal, abordar  
este problema requiere de un enfoque integral  
con los otros municipios solo así se  
podría garantizar la seguridad jurídica  
y la correcta gestión.

6. ¿Podría describir problemas técnicos que suelen ocasionar la superposición registral?

Los problemas técnicos pueden ocasionar la super-  
posición registral de predios por limitaciones  
y a menudo se deben a la inadecuación  
aplicación tecnológica y metodológica en  
la gestión catastral y registral. Como por  
ejemplo: falta de integración en  
sistemas catastrales, problemas de delimitación  
de predios, inadecuada capacitación y conocimiento.

7. ¿Qué normativas específicas cree que necesitan revisión o actualización para prevenir este problema? Fundamente su respuesta.

Para prevenir la superposición registral es necesario  
revisar y actualizar varias normativas específicas  
que rigen la gestión catastral y registral como  
la ley de catastro y su reglamento, ley de  
registros públicos ley del catastro físico.  
Según de la legislación, normativas TIC

Objetivo 2. Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad.

8. ¿Cuáles son las principales consecuencias jurídicas de la superposición registral sobre el derecho de propiedad?

Desde la superposición las principales consecuencias jurídicas de la superposición incluyen una serie de problemas que afectan a los propietarios individuales como el problema jurídico, consecuencias como la inseguridad jurídica (dudas sobre la validez del título), conflictos reales (litigios sobre la posesión), pluralidad de títulos (inscripciones en títulos superpuestos), pérdida de certeza de propiedad, propagación de actos, etc.

9. ¿Qué tipo de litigios son comunes en casos de superposición registral?

Los litigios más comunes que surgen son sobre los derechos sobre la titularidad de la propiedad, acciones de nulidad de títulos, anulamientos de inscripciones, acciones reivindicatorias, acciones reales, etc.

10. ¿Cuál es la tendencia jurisprudencial respecto a la superposición registral?

La tendencia jurisprudencial en relación a la superposición registral es el principio de prioridad registral, donde se prioriza al titular adquirente, registrándose en primer lugar el titular público registral.

Objetivo 3: Interpretar el marco legal del derecho de propiedad.

11. ¿Podría explicar brevemente los principios fundamentales del derecho de propiedad según el marco legal vigente?

Los principios fundamentales del derecho de propiedad son: Derecho de propiedad como derecho real que confiere a sus titulares el poder de uso, goce, disfrute y disposición de un bien de dominio con la ley. Principios de exclusividad, consorcio, uso, goce, disfrute del bien, principio de perpetuidad o perpetuo en la medida que no repudia uti frui.

12. ¿Qué leyes y regulaciones específicas rigen el derecho de propiedad en su jurisdicción?

Código civil o ley de propiedad, establece principios generales del derecho de propiedad, ley de registro público que regula el sistema de registro de propiedad, ley de catastro urbano y regula el sistema catastral.

13. ¿Cómo ha sido la evolución legislativa con relación del derecho de propiedad?

Impulsión legislativa con respecto al derecho de propiedad ha sido un proceso gradual y continuo, adaptándose a las necesidades cambiantes de la población y respondiendo a las demandas globales como la urbanización, planeación urbana y consolidación de derechos de propiedad, regulación de uso del suelo y desarrollo urbano, protección frente al inapropiación, tecnología y registro electrónicos.



Anexo 2. Instrumentos de recolección de datos



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Guía de entrevista semiestructurada (Dirigida a operadores de justicia)

Buen día, mi nombre es Marck Willias Isia Ramirez y Leandro Vigo Garcia, somos alumnos de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores del trabajo de investigación que se titula: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023". Por tal motivo, le solicitamos que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Nombre y Apellido: Rosa por la carrera Gangara  
Institución donde labora (sede): Simarp - Tarapoto  
Cargo que desempeña actualmente: Abogada Cedi Ercalora  
Experiencia laboral: 5 años  
Fecha: 31-05-2024

Objetivo general: Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.

1. Desde su experiencia; ¿Qué es la superposición registral de predios en Tarapoto?

La superposición registral se refiere cuando existen discrepancias o conflictos en los registros públicos sobre la titularidad de un mismo predio. Esto puede ocurrir cuando hay doble inscripción o disputas de títulos.

2. ¿Qué procedimientos legales existen actualmente para resolver disputas de superposición registral de predios?

\* Acción declarativa de dominio solicitada  
vía judicial para constatar la titularidad  
\* Proceso de rectificación: vía judicial o  
voluntaria mediante acuerdos en unarp.  
\* Expropiación por causa de utilidad pública  
si se determina que el terreno es necesario  
para proyectos públicos.

3. ¿Cómo afecta la superposición registral de predios al derecho de propiedad de los ciudadanos de Tarapoto? Fundamente su respuesta.

\* Inseguridad jurídica: los propietarios  
se enfrentan a la incertidumbre sobre la  
legitimidad  
\* Litigios, la necesidad de resolver disputas  
\* Riesgo de pérdida de propiedades, como  
consecuencia de superposición

Objetivo específico 1: Conocer las causas que genera la superposición registral.

4. ¿Cuáles son las causas más comunes de la superposición registral de predios? Fundamente su respuesta.

Entre las causas más comunes se encuentran  
la falta de coordinación de las inscrip-  
ciones, errores por falta de actualización  
de la base de datos catastral, falta  
de verificación en campo.

5. ¿Cuál es la principal causa de la superposición registral de predios en la ciudad de Tarapoto?

→ Actualización de la base de datos Catastral  
→ Falta de verificación de los  
→ Prácticas fraudulentas de inscripción.

6. ¿Podría describir problemas técnicos que suelen ocasionar la superposición registral?

→ Deficiencia en el sistema de registros, falta de sistema robustos de gestión de registros que no cuenten con mecanismos a disposición de verificación y actualización, puede contribuir a la superposición.

7. ¿Qué normativas específicas cree que necesitan revisión o actualización para prevenir este problema? Fundamente su respuesta.

normativas registrales y catastrales para mejorar la gestión de los datos, así como la precisión y actualización del sistema de registros, implementación de normas específicas en caso de superposición.

Objetivo 2: Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad.

8. ¿Cuáles son las principales consecuencias jurídicas de la superposición registral sobre el derecho de propiedad?

Las principales consecuencias incluyen litigios prolongados, incertidumbre sobre la titularidad, la necesidad de rectificar registralmente para establecer la seguridad jurídica y proteger los derechos de los propietarios legítimos.

9. ¿Qué tipo de litigios son comunes en casos de superposición registral?

Litigios más comunes: disputas de posesión, usurpación, rectificación de áreas, prescripción, cesación, mejor derecho de propiedad, demanda por daños y perjuicios, falsificación de documentos.

10. ¿Cuál es la tendencia jurisprudencial respecto a la superposición registral?

La tendencia jurisprudencial ha evolucionado a una mayor protección de la seguridad jurídica y el principio de prioridad registral. Los tribunales favorecen la rectificación de registros antiguos para reflejar con precisión las condiciones de propiedad.

Objetivo 3: Interpretar el marco legal del derecho de propiedad.

11. ¿Podría explicar brevemente los principios fundamentales del derecho de propiedad según el marco legal vigente?

Los principios fundamentales incluyen el derecho de propiedad real, el uso, el fruto, disposición del bien, protección contra la expropiación, garantía de seguridad jurídica a través de registros confiables que protegen al propietario.

12. ¿Qué leyes y regulaciones específicas rigen el derecho de propiedad en su jurisdicción?

+ Código Civil  
+ Ley N° 26634, Ley Sistema Nacional Catastro.  
+ Ley N° 27157, Ley Regulación de Predios.  
+ Ley N° 28294, Normas de Formalización de la Propiedad Informal.

13. ¿Cómo ha sido la evolución legislativa con relación del derecho de propiedad?

Algunos puntos claves de la evolución incluyen: reconocimiento del tipo de propietarios, modernización del sistema registral, promoviendo la seguridad jurídica.



Anexo 2. Instrumentos de recolección de datos



Guía de entrevista semiestructurada (Dirigida a operadores de justicia)

Buen día, mi nombre es Marck Willias Isla Ramírez y Leandro Vigo García, somos alumnos de la Escuela Académico Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo y autores del trabajo de investigación que se titula: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023". Por tal motivo, le solicitamos que rellene los espacios en blanco con la información que corresponda y conteste con sinceridad cada una de las interrogantes presentadas a continuación:

Nombre y Apellido: Juan Franco Higuera / Lizano Aranda  
Institución donde labora (sede): SUNARP - tarapoto  
Cargo que desempeña actualmente: Defensoría del Usuario  
Experiencia laboral: 4 años  
Fecha: 31-05-2024

Objetivo general: Analizar cómo se relaciona la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto 2023.

- Desde su experiencia, ¿Qué es la superposición registral de predios en Tarapoto?

La Superposición Registral es cuando la línea  
gráfica del predio a inscribir y el, Tarapoto se  
superponen de manera parcial o total.

2. ¿Qué procedimientos legales existen actualmente para resolver disputas de superposición registral de predios?

- Se puede iniciar el proceso de inicio de partida por duplicidad.
- proceso de notificación de error puede ser, un total, administrativo y judicial.
- En algunos casos se inicia el proceso judicial de nullidad de propiedad.

3. ¿Cómo afecta la superposición registral de predios al derecho de propiedad de los ciudadanos de Tarapoto? Fundamente su respuesta.

- afecta en la inscripción del derecho adquirido para Actos de Inscripción en los Registros Públicos, ya que para inscribir por primera vez se necesita que no exista superposición del predio.

Objetivo específico 1: Conocer las causas que genera la superposición registral.

4. ¿Cuáles son las causas más comunes de la superposición registral de predios? Fundamente su respuesta.

- cuando el predio inscrito no coincide con los datos y esta actualiza la misma información superponiendo por que el catastro registra sus coordenadas y lo inscribe.
- cuando se actúan del predio SG al predio BU.
- cuando el catastro realiza un error técnico.

5. ¿Cuál es la principal causa de la superposición registral de predios en la ciudad de Tarapoto?

La falta de integración de los bases graficas  
entre las cartas geográficas de catastro, plano  
de municipalidad, sistema legal con agricultura  
todas estas cosas por las bases graficas que puede  
a lo de Sarco,

6. ¿Podría describir problemas técnicos que suelen ocasionar la superposición registral?

Por falta tanto física al verificador causa  
o computacional.

- Descuento de la Dirección para la elaboración  
de documentación técnica.

7. ¿Qué normativas específicas cree que necesitan revisión o actualización para prevenir este problema? Fundamente su respuesta.

- Decreto legislativo 1258 que aplica a la  
integración catastral en Sarco.

Objetivo 2: Identificar las consecuencias jurídicas de la superposición registral frente al derecho de propiedad.

8. ¿Cuáles son las principales consecuencias jurídicas de la superposición registral sobre el derecho de propiedad?

- NO permite la inscripción de Transacciones de todo tipo de predios.

- genera jurim en algunos casos, previos de casos de puntos por duplicidad.

9. ¿Qué tipo de litigios son comunes en casos de superposición registral?

- caso de puntos por duplicidad.

- Proceso judicial de pago de deuda de propiedad.

- Recurso de amparo, administrativo, judicial o material.

10. ¿Cuál es la tendencia jurisprudencial respecto a la superposición registral?

- Protección de Bona Fide y de los casos de adquisiciones.

- flexibilidad y la protección de los Registros.

- Ante la falta de eficiencia en los Sistemas registrales.

Objetivo 3: Interpretar el marco legal del derecho de propiedad.

11. ¿Podría explicar brevemente los principios fundamentales del derecho de propiedad según el marco legal vigente?

El derecho a la propiedad es un derecho constitucional que garantiza el acceso o alquilar del dueño, el uso, disfrute, transferir, liquidar y, lo mismo se discute en armonía con el Law 1430.

12. ¿Qué leyes y regulaciones específicas rigen el derecho de propiedad en su jurisdicción?

La constitución política del Perú de 1979 y el artículo 703 de nuestro código civil.  
Las Directivas de Suro P de Inscripción de lo Propietario y el Decreto 14097-2013-Suro P-34.

13. ¿Cómo ha sido la evolución legislativa con relación del derecho de propiedad?

La evolución legislativa en relación con el derecho de propiedad ha sido una tendencia hacia su adaptación a los cambios sociales, económicos y tecnológicos. Se ha simplificado para facilitar el acceso a la propiedad y se han incorporado el desarrollo más reciente, sobre su registro civil financiero.



### Anexo 3. Fichas de validación de instrumentos para la recolección de datos

Sra. CORREA PEREZ, VARENKA PATRICIA

**ASUNTO:** Solicita opinión o juicio de experto sobre instrumentos de investigación que permitan la validez y confiabilidad.

Isla Ramirez Marck Willis, identificado con DNI N° 71891133 y Vigo Garcia Leandro, identificado con DNI N° 48304535, estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la universidad Cesar Vallejo filial Tarapoto, a usted con el debido respeto nos presentamos y manifestamos lo siguiente:

Que, siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis propio de nuestra autoría, en función al título: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023", solicito a Ud. se sirva validar los instrumentos de Guía de análisis documental y Guía de entrevistas a expertos, que adjunto los siguientes documentos:

- Ficha solicitud de validación de instrumento.
- Instrumento de Guía de análisis documental.
- Instrumento de Guía de entrevista.
- Declaración jurada de experto

Por tanto:

A usted, ruego que acceda a la petición

Tarapoto, de 13 de noviembre del 2023

  
Isla Ramirez Marck Willis  
DNI N° 71891133

  
Vigo Garcia Leandro  
DNI N° 48304535

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : CORREA PEREZ, VARENKA PATRICIA  
Institución donde labora : Estudio Jurídico "Correa Consultoría y Abogados"  
Especialidad : Penal y Procesal Penal  
Instrumento de evaluación : Guía de análisis documental  
Autores del instrumento : Iela Ramirez Marck Willis y Vigo Garcia Leandro

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre las categorías y subcategorías en todas sus definiciones.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las categorías: <i>Celeridad procesal y Proceso de alimentos</i> .					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organización lógica con la definición conceptual respecto a las categorías, de manera que permiten hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con las categorías y subcategorías de estudio.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y categorías de estudio: <i>Celeridad procesal y Proceso de alimentos</i> .					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con las subcategorías de cada categoría: <i>Celeridad procesal y Proceso de alimentos</i> .					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable.)

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Tarapoto, 13 de noviembre de 2023

  
.....  
Patricia Correa Pérez  
ABOGADA  
C.A.S.M. 1204

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : CORREA PEREZ, VARENKA PATRICIA  
Institución donde labora : Estudio Jurídico "Correa Consultoría y Abogados"  
Especialidad : Penal y Procesal Penal  
Instrumento de evaluación : Guía de análisis documental  
Autores del instrumento : Isla Ramírez Marck Wilias y Vigo García Leandro

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre las categorías y subcategorías en todas sus definiciones.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las categorías: Celeridad procesal y Proceso de alimentos.					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organización lógica con la definición conceptual respecto a las categorías, de manera que permitan hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con las categorías y subcategorías de estudio.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y categorías de estudio: Celeridad procesal y Proceso de alimentos.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoje a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con las subcategorías de cada categoría: Celeridad procesal y Proceso de alimentos.					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se leze un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera el instrumento no válido ni aplicable).

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD.

PROMEDIO DE VALORACIÓN: **50**

Tarapoto, 13 noviembre de 2023

  
Patricia Correa Pérez  
ABOGADA  
C.A.S.M. 1204

**DECLARACIÓN JURADA DE EXPERTO EN VALIDACIÓN DE  
INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS**

Yo, **VARENKA PATRICIA, CORREA PEREZ**, de nacionalidad peruana, de profesión Abogado –Magistrado en Derecho Penal y Doctorado en Procesal Penal, domiciliado procesal en Jr. Santa María N.º 317, distrito de La Banda de Shilcayo, provincia y región de San Martín, laborando en la actualidad como Asesor Jurídico en su estudio jurídico "Correa Consultoría y Abogados", **DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:**

Heber revisado y validado los instrumentos de recolección de datos para ser aplicados en el trabajo de investigación : "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023", para obtener el título profesional de Abogado de los estudiantes Isla Ramírez Marcó Willis, identificado con DNI N.º 71891133 y Vigo García Leandro, identificado con DNI N.º 45304535, de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo Filial Tarapoto, instrumentos que son confiables y se expone:

No teniendo ningún tipo de sanción ÉTICA, me afirmo y me ratifico en lo expresado, en señal de lo cual firmo el presente documento a los 07 días del mes de noviembre del 2023.

  
Varenka Patricia Correa Perez  
ABOGADA  
C. O. P. N.º 1204

Sr. RODRIGUEZ MENDOZA, WILDOR TEODORO

**ASUNTO:** Solicita opinión o juicio de experto sobre instrumentos de investigación que permitan la validez y confiabilidad.

Isla Ramirez Marck Willis, identificado con DNI N° 71891133 y Vigo García Leandro, identificado con DNI N° 48304535, estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la universidad Cesar Vallejo filial Tarapoto, a usted con el debido respeto nos presentamos y manifestamos lo siguiente

Que, siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para la tesis propio de nuestra autoría, en función al título: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023", solicito a Ud. se sirva validar los instrumentos de Guía de análisis documental y Guía de entrevistas a expertos, que adjunto los siguientes documentos:

- Ficha solicitud de validación de instrumento
- Instrumento de Guía de análisis documental
- Instrumento de Guía de entrevista
- Declaración jurada de experto

Por tanto:

A usted, ruego que acceda a la petición

Tarapoto, de 13 de noviembre del 2023.

  
Isla Ramirez Marcck Willis  
DNI N° 71891133

  
Vigo Garcia Leandro  
DNI N° 48304535

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : RODRIGUEZ MENDOZA, WILDOR TEODORO  
Institución donde labora : Ministerio Público  
Especialidad : Penal  
Instrumento de evaluación : Guía de análisis documental  
Autores del instrumento : Ista Ramirez Marck Willis y Vigo Garcia Leandro

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre las categorías y subcategorías en todas sus definiciones.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las categorías: Celeridad procesal y Proceso de alimentos.					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica con la definición conceptual respecto a las categorías, de manera que permiten hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con las categorías y subcategorías de estudio.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y categorías de estudio: Celeridad procesal y Proceso de alimentos.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con las subcategorías de cada categoría: Celeridad procesal y Proceso de alimentos.					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido si aplicable)

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

PROMEDIO DE VALORACIÓN: **50**

Tarapoto, 13 de noviembre de 2023

  
WILDOR TEODORO RODRIGUEZ MENDOZA  
FISCAL AJUDANTE PROVINCIAL, TITULAR  
3ra. Fiscalía Provincial Penal Corporativa  
San Martín - Tarapoto

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto : RODRIGUEZ MENDOZA, WILDOYR TEODORO  
Institución donde labora : Ministerio Público  
Especialidad : Penal  
Instrumento de evaluación : Guía de análisis documental  
Autores del instrumento : Isla Ramirez Marco Willias y Vigo Garcia Leandro

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre las categorías y subcategorías en todos sus definiciones.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las categorías: <i>Celentad procesal</i> y <i>Proceso de alimentos</i> .					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica con la definición conceptual respecto a las categorías, de manera que permiten hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con las categorías y subcategorías de estudio.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y categorías de estudio: <i>Celentad procesal</i> y <i>Proceso de alimentos</i> .					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con las subcategorías de cada categoría: <i>Celentad procesal</i> y <i>Proceso de alimentos</i> .					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", en embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD.

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 50

Tarapoto, 13 noviembre de 2023

  
WILDOYR TEODORO RODRIGUEZ MENDOZA  
FISCAL AJUDANTE PRINCIPAL TITULAR  
3ra. Fiscalía Provincial Penal Corporativa  
San Martín - Tarapoto

**DECLARACIÓN JURADA DE EXPERTO EN VALIDACIÓN DE  
INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS**

Yo, **WILDOR TEDORO RODRIGUEZ MENDOZA**, de nacionalidad peruana, de profesión Abogado - Magistrado en Derecho Penal, domiciliado procesal en Jr. Jiménez Pimentel N.º 806, distrito de Tarapoto, provincia y región de San Martín, laborando en la actualidad como Fiscal Adjunto Provincial Titular de la 1ª Fiscalía Provincial Corporativa San Martín - Tarapoto, **DECLARO BAJO JURAMENTO** lo siguiente:

Haber revisado y validado los instrumentos de recolección de datos para ser aplicados en el trabajo de investigación: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto - 2023", para obtener el título profesional de Abogado de los estudiantes Isia Ramirez Mark Willis, identificado con DNI N.º 71891133 y Vigo García Leandro, identificado con DNI N.º 48304535, de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo Filial Tarapoto, instrumentos que son confiables y se expone:

No teniendo ningún tipo de sanción ÉTICA, me afirmo y me ratifico en lo expresado, en señal de lo cual firmo el presente documento a los 07 días del mes noviembre del 2023.

  
WILDOR TEDORO RODRIGUEZ MENDOZA  
FISCAL ADJUNTO PROVINCIAL TITULAR  
1ª Fiscalía Provincial Penal Corporativa  
San Martín - Tarapoto

Sr. PEZO LOZANO, JORGE ENRIQUE

**ASUNTO:** Solicita opinión o juicio de experto sobre instrumentos de investigación que permitan la validez y confiabilidad.

Isla Ramírez Marck Willis, identificado con DNI N.º 71891133 y Vigo García Leandro, identificado con DNI N.º 48304535, estudiantes de la Escuela Profesional de Derecho de la universidad Cesar Vallejo filial Tarapoto, a usted con el debido respeto nos presentamos y manifestamos lo siguiente:

Que, siendo requisito indispensable el recibo de datos necesarios para la tesis propio de nuestra autoría, en función al título: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto – 2023", solicito a Ud. se sirva validar los instrumentos de Guía de análisis documental y Guía de entrevistas a expertos, que adjunto los siguientes documentos:

- Ficha solicitud de validación de instrumento.
- Instrumento de Guía de análisis documental.
- Instrumento de Guía de entrevista.
- Declaración jurada de experto.

Por tanto,

A usted, ruego que acceda a la petición

Tarapoto, de 13 de noviembre del 2023.

  
Isla Ramírez Marck Willis  
DNI N.º 71891133

  
Vigo García Leandro  
DNI N.º 48304535

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto: PEZO LOZANO, JORGE ENRIQUE  
Institución donde labora: Ministerio Público  
Especialidad: Penal  
Instrumento de evaluación: Guía de análisis documental  
Autores del instrumento: Isla Ramírez Marck Willias y Vigo García Leandro

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre las categorías y subcategorías en todas sus definiciones.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las categorías: Celentad procesal y Proceso de alimentos.					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organicidad lógica con la definición conceptual respecto a las categorías, de manera que permitan hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con las categorías y subcategorías de estudio.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y categorías de estudio: Celentad procesal y Proceso de alimentos.					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con las subcategorías de cada categoría: Celentad procesal y Proceso de alimentos.					X
METODOLOGIA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido ni aplicable)

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD.

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

Tarapoto, 13 noviembre de 2023

  
Jorge Enrique Pezo Lozano  
CASA: 1213.

## INFORME DE OPINIÓN SOBRE INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA

### I. DATOS GENERALES

Apellidos y nombres del experto	PEZO LOZANO, JORGE ENRIQUE
Institución donde labora	Ministerio Público
Especialidad	Penal
Instrumento de evaluación	Guía de análisis documental
Autores del instrumento	Isla Ramirez Marck Willis y Vigo Garcia Leandro

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

MUY DEFICIENTE (1) DEFICIENTE (2) ACEPTABLE (3) BUENA (4) EXCELENTE (5)

CRITERIOS	INDICADORES	1	2	3	4	5
CLARIDAD	Los ítems están redactados con lenguaje apropiado y libre de ambigüedades acorde con los sujetos muestrales.					X
OBJETIVIDAD	Las instrucciones y los ítems del instrumento permiten recoger la información objetiva sobre las categorías y subcategorías en todas sus definiciones.					X
ACTUALIDAD	El instrumento demuestra vigencia acorde con el conocimiento científico, tecnológico, innovación y legal inherente a las categorías: <i>Celeridad procesal</i> y <i>Proceso de alimentos</i> .					X
ORGANIZACIÓN	Los ítems del instrumento reflejan organización lógica con la definición conceptual respecto a las categorías, de manera que permiten hacer inferencias en función a la hipótesis, problema y objetivos de la investigación.					X
SUFICIENCIA	Los ítems del instrumento son suficientes en cantidad y calidad acorde con las categorías y subcategorías de estudio.					X
INTENCIONALIDAD	Los ítems del instrumento son coherentes con el tipo de investigación y responden a los objetivos, hipótesis y categorías de estudio: <i>Celeridad procesal</i> y <i>Proceso de alimentos</i> .					X
CONSISTENCIA	La información que se recoja a través de los ítems del instrumento, permitirá analizar, describir y explicar la realidad, motivo de la investigación.					X
COHERENCIA	Los ítems del instrumento expresan relación con las subcategorías de cada categoría: <i>Celeridad procesal</i> y <i>Proceso de alimentos</i> .					X
METODOLOGÍA	La relación entre la técnica y el instrumento propuestos responden al propósito de la investigación, desarrollo tecnológico e innovación.					X
PERTINENCIA	La redacción de los ítems concuerda con la escala valorativa del instrumento.					X
<b>PUNTAJE TOTAL</b>						<b>50</b>

(Nota: Tener en cuenta que el instrumento es válido cuando se tiene un puntaje mínimo de 41 "Excelente", sin embargo, un puntaje menor al anterior se considera al instrumento no válido si aplicable)

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

PROMEDIO DE VALORACIÓN: 50

Tarapoto, 13 de noviembre de 2023

  
 Jorge Enrique Pezo Lozano  
 CASM. 1223

**DECLARACIÓN JURADA DE EXPERTO EN VALIDACIÓN DE  
INSTRUMENTOS PARA RECOLECCIÓN DE DATOS**

Yo, **JORGE ENRIQUE PEZO LOZANO**, de nacionalidad peruana, de profesión Abogado, domiciliado procesal en Jr. Jiménez Pimentel N.º 806, distrito de Tarapoto, provincia y región de San Martín, laborando en la actualidad como Asistente Administrativo del Fiscal Adjunto Provincial Titular de la 1ª Fiscalía Provincial Corporativa San Martín - Tarapoto, DECLARO BAJO JURAMENTO lo siguiente:

Haber revisado y validado los instrumentos de recolección de datos para ser aplicados en el trabajo de investigación: "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto - 2023", para obtener el título profesional de Abogado de los estudiantes Iela Ramírez Marco Willes, identificado con DNI N.º 71891133 y Vigo García Leandro, identificado con DNI N.º 48304535, de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo Filial Tarapoto, instrumentos que son confiables y se expone:

No teniendo ningún tipo de sanción ÉTICA, me afirmo y me ratifico en lo expresado, en señal de lo cual firmo el presente documento a los 07 días del mes noviembre del 2023.

  
Jorge Enrique Pezo Lozano  
CAS. 1273.

# Anexo 4. Reporte de similitud en software Turnitin

The screenshot displays a Turnitin similarity report for a document titled "Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto - 2023" by Leandro Vigo García. The document is from the Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho at Universidad César Vallejo. The report shows a similarity score of 18% and lists 11 sources of matches.

**Universidad César Vallejo**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Relación de la superposición registral de predios con el derecho de propiedad, Tarapoto - 2023**

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

**AUTORES:**  
Ista Ramírez, Marco Wilmar (<https://orcid.org/0000-0001-6546-6065>)  
Vigo García, Leandro (<https://orcid.org/0000-0002-9791-329x>)

**ASESOR:**  
Dr. Moreno Aguilar, Ulmi Demetrio (<https://orcid.org/0000-0003-4958-9605>)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**  
Derecho público y privado

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**  
Fortalecimiento de la democracia, ciudadanía y cultura de paz

**TARAPOTO - PERÚ**  
2023

**Resumen de coincidencias**  
**18 %**

Se están viendo Fuentes estándar  
Ver fuentes en inglés

Rank	Source	Percentage
1	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	5 %
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	2 %
3	radio.pe Fuente de Internet	1 %
4	img.lpidercho.pe Fuente de Internet	1 %
5	Entregado a Universida... Trabajo del estudiante	1 %
6	www.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
7	boe.bankhacker.com Fuente de Internet	<1 %
8	www.sbn.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
9	www.catalunyaeuropa... Fuente de Internet	<1 %
10	Sanchez, Raul Fernand... Publicación	<1 %
11	www.courseshero.com Fuente de Internet	<1 %

Página: 1 de 47    Número de palabras: 14391    Versión solo texto del informe    Alta resolución    Activado    12:35 13/06/2024