



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

**El Principio de Especialidad y la Adjudicación de Predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**AUTORES:**

Condori Gil, Gladys Raquel (ORCID: 0000-0002-6810-416X)

Valdivia Maldonado, Ruth Raquel (ORCID: 0000-0002-9978-7557)

**ASESOR:**

Mg. Mario G. Chavez Rabanal (ORCID: 0000-0002-7675-9705)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Estudio sobre los actos del Estado y su regulación entre actores interestatales y en la relación público privado, gestión pública, política tributaria y legislación tributaria

**ATE – PERÚ**

**2021**

### **Dedicatoria**

A Dios, a mis padres Lorenzo y Gladys por motivarme a cumplir cada meta que me propongo, a mis hermanos Deysi y Carlos por el apoyo que me brindan día a día, a los motores de mi vida Anthony y nuestro pequeño bebé por ser fuente de mi inspiración en todas las cosas que realizo.

### **Gladys Raquel Condori Gil**

A Dios, mi amado padre celestial por su gran amor y su infinita misericordia porque él es bueno todo el tiempo; A mis padres Luisa y Arturo por su apoyo incondicional; A mi esposo Luis e hijos David y Mateo, quienes me dan fuerza para seguir adelante.

**Ruth      Raquel      Valdivia  
Maldonado**

## **Agradecimiento**

A la prestigiosa Universidad Cesar Vallejo por permitirnos la oportunidad de poder realizar una más de nuestras metas y también a las personas que han hecho posible la realización de la presente tesis.

## INDICE DE CONTENIDOS

CARATULA.....	I
DEDICATORIA .....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
ÍNDICE DE CONTENIDO.....	IV
ÍNDICE DE TABLAS.....	V
ÍNDICE DE ABREVIATURAS.....	VI
RESUMEN.....	VII
ASBTRACT.....	VIII
I. INTRODUCCIÓN.....	9
II. MARCO TEÓRICO .....	15
III. METODOLOGÍA.....	35
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	35
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización .....	36
3.3. Escenario de estudio.....	38
3.4. Participantes .....	38
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	39
3.6. Procedimiento .....	39
3.7. Rigor científico .....	40
3.8. Método de análisis de datos .....	41
3.9. Aspectos éticos.....	41
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	43
V. CONCLUSIONES .....	55
VI. RECOMENDACIONES .....	56
REFERENCIAS.....	58
ANEXOS .....	62

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>CUADRO 01:</b> Procedimiento ante duplicidad de partidas .....	<b>23</b>
<b>CUADRO 02:</b> Matriz de Categorización .....	<b>36</b>
<b>CUADRO 03:</b> Cuadro de Participantes .....	<b>38</b>
<b>CUADRO 04:</b> Validación de instrumentos .....	<b>40</b>
<b>CUADRO 05:</b> Validación de instrumentos .....	<b>41</b>

## **ÍNDICE DE ABREVIATURAS**

- 1) RGRPP: Reglamento General de Registros Públicos
- 2) RRPP: Registros Públicos
- 3) SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
- 4) PROMUVI: Programa Municipal De Vivienda
- 5) GR: Gerencia Regional
- 6) SBN: Superintendencia de Bienes Nacionales
- 7) SNBE: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales
- 8) TUO: Texto Único Ordenado
- 9) MDM: Municipalidad Distrital de Majes
- 10) COFOPRI: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal
- 11) SFL: Saneamiento Físico Legal

## RESUMEN

La presente investigación titulada “El Principio de Especialidad y la Adjudicación de Predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021”, se realizó con la finalidad de determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), teniendo como base a estudios doctrinarios, normativos y de expertos en la materia, asimismo, se recolecto la información utilizando las técnicas de análisis documental, doctrinario y entrevista. El método a emplear en la citada investigación es de enfoque cualitativo, asimismo, el tipo de estudio utilizado es el básico y el diseño de investigación es de teoría fundamentada, finalmente, en la investigación se concluyó que es necesaria la regulación del principio de especialidad en la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) para la adjudicación de predios, para evitar la concurrencia del delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes, debido a que se genera únicamente un procedimiento por terreno en específico, se determine exactamente el derecho real con claridad en la redacción de la solicitud.

**Palabras claves:** Principio de Especialidad, Adjudicación de Predios, inmatriculación, Interpretación extensiva, tráfico de terrenos.

## **ABSTRACT**

The present investigation titled "The Principle of Specialty and the Adjudication of Premises in Municipal Ordinance No. 025-2008-MDM (modified by Municipal Ordinance No. 003-2013-MDM), Majes, 2021". The present work was carried out in order to determine how the Principle of Specialty improves the adjudication of properties in Municipal Ordinance No. 025-2008-MDM (modified by Municipal Ordinance No. 003-2013-MDM). It is for this reason that, based on Doctrinal and Normative studies and experts in the field, the information was collected using the techniques of documentary analysis and interview guide. The method to be used in the aforementioned research is of a qualitative approach, also the type of study used is the basic one and the research design is based on theory, finally, the research concluded that it is necessary to regulate the principle of specialty in the application of Municipal Ordinance No. 025-2008-MDM (Amended by Municipal Ordinance No. 003-2013-MDM) for the adjudication of land, to avoid the occurrence of the crime of land traffic in the Majes District, due to the generation of only one procedure for specific land, the real right is clearly determined in the drafting of the request,

**keywords:** Principle of Specialty, Adjudication of Premises, registration, extensive interpretation, land traffic.

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 Realidad Problemática**

Con fecha 08 de noviembre del 2003 en mérito a la Ley N° 28099 y sus variaciones, Ley N° 28630 de fecha 10 de noviembre del 2005 y Ley N° 28466 de fecha 13, de enero. La Municipalidad Distrital de Majes se hizo cargo de la titularidad como propietaria de 6200 hectáreas consagradas al desarrollo urbano de este distrito, en consecuencia y anterior a la expulsión de los posesionarios afectados en uso al 08 de noviembre del 2003, así como de los terrenos transmitidos a favor de terceros, la Superintendencia de Bienes Nacionales transfirió a favor de la Municipalidad un primer grupo de 137 predios de dominio del Estado por Resolución N° 130-2006/SBN-GO-JAD, de fecha 25 de setiembre del 2006 y otro grupo de 364 predios de propiedad del Estado, mediante Resoluciones N° 088-2004/SBN-GO-JAD, de fecha 16 de noviembre del 2004 y N° 087-2004/SBN-GO-JAD, de fechas 12 de noviembre 2004, así como mediante Resolución N° 130-2006/SBN-GO-JAD, de fecha 25 de setiembre del 2006 a través del cual se transfirió 137 predios.

En merito a las leyes de transferencia descritas en el párrafo anterior y el acta final de conclusiones a la que también se ha hecho mención, la municipalidad adquirió la titularidad de los inmuebles que no han sido enajenados u otorgados en cesión de uso antes de ingresar en vigencia las normas aludidas (entiéndase resoluciones de la SBN y leyes de transferencia), como consecuencia la Municipalidad Distrital de Majes es la legítima propietaria.

A tenor de lo antes referenciado es que se emitió la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM “Ordenanza “Gral. Juan Velasco Alvarado” de creación del Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI del desarrollo para la gestión, diagnóstico, saneamiento y planificación de bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, en adecuación de la Ley N° 28099”, modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM, con la finalidad de regular la adjudicación administrativa de predios, permitiendo al administrado sanear la situación a través de venta directa de predios y subasta pública.

En este contexto según el diario Noticias Arequipa (2019) se vio una gran problemática respecto al tráfico de lotes en el Distrito de Majes, tal es así que en el

año 2019 la Policía Nacional del Pedregal en combinación con el Ministerio Público montaron un operativo para desbaratar una presunta organización criminal de traficantes de tierras de dominio de la Municipalidad Distrital de Majes, luego que se recibió una denuncia por el delito contra la Fe Pública y de estafa, falsificación de documentos en agravio de Adrián Montañez Rodrigo. Tras ello fueron detenidos el grupo de personas con el alias “Los Charlys de El Pedregal” la fiscalía investigó a un ex alcalde que estaría vinculado con la presunta venta fraudulenta de lotes en la Ciudad de Majes, dentro de la repartición roles, se determinó que el ex Juez de Paz de la Colina, Jorge Víctor Castillo Cuadros cumplido con el rol de firmar constancias de posesión de hasta diez años de antigüedad. Los detenidos Macedo Quispe, Huamani Quispe y Canllahua Huilca buscaron lotes y los vendieron, asimismo, se tiene la sospecha que todos los tratos se cerrarían con apoyo de la Municipalidad de Majes, el nombre de dicho alcalde aún se mantiene en reserva.

Es así que, de los hechos ocurridos, se puede extraer que no existe un mecanismo adecuado para la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM, que evite la concurrencia del delito de tráfico de terrenos de propiedad municipal Majes.

Por otro lado se tiene que el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos contempla en su título preliminar, artículo IV el principio de especialidad el cual permite al registrador durante el procedimiento de registro la verificación, según Guerra (2012) refirió que este principio tiene una triple manifestación: siendo esta la unidad real del predio, la identificación del solicitante y la especificación del derecho inscrito, asimismo agrega que este principio se aplica por medio del folio real el cual involucra la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio siendo este el instrumento de aplicación del mismo. evitando así cualquier inconveniente de naturaleza penal o administrativa para el registro de predios.

## **1.2 Problemática y Contexto social**

Es relevante resaltar la importancia de crear un mecanismo que ayude a resguardar los predios de propiedad municipal, puesto que se estaría causando daños a la administración pública.

Como se sabe, esta modalidad delictiva ha sido muy continua hasta la fecha en nuestro país, y debido a la complejidad para hallar a los responsables no se ha avanzado sobre la erradicación de la misma, ya que se ha vuelto común observar estos hechos, puesto que se han convertido en redes criminales, en las que operan, notarios, policías, alcaldes, funcionarios, políticos, jueces y fiscales, como se ha observado en casos controversiales. Así también a raíz de la comisión de este delito arraiga otros tipos penales como usurpación, estafas agravadas, organización criminal, falsedad ideológica entre otros.

## **Formulación del problema**

### **Problema general**

¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM)?.

### **Problema específico 1**

¿Cómo se puede evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?.

### **Problema específico 2**

¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM)?.

## **Justificación de la investigación**

Según Ñaupas, et al (2018) como señala en su obra, justificar supone fundar los motivos por las cuales se realiza la investigación, es así que, explicar su importancia. La explicación de estos motivos puede agruparse en teóricas, metodológicas, y sociales.

En la presente investigación, lo que se busca es implementar el Principio de Especialidad sobre la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificada mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013- MDM) además se busca. evita el

tráfico de terrenos dado que, constituye una Duplicidad de inscripciones incompatibles.

Por lo tanto, se revisará y modificaran las Ordenanzas antes mencionadas sobre la adjudicación de predios, cuyo ente encargado es la municipalidad, también se busca aportar conocimientos a esta problemática que se ve casi a diario en nuestro país, especialmente en el distrito de Majes, por ello que esta investigación nace ante los hechos observados.

### **Justificación teórica**

Esta investigación resultó muy importante ya que se estableció un mecanismo que ayudó a administrar de una forma adecuada los predios de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, para así se evite que personas incurran en el delito de tráfico de terrenos, resguardando así los bienes de propiedad Municipal.

### **Justificación metodológica**

Según Muntané, (2010) metodológicamente nuestro trabajo de investigación recayó en el enfoque cualitativo, orientado al tipo puro, o también denominado básico, dogmático o teórico, el cual tiene la pretensión del aumento de resientes aportes científicos, sin la obligación de su efectivo empleo.

### **Justificación práctica**

Esta investigación pretendió desalentar el tráfico de los predios mediante la aplicación del Principio de Especialidad y así generar cambios positivos sobre la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificada mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013- MDM), de la misma manera cambios positivos de fiscalización por parte de la municipalidad de Majes.

### **Objetivos de la investigación**

Respecto a los Objetivos se buscó lograr un fin en la investigación, los mismos que deben ser divididos en dos tipos: específicos y general.

Según Valderrama (2013) considera que, el objetivo en una investigación es de valor indispensable, ya que por medio de estos se escudriña implantar los criterios de investigación, lo que significa consolidar hasta donde es el deseo de llegar.

### **Objetivo General**

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

### **Objetivo Especifico 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

### **Objetivo Especifico 2**

Analizar de qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de Especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

### **Supuestos de la investigación**

#### **Supuestos Jurídicos**

Resultan ser un posible, intento a una reacción al planteamiento del problema.

#### **Supuesto Jurídico General**

Es probable que la regulación del Principio de Especialidad en la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) para la adjudicación de predios, evite la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes, debido a que se generará únicamente un procedimiento por terreno en específico, se determinará exactamente el derecho real y habrá claridad en la redacción de la solicitud.

#### **Supuesto Jurídico Específico 1**

Es probable que al incorporarse el Principio de Especialidad en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) se evite la duplicidad de Inscripciones Incompatibles, a través de la generación de una solicitud por predio vinculando la determinación del bien a la identidad del solicitante.

### **Supuesto Jurídico Específico 2**

Es probable que la aplicación de la triple manifestación del Principio de Especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) de manera eficiente esto a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse.

## **II. MARCO TEÓRICO**

### **Antecedentes**

Para desarrollar la reciente indagación se tubo presente el estudio de nuevas investigaciones del ámbito nacional como internacional, ello con el objetivo de resaltar la importancia de cautelar los derechos inherentes al estado, como es la protección de predios de propiedad municipal y la importancia de establecer mecanismos a fin de evitar la incurrancia del delito de tráfico de terrenos.

### **Nacionales**

De esta manera, se tomó en cuenta investigaciones nacionales como internacionales, siendo las siguientes:

Según Tuyume, (2016) en su tesis “La vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe Publica Registral”, desarrollada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, para obtener el grado de Abogado, en su quinta conclusión señalo que es esencial el cambio de artículo del código civil a cerca del comercio de bienes inmuebles, es preciso agregar como componente adjunto la posesión de forma que la persona que originalmente ha sido colocada en posesión del bien sea elegida en su apropiamiento aunque exista la inscripción primigenia de un tercero en los registros. El Estado esta obligación a garantizar la cesión y fiabilidad en el comercio inmobiliario y con la ayuda de SUNARP brindar certeza legal, sin embargo, no se ha realizado el resguardo de forma oportuna a los pobladores, puesto que se está vulnerando el derecho de los propietarios verdaderos a través de la doble venta.

De acuerdo con Canchalla, (2017) en su tesis “Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima 2017“, desarrollada en la Universidad César Vallejo, para obtener el título profesional de Abogado, en su cuarta conclusión mencionó que la falsificación de documentos transgrede los derechos de propiedad de los usuarios de Registro Públicos, ello debido a que personas sin escrúpulos ponen obstáculos que impiden la inscripción de un título.

pese al dispositivo de confianza de Alerta Registral que se llega usando no es competente, puesto que es una opción para quienes lo deseen y no es un

dispositivo automático como debería de ser, por este motivo si hay afectación de la seguridad jurídica.

Es así que Palomino, (2017) en su tesis “La Oponibilidad de la Propiedad Adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano”, desarrollada en la Universidad César Vallejo, para obtener el título profesional de Abogado, en su segunda conclusión estableció que el Estado garantiza el resguardo de la propiedad predial que se adquirió de buena fe, puesto que protege a aquel que de buena fe adquiere e inscribe su derecho fiándose de la información que se encuentra en el registro.

### **Internacionales**

Asimismo, entre los trabajos previos internacionales tenemos los siguientes:

Así Bernedo (2016) en su tesis “La necesidad de implementar una Ordenanza que regule el procedimiento para las controversias en solares municipales para uso habitacional en el cantón Guayaquil”, desarrollada en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, para obtener el grado de Magister, en su tercera conclusión menciona que, es inexcusable instituir un reglamento municipal que legalice las /que comisarias/os municipales deban aplicar el método del juicio verbal sumario como precepto supletorio, ante el defecto de una regla que organice las desacuerdos acontecidos por las porciones de tierras de propiedad municipal, y que a través de ella logren resguardarse la posesión a aquellos a quienes indiscutiblemente preservan la posesión y quienes cumplen con las preceptos que emplea la legitimación del poder de la tierra.

Por otro lado según Villarroel (2016) en su tesis “Propuesta Jurídica para implementar la Fiscalía en Materia Agroambiental en el marco de la Ley 477”, desarrollada en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, para obtener el grado de Licenciado, en su quinta conclusión señaló que, eventualmente criminalización primaria penal han luchado por diversos niveles de protección a la indemnidad del derecho de propiedad y esto ha concluido con el establecimiento de incontables institutos que, hacia el orden civil, quiere conceder un vasto amparo, Y estos institutos son muy diversos, en el que cada uno para su estudio mantiene su ejecución especial y medio de adaptación.

### **Teorías y enfoques conceptuales de la investigación.**

Según Hernández et al (2014) en su libro Metodología de la investigación indica que los enfoques y teorías conceptuales fueron resultado de la exploración de la doctrina que comienza desde un estudio el cual generó la adquisición de conocimientos importantes los cuales fueron útiles brindando los medios para efectuar un planteo adecuado del tema de investigación, adaptando y puliendo este de modo apropiado. El marco teórico o también llamado teorías relacionadas tema, son conveniente ya que realzar la verificación de la literatura en la obra ya que ayuda al examinador a conseguir el entendimiento idóneo del contenido de poder acomodar determinar o precisar mejor el problema de estudio.

Según Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2019) la técnica del folio real, tiene un antecedente bastante remoto, el folio real surge como una forma de organización del Registro. En las primeras épocas se registraban el comercio en las libretas por orden serie, luego se dividían las diferentes categorías de negocios, obteniendo en definitivo el folio real que radica en conservar las hojas libres para el apuntamiento concernientes a cada predio.

Igualmente, Coca (2020), citando a Llambías que declara que, para el manejo de la analogía radica en que el suceso no normado sea similar básicamente al planteamiento de la norma, en otras palabras, que uno y otro tengan uno o más características comunes y los demás diferentes, con tal que las diferencias sean no intencionadas. para el manejo de la analogía el procedimiento no tiene que estar autorizada por la ley, porque es una necesidad ineludible que se puede presentar, en cualquier caso.

Así, Coca (2020) citando a Rubio, quien considera que la Analogía dentro de la integración jurídica, forma parte de un agente aplicador de derecho, puesto que toma un supuesto para un caso determinado y lo aplica en otra similar a la prevista. En estos casos no existe una norma que regule dicha situación, por lo que el agente aplicador opta por buscar una solución, optando por considerar que si bien lo ocurrido no está previsto pero que es análogo a la que se presenta en su caso en concreto, por lo que lo regula aplicando la consecuencia de forma similar.

Según, Cerdeira (2012) citando a Bobbio y Giannini, quienes sostiene que la analogía y la interpretación extensiva tienen la misma técnica lógica, lo que varía es la función: en un acontecimiento se integra y en el otro se interpreta. Sin embargo, usa el siguiente criterio que pueden distinguirse de dos maneras: a) en la analogía, la extensión posee un espacio en el sustento de una regla suprema, en consecuencia, se concibe, una regla reciente que se emplea tanto al suceso no regulado, como al regulado; b) en la interpretación extensiva se expande el argumento de una normativa jurídica a acontecimiento no imaginados, esta maniobra se ciñe la norma sin sobresalirse de ella.

Llambías, (1964) postula que, parte de un procedimiento de interpretación, el mismo que se ejecuta cuando no se encuentra una normativa acomodable al caso. Constituye un proceso en el cual se aplica la lógica con la intención de buscar resultados propios al fundamento que las expresa, aplicando categorías del propio fundamento en nuevos supuestos por vía de deducción.

Asimismo, Coca (2020) señala que la integración jurídica se da cuando existe lagunas en el derecho, lo que es una posición no prevista por la ley, puesto que, no hay norma jurídica que se aplique, pero la integración jurídica considera que debe producirse una respuesta jurídica, por consiguiente, no se encarga, pero se deduce que debe encargarse. Es así que produce normativa mediante la aplicación del derecho mismo.

Según Zevallos (2020) indicó que el principio de especialidad significa que por cada bien se generara una partida independiente. Habiéndose regulado en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARP-SN del artículo IV del título preliminar, añadiendo que se ampliará la primera inscripción en una partida registral y concernientes a cada uno los sucesos o derechos posteriores. Se abrirá una sola partida por cada individuo natural, esto en el caso del Registro de Personas Naturales, en la cual se ampliarán las distintas acciones inscribibles. Extraordinariamente, podrán instaurarse otros componentes que ordene la apertura de una partida registra.

Asimismo, Valencia (2016) indicó que: en el mundo existe una sola realidad del predio territorial, el suelo, medio natural, apto para la propiedad privada y de un uso

establecido, que produce una riqueza territorial. En consecuencia, esa existencia tangible neutral está dotada de una serie de atributos (los derechos) que pueden tener un vacío inmaterial o apreciable para nuestros sentidos, no obstante, la realidad física es única, lo cual puede determinar que una misma realidad física, se represente de manera distinta, según se ponga el centro de atención en la titularidad del suelo o en el uso.

Igualmente, Palomino, (2017) argumentó que el principio de especialidad, igualmente conocido como principio de determinación, este principio nos declara que los fundamentos del hecho registrado tienen que hallarse debidamente determinado, al igual que el titular registral o los derechos compuestos sobre la posesión, a consecuencia de una adecuada publicidad. de este modo se busca que, los derechos matriculados en el registro y la publicidad de las anotaciones, se efectúe de manera íntegra, limpia y ordenada con la finalidad que todos tengan pleno conocimiento de sus alcances y extensión de estos sobre todo del acto o derecho inscrito. Asimismo agregó Reina (2012) que el principio de especialidad tiene dos vertientes, entendiéndose que la vertiente material está referido a estricta determinación del derecho real a inscribirse exigiendo su concesión de su contenido, naturaleza y título; en cuanto a su aspecto formal este se refiere a la forma de generar asientos o generar el registro del mismo dividiéndose este en tres principales características las cuales son: a) necesaria apertura de una partida o folio por cada predio, b) la claridad de registro y redacción y c) previsión legal de la operación solicitada.

Mendoza (2016), manifestó que el principio de determinación o de especialidad es uno de los pilares del sistema registral, dado que autoriza la identificación precisa de la situación jurídica que tomara en cuenta los privados para sus operaciones económicas.

Según Núñez (2016) señaló que el principio de especialidad tiene como finalidad la seguridad jurídica y el ordenamiento del registro es un principio autónomo con su propia autenticidad, pero al mismo tiempo, indispensable para mejorar el resto de los principios, pues es el sustento de todos ellos, permitiendo que surtan todos sus efectos.

A su vez Guerra (2012) refirió que este principio tiene una triple manifestación: siendo esta la unidad real del predio, la identificación del solicitante y la especificación del derecho inscrito, asimismo agrega que el folio real es aplicado a través de este principio el cual involucra la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio siendo este el instrumento de aplicación del mismo.

Según Guerra (2012) señala que en nuestro país, durante más de un centenar de años se han incorporado títulos sin ninguna referencia gráfica. Así mismo, en el artículo 11 del RIRP tenemos el área técnica, pero esta solo regula la existencia y la ubicación del predio en merecimiento a la información gráfica que cuenta el Registro, es decir, la base gráfica registral. después de mucho tiempo es que descubrimos que el legislador no ha considerado que no todos los predios inscritos poseen planos o documentación técnica que pueda ser comparada, pero no por ello se puede ignorar el ámbito inscrito de los predios que no cuentan con plano, por tanto consideramos que el método de identificación se sintetiza en un aspecto meramente formal de las descripciones físicas del predio plasmada en el plano, dejando de lado el título de adquisición que contiene el derecho material y la voluntad de las partes. Por todo lo referido anteriormente el principio de especialidad está siendo aplicado inadecuadamente.

Por otro lado Rimascca (2015) manifestó que existen hasta tres pautas de duplicidad de partidas en el Registro de Predios: a) La intercalación total se exhibe cuando: Las dos partidas surgen ser similares o es complejo instaurar alguna discrepancia entre una y otra, a pesar de su medición perimetral alcance ser diferente, b) La intercalación parcial ocurre cuando: Sus márgenes solo tapa un pedazo del resultado que abarca la posesión en la partida registral y c) La preexistencia de más de un empadronamiento en la SUNARP para el bien inmueble semejante.

Clemente (2007) manifestó que la duplicidad de partidas es aquella figura en la que se juntan para un mismo terreno más de una partida registral, generando daño a los terceros de buena fe y a los titulares propietarios que ofician acciones de disposición sobre la tierra, perjudicando al dueño titular de la posesión. Para Mejorada citada por Castro (2020) indicó que, la duplicidad de partidas registrales

es la falla más terrible del procedimiento del Registro de Propiedad porque tergiversa la averiguación que debe ser fehaciente induciendo a desaciertos considerables. La duplicidad de partidas registrales crea una equivocada convicción de que se está difundiendo un derecho por medio de un asiento registral exacto y que por ese procedimiento se certifica una titularidad saneada.

Asimismo, Mejorada (2010) planteo que como presupuesto básico todos deben estar en la misma posibilidad y condición de inscribir, sólo así es preciso recompensar a quien lo hace primero. Este presupuesto obviamente no se cumple en los casos de duplicidad de partidas, porque los poseedores y sus compradores no saben que hay otras canchas en las que se corre por el mismo premio. Los registros públicos y los agentes económicos no conocen con precisión la obscuridad que propician la duplicidad de partidas en las primeras inscripciones y por ello se dio lugar a la inscripción de bienes superpuestos. En tal situación es evidente que no es razonable preferir al escribiente de la primera partida.

Según Carcelén (2018) indicó que, de existir superposición, obtendríamos la partida registral del predio superpuesto, con el fin de verificar cuándo fue inmatriculado, de modo que se pueda conocer si esta inscripción es más antigua que la del predio que se desea adquirir, para que se cierre la partida menos antigua. Sin embargo, si el problema es de ámbito judicial, quién inscribió primero tiene toda la probabilidad de ganar el proceso, dado que el registro otorga la preferencia de los derechos a quien tuvo la prioridad en el tiempo de la inscripción.

Gonzáles citado por Castro (2020) expresó que, la duplicidad de partidas registrales o la inmatriculación de una tierra en el registro origina irreparablemente un peligro que perjudica a otras titularidades jurídicas. El peligro inicial es que un sujeto extraño a un elemento admita a volverse en el titular registral adquiriendo íntegramente los derechos de un dominio, en deterioro y menoscabo del dueño real extra registral. El otro peligro, es el caso de las sobreposición, radica en perjudicar a otras titularidades registrales anotadas con posterioridad o anterioridad ocasionando una doble inmatriculación, ya sea parcial o total, señalando a uno o varios acuerdos registrales. el resultado propuesto es administrar eficazmente el Catastro (datos físicos) con el Registro (titularidades jurídicas), así mismo, tiene que existir una inspección rigurosa para empleo de un informe confiable y segura

de la naturaleza, caracterización y ubicación de cada asiento registral del inmueble o predio.

Según el Artículo 58 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se señala que existe duplicidad de partidas idénticas en casos en donde las partidas registrales presenten los mismos apuntamientos o notas. Asimismo, que en el caso en concreto se cerrará la partida menos antigua y se dejará una anotación en la más antigua, poniendo de conocimiento que la partida que fue cerrada contiene los mismos asientos, indicando su número, dejando certidumbre que las notas y apuntes que se hallan en la partida abierta.

En el mismo cuerpo normativo se establece que en los casos que se hayan originado partidas idénticas a casusa de un mismo título, se mantendrá abierta la que cuyo número se haya establecido en la nota de inscripción, en caso que no se hubiese señalado el número de partida, se verá por conveniente realizar el cierre de la que tenga el número correlativo mayor, ordenándose la rectificación del error en la anotación de inscripción.

Según Gálvez (2013) es cuando contengan los mismos apuntes o anotaciones de los asientos y no necesariamente palabra por palabra. La gerencia correspondiente, cierra la partida reciente en antigüedad y la prolongación de un apunte en la más arcaico, dejando certificación que concluyen idénticos asientos de la partida que ha sido clausurada, con su número indicado. Si se emplea un idéntico título para producir dos partidas y la consignación de la numeración es de forma correlativa y ascendente, la partida que tenga el número mayor será cerrada, se mantendrá abierta aquella cuyo número se haya apuntado en la concerniente anotación de inscripción cuando las partidas similares se hayan ocasionado en mérito al mismo título; si en esta tiene señalado el número de la partida.

Alarcón citado por Castro (2020) consideró que, la duplicidad de partidas registrales es la realidad de sobreposición parcial o total de predios rurales o urbanos anotados en partidas registrales que competen a propietarios distintos.

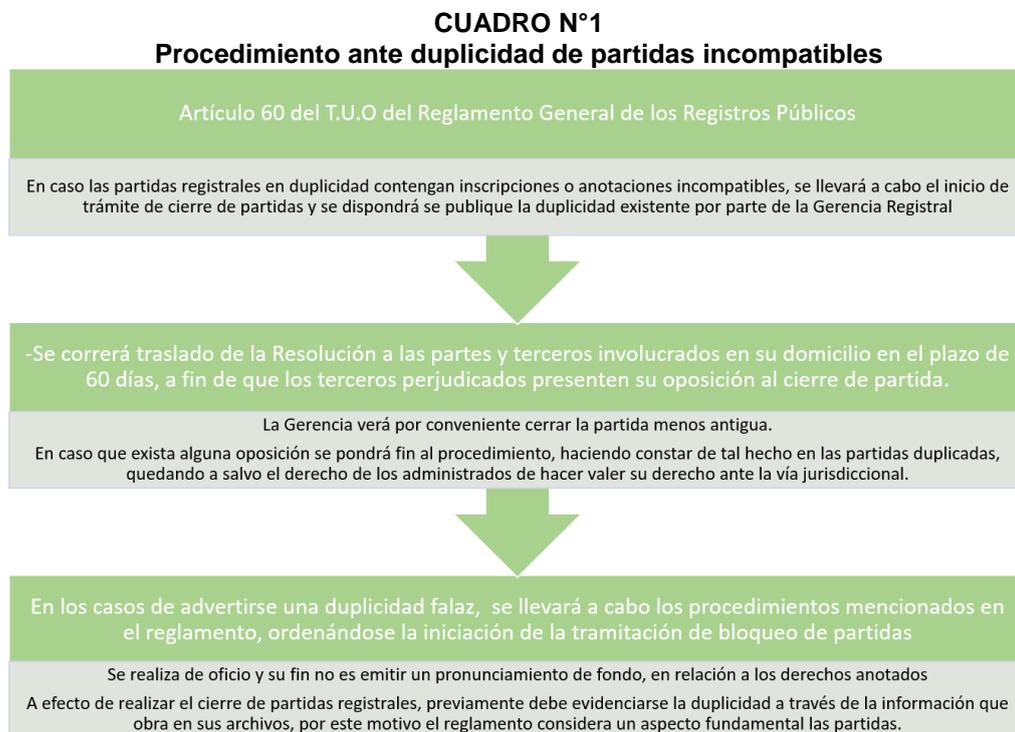
Así también Gálvez (2013) refiere que son las partidas que no son semejantes, sino que, incluyendo apuntes o notas conciliables entre sí, las mismas que se presentan igualmente en ambas partidas registrales, por ello, no existe absoluta equidad en

los asientos registrales de ambas. La gerencia encargada ordenara el bloqueo de la partida menos antigua y el cambio de los apuntamientos que no fueron desarrolladas en la partida de mayor antigüedad.

Por otro lado, de acuerdo al Art. 59 del Reglamento General de los Registros Públicos, se establece que en caso apuntaciones compatibles, la Gerencia dispondrá la clausura de la partida menos antigua trasladando las inscripciones a la partida más remota.

Según Esquivel (2020) menciona, que, si habiendo duplicidad de inscripciones compatibles en los asientos registrales de las partidas involucradas. El órgano competente emitirá el cambio de los escaños que figuran en esta última a la partida más antigua y una resolución disponiendo el bloqueo de la partida menos arcaica.

Gálvez (2013) señala que la duplicidad con inscripciones incompatibles, implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes, esta discrepancia de derechos inscritos imposibilita que los escaños se adecuen en una y otra partida y se bloquee la partida más nueva espontáneamente. Es más, coacciona a seguir un método más complicado que se está regulado en el artículo 60 del RGRP, el cual detallamos en el siguiente cuadro:



Fuente: Elaboración propia

Según Ojeda (2016) refiere que de acuerdo al Artículo 16 sobre la definición, el acto de inmatricular es inscribir un predio a un registro, para lo cual se requerirá de un informe técnico del área de Catastro, con el fin de establecer si el predio a inmatricular se sobrepone o no a otro ya inscrito.

Díez-Picazo citado por Castro (2020), menciona que, se da la doble inmatriculación, siempre que sean idénticas entre si las dos fincas, así también cuando se haya inmatriculado en registros diferentes una misma finca, pese a que las descripciones se haya realizado de distinta manera. Corresponde a un caso de doble inmatriculación cuando ambas inciden parcialmente.

De acuerdo al Decreto Legislativo N° 1209, artículo 5 se extrae que la documentación necesaria para la previa anotación de inmatriculación es: Título por un transcurso de tiempo de cinco (05) años continuos, constancia de posesión y plano firmado y elaborado por un verificador catastral, en cumplimiento d las características establecidas por SUNARP.

Según Herrero (2006) la inmatriculación es el acto de matricular o registrar un bien en el registro la cual inicia su determinación o vida registral, es decir es la hoja de apertura de una hoja registral referida a un inmueble determinado.

Por otro lado, Gonzales et al (2013) señalaron que la inmatriculación es la admisión de un predio en el Registro, por tanto, esta concierne a la inscripción primigenia de un inmueble, iniciando de esta manera su vida registral.

Según el artículo 16 de Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2018) precisa que el acto de inmatriculación sirve como base para derecho de propiedad, lo cual se colige que no puede matricularse un predio mediante la limitación de un derecho real, siendo este el motivo por el que la inscripción de un derecho real limitado, sin tener conocimiento del titular sería una eventual inscripción, debido a que el carácter temporal provocaría el cierre de la partida debido a la extinción del gravamen, siendo este el motivo por el que la inmatriculación se da con la primea inscripción.

Indicaron Gonzales et al (2013) en nuestro ordenamiento jurídico el registro tiene un concepto formal y otro sustantivo. Una propiedad solo se registra cuando tiene derechos sobre ella, y el primero constituye la apertura de una página que es vital

para el mecanismo de registro; a la vez, el segundo medio a partir de ahora asegurar la propiedad a efectos de registro y promoción. La doctrina reconoce la diferencia entre registro y primer registro. En este sentido, la visión formal y sustantiva del registro no puede ser compartida, porque generará confusión de supuestos distintos, como los elementos registrales que genera el aislamiento, además de que es inútil.

Gonzales et al (2013) agregaron que la base del registro era que la propiedad objeto de la solicitud no estaba inscrita en el registro. Por lo tanto, las calificaciones son importantes para determinar si existe el registro de la propiedad mencionada. En este sentido, el primer registro de dominio requiere que la propiedad no haya sido registrada antes porque no se puede registrar de esta manera.

Ojeda (2016) menciona que en teoría, el registro se refiere a la inscripción de la propiedad en su registro correspondiente. En el sistema latino, el registro de la propiedad o propiedad se realiza al mismo tiempo que el derecho de propiedad, si no hay dueño del derecho correspondiente, es imposible registrar la propiedad. El titular del derecho real de la propiedad cuyo nombre de dominio no haya sido registrado por el titular podrá solicitar el registro de sus derechos de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Por otro lado, la Ley No. 31145 "Ley de Saneamiento Físico Legal y Regularización de la Propiedad Rural" (2021) no menciona en su tercer suplemento que la ley cede la propiedad registrada al gobierno local o cualquier entidad del país, trámites relativos a la formalización de la propiedad rural y baldíos y saneamiento físico legal, y el inicio del registro de la totalidad o parte de las unidades territoriales sujetas a formalización. El gobierno local deberá inscribirse en el registro de la propiedad y será responsable de ello no más de diez (10) días después.

En el título preliminar de la Resolución del Director Nacional de Archivos Públicos No. 126.2012-SUNARP-SN de 18 de mayo de 2012, estableció el principio profesional en su título preliminar, que estipulaba que, para cada bien o persona jurídica, un registro independiente, donde se realiza el primer registro, y las acciones o derechos posteriores asociados a cada uno. En el caso de un registro de persona natural, en cada registro que lo integre se abrirá un ítem por cada

persona natural, en el que se ampliarán diversos comportamientos registrables. Excepcionalmente se pueden establecer otros factores que determinen la apertura de partidas registradas.

En este sentido, según la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), menciona que a fin de adjudicar lotes a personas que cumplan con los requisitos establecidos se realizará la fiscalización posterior con el objeto de corroborar la veracidad de los mismos.

Dicha ordenanza establece los procedimientos a seguir a fin de adjudicar predios y formalizarlos, hasta concluir con la emisión de la minuta, que consecuentemente otorgaría derechos de propiedad a los administrados para así realizar su inscripción en Registros Públicos, teniendo como requisitos los siguientes: Documentos que acrediten el derecho posesorio anterior al 24 de noviembre del 2010, copia de acta de nacimiento de los hijos, constancia de trabajo no menor de tres meses, en caso de trabajadores independientes exhibirán una declaración jurada de sus ingresos económicos copia de recibo de servicios agua o luz, declaración jurada de no poseer otro lote, plano de ubicación indicando el lote posesionado, declaración jurada de no tener proceso judicial o extrajudicial ni reclamo alguno sobre su posesión hasta la fecha con la Municipalidad ni con terceros, declaración jurada comprometiéndose a respetar los planos de ubicación, localización y perimétrico de lote urbano que corresponda a la habilitación urbana que posee.

Según la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (2008), en el Art. 12°, indica que la Municipalidad Distrital de Majes de manera conjunta al Sistema Nacional de Bienes Estatales puede efectuar las actuaciones administrativas, preparación, registro, adquisición, enajenación y supervisión de sus bienes inmuebles, tales como el Arrendamiento, Afectación en uso, cesión de uso, Compraventa: por Subasta Pública o Venta Directa, comodato, Declaratoria de Fábrica y Demolición, donación, permuta, superficie, usufructo, u otros actos contemplados en leyes especiales y que concuerden con sus funciones.

Según la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (2008) precisa en su Título 1, Art. 1° del Programa Municipal de Vivienda, que estará abocado en primer lugar a lo referente al saneamiento técnico legal de la propiedad municipal para que se dé

la protección de la organización de la demanda y transferencia de propiedad a terceros en el Distrito de Majes, con la intervención y participación del Programas sectoriales del gobierno central como facilitador en el proceso de postulación y calificación; la Municipalidad en su calidad de propietaria y promoviendo el financiamiento, todo ello con la finalidad de promover en el Distrito de Majes la titulación, formalización y construcción formal de viviendas.

Según el Ministerio de Economía y Finanzas el Procedimientos de Saneamiento Físico Legal (SFL)11-02, (2017) la adjudicación es la atribución de algo a una persona o a una cosa a través de una licitación, subasta o partición hereditaria, la adjudicación es un acto administrativo que radica en la asignación de un contrato que contenga las prestaciones o una posible adquisición de bienes.

Como se establece en la Ley N° 31056 (2020) en el Art. 11°, el programa adjudicación de lotes llevados a cabo por COFOPRI, se determina a terrenos que no se encuentran no habitados y en su realización asegura la dotación de servicios básicos de los domicilios a ejecutarse, dándose la modificación en el Art. 26° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por el Decreto Supremo 009-99-MTC, en los términos deben ser inscritos por COFOPRI en el padrón para poder ejecutarse, y que se logre cumplir con las condiciones, procedimientos y requisitos que se establezcan mediante el reglamento, todo ello en provecho del programa. La adjudicación, se realiza previa calificación, donde no deberán ser propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda, uso industrial o comercial, para el estado, ya que es gratuita cuando se trate de reasignaciones para familias afectadas por desastres o en extrema pobreza sin otra propiedad, es onerosa en aquellos presupuestos establecidos en el reglamento.

COFOPRI tendrá que efectuar la valuación de los lotes según a los valores arancelarios que aprobó el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Reglamento Nacional de Tasaciones, estos deben ser ejecutados de oficio y de parte los a terrenos estatales desocupados, otorga los títulos de propiedad a los adjudicatarios y este tiene suficiente mérito para la inscripción en el registro de predios, COFOPRI es beneficiario de todos los ingresos obtenidos por la ejecución

de los programas de adjudicación de lotes, excepcionalmente, se realizan a pedido de las municipalidades provinciales las cuales tienen conocimiento de cuáles son los terrenos de su propiedad y por ende ejecutarán el acondicionamiento físico de las áreas.

Según el Ministerio de Economía y Finanzas el Procedimientos de Saneamiento Físico Legal (SFL)11-02 (2017), busca la proporción entre la realidad jurídica y física del inmueble o predio donde se efectuará la financiación. La finalización del procedimiento es otorgada cuando la entidad tiene la partida registral la cual certifica la inscripción definitiva para que sea realizada ante SUNARP, conteniendo la información actualizada y oportuna tanto física y jurídica del inmueble o predio.

Delgado (2016), afirmó que en el Perú el procedimiento de saneamiento físico legal conocido también como el proceso de titulación, era costoso, complejo y extenso para el propio estado como el residente, que brindara las gestiones burocráticas implicadas que permanecerán alrededor de 15 a 20 años, por esta razón el poder adquirir un título de propiedad individual sobre el lote a ser inscrito en registro, en consecuencia, solo era posible con el término del procedimiento.

Por su parte Zecenarro (2016), mencionó que el resultado del proceso de titulación y formalización de la posesión informal de la propiedad es la de instituir en cada propietario tanto los deberes, derechos y beneficios que concede la entrada a la propiedad registral.

Según el Procedimientos de Saneamiento Físico Legal (SFL)11-02 (2017), los actores principales que intervienen como la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), la cual debe inspeccionar y normar los actos de administración, disposición y registro de los bienes nacionales, como son los terrenos, predios, islas, áreas de playa y otros de dominio público y de dominio privado, asimismo, brinda asistencia técnica y capacitaciones a las entidades que conforman Sistema Nacional de Bienes Estatales – SNBE, los Gobiernos sub nacionales también forman parte porque preparan el diagnóstico técnico legal reuniendo toda la información de campo y gabinete para ejecutar los trámites en las entidades correspondientes, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) viene a ser la base gráfica registral de los predios que se encuentran inscritos y el

archivo de las partidas registrales, es por ello que ante esta entidad, se solicita la búsqueda catastral, copias simples o certificadas de partidas registrales, títulos archivados, anotaciones preventivas e inscripciones definitivas.

El Departamento de Investigación y Documentación Parlamentaria del Congreso (2017), expresó que el saneamiento de predios es el procedimiento de adaptación de formalización de los documentos de propiedad del predio, y luego de realizar la construcción sobre el terreno con la finalidad de obtener una acreditación o titulación para su registro.

Indicó Salvador (2016) acerca del saneamiento físico legal de predios que se define en la agrupación de requisitos direccionados a la obtención del derecho de propiedad de un predio que se posee, cuyo fin es encontrarse apto para la inscripción de derechos en Registros Públicos.

Asimismo, la Superintendencia de Bienes Nacionales (2020), nos manifiesta que el saneamiento físico legal se basa en realizar la traslación de una situación jurídica al Registro de Predios. Asimismo, refiere que su destino es que los inmuebles logren figurar inscritos de acuerdo a su realidad jurídica en el Registro de Predios, teniendo en cuenta que las entidades ejercen derechos reales.

Según Artículo 5. de la Ley N° 31145 (2021) expresa que, sobre la iniciación del saneamiento, los trámites son gratuitos y de forma grupal, los Gobiernos Regionales inician planes estratégicos de formalización, de acuerdo a su delimitación territorial, proyecto catastral, con el fin de regularizar sus derechos posesorios, datos físicos, linderos, medidas perimétricas, tractos sucesivos de transferencias, el mismo que se realiza de parte a solicitud de los solicitantes, previo pago por tramitación de procedimientos administrativos de acuerdo a Ley y su reglamento. En casos de rectificación, se puede actuar a pedido de parte o de oficio en situaciones donde la infraestructura de servicios públicos sobreponga a predios rústicos.

Según Ortiz (2010) La posesión es la potestad que un individuo ejerce de hecho, de un modo inmediato y útil sobre una cosa o un bien. La ley resguarda a la persona que sin obligación de comprobación de un derecho que la ampare posee, como se

menciona en los atributos de la propiedad como es el uso y disfrute del bien, asimismo, nombra a los sujetos de la posesión personas naturales o jurídicas. Refiere que el objetivo de la posesión se ejerce sobre cosas corporales o materiales o sobre derechos inmateriales o incorporeales.

Según Llontop (2019) la posesión no requiere de una permanente inmediatez ya que el poseedor se amolda a la realidad de la misma ya que se concibe como supervisor del bien, de tal manera que el poseedor tenga potestad de gozar y disfrutar del cuando lo desee.

Según Peñailillo (2019) manifiesta que, la posesión tiene cuatro problemas fundamentales, a) el fundamento de su protección b) su estructura: subjetiva u objetiva, c) su naturaleza: de derecho o de hecho; d) su relación con el dominio de dependencia o autonomía. Por otra parte, es cierto que las posesiones radican en la estructura, en la disputa fundamental si el elemento predominante es el ánimo de propietario o lo es la tenencia o gobierno de la cosa; si es eminentemente subjetiva u objetiva.

Llontop, (2019) La posesión es reconocida jurisprudencialmente conforme a un valor fundamental, a tal punto que podría destruir la fe pública registral, por lo que es responsabilidad de cada comprador asistir al lugar que tiene pensado adquirir a fin de cerciorarse si coincide con lo descrito en el registro.

Asimismo, agregó Ortiz (2010) que la posesión se puede obtener mediante tres maneras: Tradición, a través de la transferencia del bien a quien debe aceptarlo; ocupación, la posesión de un predio; aprehensión, cuando se toma una cosa para uno mismo, el cual ocurre con los bienes muebles que carecen de dueño.

Según Ortiz (2010) las posesiones informales se caracterizan por encontrarse en posesión de un predio sin título y mayormente invadidos, por encontrarse grupos de personas o familias, elemento temporal, la utilidad principal del predio, el área del predio, la titularidad no ampara la posesión. Por tanto, se denomina, pueblos tradicionales, centros poblados, programas municipales de vivienda, pueblos jóvenes, asentamientos humanos, y otros predios en posesión.

Por otro lado, Anaya (2017), considera que se logra la adquisición de la propiedad por vía de “posesión” de un bien de ajena pertenencia, durante un tiempo mínimo prefijado por la ley. Esto es, que el simple poseedor puede llegar a ser propietario.

Según Ortiz (2010) la propiedad implica un derecho que confiere gozar, disponer, usar y recobrar o reivindicar. Es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien. por tanto, debe ejecutarse en conformidad con el interés social.

Asimismo, Cucat et al (2020) explica que, tristemente, el planteamiento de la normatividad relacionada a políticas públicas de entrada a vivienda y acontecidos actos de corrupción a lo largo de los procesos de formalización, dieron inicio, pese a esfuerzos realizados, una disminución de terrenos urbanizados con fines sociales, finalizando los intentos de invasión de predios.

Rubio, (2013) señala que en la actualidad los propietarios ejercen su derecho sometido a diversos mandatos tales como la armonía con el interés social, así como los límites emitidos de forma expresa por normas legales y constitucionales, por otro lado, la propiedad fue considerada como derecho absoluto, de tal manera que la persona que tenía posesión tenía la facultad de disfrutar, disponer y usar sus bienes sin limitaciones.

Según Diez-Picazo, citado por Delgado (2015) indicó que la posesión se caracteriza por sus efectos jurídicos, encontrándonos frente a tres presupuestos. a) siempre que a la posesión constante se añada el factor tiempo, esta tiende a convertirse en el derecho real o en el dominio, b) a través de la defensa interdictal la posesión es acompañada por una especial forma de tutela jurídica, c) la posición cumple constante función de legitimación para ejercitar las facultades que se derivan del derecho de propiedad sin necesidad de probar la verdadera titularidad.

Por otro lado, Huerta (2013) menciona que, el derecho de propiedad está considerado como una institución objetiva portadora de valores y funciones, los que armonizan el interés colectivo con el interés particular, siendo que se encuentra reconocido por la Constitución Política del Perú, demandando su protección como derecho humano, debe seguir un debido proceso que de garantía sobre la seguridad de los documentos tengan una técnica adecuada y valoración jurídica. Señala que es de importancia resaltar la relación que existe entre el registro y

derecho de propiedad ya que la inscripción registral llega a su pleno desarrollo a fin de trascender siendo un derecho y así convertirse en una garantía institucional a nivel colectiva como individual.

En ese mismo sentido Cordero (2008) expresó que, el derecho de propiedad no sería un derecho, sino que "el derecho", teniendo en consideración que en el universo jurídico es inviable alguna explicación sin él. Por tanto, que la norma jurídica conforma uno de los componentes arquitectónicos básicos del sistema social, económico y político ya que siempre ha sido una parte clave de nuestra cultura y civilización, así como uno de los ejes o columnas centrales de los ordenamientos jurídicos occidentales.

Asimismo, De Meza y Gould, quienes son citados por Da-Rocha (2014) quienes presentan un modelo que indica que puede aumentar la productividad de la tierra la formalización de la propiedad, ya que se ha demostrado la ineficiencia del equilibrio donde coexisten tierras de libre acceso con tierras privadas cercadas, es una razón para la intervención pública. La intervención pública puede tener dos formas, la primera se basa en que es de necesidad disminuir los costes de entrada en que se debe incurrir para el reconocimiento formal de la propiedad y del derecho a cercar coexisten tierras de libre acceso con tierras privadas cercadas y que este equilibrio es ineficiente y la segunda en reducir los costes de mantenimiento de la propiedad.

Según Cucat et al (2020), refirió que, el proceso de formalización de la propiedad predial desempeña un rol importante en el desarrollo del país, puesto que autoriza que los ciudadanos dispongan de seguridad jurídica del predio y, con ello, se optimice su modo de vida, acceder a créditos y programas sociales, eliminar conflictos y garantizar la herencia familiar. No obstante, el Estado en diferentes oportunidades no procura los mecanismos para reducir los trámites burocráticos y agilizarlos, originando un gran perjuicio de dinero y tiempo que los habitantes no pueden pagar. por ello, se paralizan los procesos de formalización provocando la paralización del desarrollo del país y del ciudadano.

Por otro lado Tazza (2019) en su obra, reconoció el derecho de propiedad que tiene el Estado y permite la protección de sus derechos a través de la registración

asegurando sus intereses mediante la inmatriculación como un acto de incorporación por primera vez de un predio al Registro; asimismo, reconoce el derecho de propiedad del Estado adquirido a través de un acto traslativo gratuito, como la donación que también es un derecho a favor del Estado

Asimismo, Ortiz (2010) argumentó que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal es el que se encarga de ejecutar y diseñar de forma rápida, comprensiva e integral el proyecto de formalización de la propiedad y su disposición formal a nivel gubernamental, concentrando la elección de decisiones en consideración de la finalidad, además efectúa la modernización, el levantamiento, conservación, consolidación y actualización del catastro predial derivado de la formalización.

Según Montoya (2019), define como predio un terreno delimitado, donde el accionante del derecho de propiedad otorga un fin económico siendo posible su inscripción en el Registro Público. En sentido material, como una porción de terreno cerrado por segmentos consecutivos no alineados, construido o no, y pertenecer a varios propietarios en común o un único propietario. En sentido funcional, como la unidad de fin económico que simboliza, podría ser industrial, urbano y rural. En sentido registral, como todo aquel capaz de abrir una partida registral o un folio.

Useda (2017), manifestó que, el predio viene a ser una superficie territorial, un espacio donde se pueda construir una vivienda, si se encuentra en la ciudad se denomina predio urbano, si se encuentra en los alrededores de la ciudad se denomina predio rustico y urbano, dependiendo del uso del propietario.

Useda (2017) citando a Rivera indicó que, el predio es considerado un porcentaje de tierra limitada que se entrega como obsequio dote en garantía de un matrimonio. Además, señala que etimológicamente el predio proviene del latín *predium*, que tiene como significado fundo o finca, el mismo que proviene de la palabra *fiador*, siendo así que el enunciado tierra, predio, finca o casa donde se daba un dote para un matrimonio.

Considerando según lo establecido en el Decreto Legislativo N° 667, de la Ley del Registro de Predios Rurales, el dominio privado del Estado es el derecho de propiedad que el Estado puede realizar sobre el bien, estos pueden ser: a) Urbanos,

con servicios básicos, b) Rurales, son de uso forestal, ganadero o agrícola y c) Eriazos, son predios rurales no disponibles para el cultivo por escasez o excedencia de agua, pero pueden ser habilitados para la agricultura. Los predios pueden ser catastrados y no catastrados. la municipalidad distrital es el órgano competente del catastro donde se encuentra ubicado el predio.

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

Según Sanca, M. (2021) las investigaciones básicas son aquellas que están basadas en desarrollar el conocimiento haciendo propuestas de cambios o modificaciones a la teoría, conociendo estas investigaciones como puras, en este sentido al ser una investigación básica la cual tiene como objeto el incremento de nuevos conocimientos científicos.

Por otro lado, según Salgado, A. (2007) indica que las investigaciones son cualitativas cuando la investigación intenta de generar la comprensión profunda de los significados y definiciones de la situación tal como nos la presentan las personas de sus características, conductas o efectos, en este sentido al buscar esta investigación generar la aplicación del principio de especialidad describiendo sus características y efectos al ser aplicados en el procedimiento de adjudicación administrativa de predios.

El diseño de investigación es de teoría fundamentada, ya que se plantea argumentos fundamentos que respaldan la propuesta planteada.

Según Vivar, C. et al (2010), refiere que la teoría fundamentada constituye un diseño de investigación cualitativa, el mismo que es reconocido a nivel internacional, y que ha servido para desarrollar teorías sobre fenómenos de salud de relevancia. Por otro lado, en el ámbito de la enfermería española, ha sido muy poco valorada.

Asimismo, Hernández, R. (2017) indica que el nivel correlacional se caracteriza por asociar conceptos, variables o categorías de estudio, asimismo este nivel permite hacer predicciones y puede cualificar las relaciones entre conceptos, variables y categorías dando gran importancia a la atención, sensación percepción y reflexión de los sujetos que aporten a la investigación, en este sentido se tiene que al relacionar el principio de especialidad con el procedimiento de adquisición administrativa de predios se tendría este nivel de investigación en el presente trabajo de investigación.

### 3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

Según Flick (2007) la categoría es constructo de pensamiento las cuales tradicionalmente tendrían que utilizar o consumir constructos o conceptos ya contruidos o legitimados de manera teórica en otros trabajos o estudios previos.

Para Perez, M. (2017) la categorización es un procedimiento el cual versa sobre la identificación de regularidades, de temas sobresalientes, de eventos recurrentes o de patrones de ideas en los datos provenientes, por otro lado Mayz (2007) indica que la categorización, se entiende como el proceso que implica desplegar acciones en momentos clave, las cuales se realizan gradualmente, construyendo un sendereo interpretativo y analítico cuyo marco se encuentran algunos procesos básicos del pensamiento, por lo que en este trabajo se desarrollaran las categorías que se detallan en el siguiente cuadro:

**CUADRO N°02**

CATEGORIAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB-CATEGORIAS	DEFINICIÓN
Principio de Especialidad	Tiene como finalidad individualizar los derechos inscritos en los Registros, en relación a los bienes y a las personas. Zevallos (2020)	Duplicidad de inscripciones compatibles	Ocurre cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles (Art. 59, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).
		Duplicidad de partidas idénticas	Ocurre cuando las partidas duplicadas contienen las mismas inscripciones o anotaciones (Art.58, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).
		Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles	Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble (Art. 60, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).
		Inmatriculación del predio	Es el acto de matricular o registrar un bien en el registro la cual inicia su determinación o

			vida registral, es decir es la hoja de apertura de una hoja registral referida a un inmueble determinado. Herrero (2006)
		La triple manifestación	Este principio se aplica a través del folio real el cual involucra la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio siendo este el instrumento de aplicación del mismo. Guerra (2012)
Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).	Ordenanza que regula el procedimiento de adjudicación de lotes de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes.	Adjudicación de Predios	Según el Ministerio de Economía y Finanzas el Procedimientos de Saneamiento Físico Legal (SFL)11-02, la adjudicación es la atribución de algo a una persona o a una cosa a través de una licitación, subasta o partición hereditaria, la adjudicación es un acto administrativo que radica en la asignación de un contrato para la prestaciones o adquisición de bienes.
		Procedimiento de Saneamiento Físico Legal	Indicando Salvador (2016), El saneamiento físico legal de predios es la reunión de requerimientos orientados a la formalización y regularización del derecho de propiedad u otros derechos reales que se tiene sobre un bien y finalmente quede "apto" para su inscripción.
		Propiedad	son un tipo de bienes inmuebles y se consideran como tales a los terrenos, las edificaciones (casas, edificios, etc.) e instalaciones fijas y permanentes (piscina, losa, etc.) que constituyen partes integrantes del mismo.

		Posesión	Es la potestad que un individuo ejerce de hecho, de un modo inmediato y útil sobre una cosa o un bien. Ortiz (2010)
--	--	----------	---

**Fuente: Elaboración Propia.**

### 3.3. Escenario de estudio

La investigación se desarrolló en el contexto que actualmente se observa en la Municipalidad Distrital de Majes respecto a la adjudicación de predios, regulado por la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), evidenciado que se tiene una laguna técnica en el procedimiento para que lleve de forma adecuada la adjudicación de predios, ello debido a que se pueden evidenciar la duplicidad de constataciones de Juez de Paz, así como duplicidad de procedimientos iniciados sobre un mismo predio.

### 3.4. Participantes

En el presente trabajo de investigación se consideró a Abogados especialistas en la rama del derecho civil y administrativo, personas que de acuerdo a su función obtuvieron conocimientos en especial en estas ramas del derecho, asimismo, se realizó la aplicación de la entrevista siendo los siguientes abogados:

**CUADRO N° 03**

N°	NOMBRE Y APELLIDOS	GRADO ACADÉMICO	EXPERIENCIA LABORAL (ESPECIALIZACIÓN)	AÑOS DE EXPERIENCIA
1	Raul Adolfo Charaja Concha	Abogado	Ejecutor Coactivo de la Municipalidad Distrital de Majes	08 años
2	Rosa Margarita Huamani Pacheco	Abogada	Analista Administrativa de la Sub Gerencia de Asesoría Legal de la Municipalidad de Majes	01 año
3	Julio Bernal Gordillo	Abogado	Regidor de la municipalidad Provincial de Arequipa	10 años
4	Estefany Ñaupá Linares	Abogada	Analista Legal de la Municipalidad de Distrital de Majes	01 año
5	Bryan Jesus Barreda Galdos	Abogado	Abogado independiente Civilista	03 años
6	Yasmina Yumiko Rodríguez Llasaka	Abogada	Abogada independiente Civilista	01 año

7	Veronicka Sindy De la Cruz Melgar	Abogada	Abogada independiente Civilista	02 años
---	-----------------------------------	---------	---------------------------------	---------

Fuente: Elaboración Propia.

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Respecto a las técnicas e instrumentos, que nos permitió adquirir información para el desarrollo del presente proyecto, asimismo, para el análisis, interpretación de datos, tenemos:

Según Dulzaides (2004), manifiesta que el análisis documental es una técnica, que busca especificar y personalizar documentos de forma unificada sistemática para su fácil restablecimiento. Asimismo, que se encuentra inmerso en el procesamiento analítico-sintético, incluyendo la descripción bibliográfica y general de la fuente, la clasificación, indización, anotación, extracción, traducción y la confección de reseñas.

Para esta técnica el instrumento idóneo es la guía de análisis de revisión de fuente bibliográfica y la guía de análisis de revisión normativa, las cuales fueron aplicadas en el presente trabajo a fin de recabar información de las categorías de estudio.

Según Chipia J. (2012) La entrevista es una técnica a través de la cual se recaba información la cual se realiza entre dos o más personas de forma presencial o no presencial también de manera personal como impersonal a personas las cuales se denomina como entrevistados (expertos y especialistas de la materia), con el fin de alcanzar y obtener información para el tema de la investigación.

El instrumento que se utilizó para esta técnica fue el cuestionario el cual se plasmó a través de la guía de entrevista, la cual se realiza en base a los objetivos ligado con aspectos del problema planteado (García, T:2003) en este caso se formularon por cada objetivo teniendo un total de 10 preguntas, las cuales fueron contestadas por los expertos en el tema: abogados civilistas y especialistas en derecho administrativo.

### 3.6. Procedimiento

Según Ruiz (2007) La investigación se desarrolló cumpliendo una consecución de pasos realizando a su vez un conjunto de procedimientos, en la presente investigación en primer orden la identificación del problema, esto constituye la base

para recopilar efectivamente la información necesaria para determinar el título apropiado para la encuesta. Proponer la formulación del problema tanto general como específico de los problemas y los objetivos esperados a alcanzar, teniendo en cuenta que el trabajo se realiza con un enfoque cualitativo.

En segundo orden se tiene la a revisión bibliográfica, se identifican las respectivas categorías y subsecciones para implementar el marco teórico. En base a ello es que se han elaborado las guías (guía de entrevista y guía de recolección de información normativa como doctrinaria) para la recolección de información necesaria. Estas herramientas requieren avales de expertos en la materia, para su validación siendo validados los instrumentos, En tercer orden se aplicó los mismos a expertos en investigación en las entrevistas las que se realizaron con los participantes (entrevistados), por lo que se elaboró un capítulo sobre los resultados y discusiones, teniendo en cuenta las respuestas de los participantes, dando lugar a las respectivas conclusiones y recomendaciones.

### 3.7. Rigor científico

#### Validez del Instrumento Científico

La validez del Instrumento se obtuvo a través del juicio de expertos, quienes aplicando sus conocimientos y experiencias validaron la formulación de las entrevistas de esta investigación.

Los profesionales a cargo de la validación fueron los siguientes:

**CUADRO N° 4 VALIDEZ DEL INSTRUMENTO**

<b>Cuadro de Validación de Instrumentos</b>			
<b>Instrumento</b>	<b>Validador</b>	<b>Cargo o Institución donde labora</b>	<b>Tipo De Docencia</b>
<b>Guía de Preguntas de Entrevista</b>	Mario Gonzalo Chavez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor

**Fuente: Elaboración propia.**

## CUADRO N° 5 VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

Instrumento	Validador	Cargo o Institución donde labora	Tipo de Docencia
Guía de Análisis Doctrinario y Normativo	Mario Gonzalo Chavez Rabanal	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Asesor

Fuente: Elaboración propia

### 3.8. Método de análisis de datos

Según Morella, J et al (2007) la hermenéutica es la actividad eminentemente interpretativa la cual también ayuda a resolver un problema existente en la fenomenología a través de la concepción del llamado círculo hermenéutico, a través de la confrontación reiterada en un proceso de diálogo, en el cual los sujetos están abiertos siempre al ser del otro, por lo que tiene como producto un nuevo saber que es punto de vista.

El método de análisis de datos que se empleó fue la interpretación jurídica, debido a que comprende y analiza la normativa nacional e internacional para una debida aplicación de nuestra realidad en la sociedad peruana.

### 3.9. Aspectos éticos

Según Gonzales M. (2002) la investigación cualitativa tiene inminentemente muchos aspectos éticos los cuales son aplicables a la ciencia en general en este sentido se ve la correlación entre la ciencia con los valores de veracidad y de justicia atentos a esta forma de estudio. A su vez en la práctica científica, como práctica de la libertad se enfrenta a uno de sus mayores problemas, en cuanto a los procedimientos, difusión y la correspondencia del análisis cualitativo plantean algunos conflictos adicionales: a) una oferta para motivar la valorización ética, b) algunas apreciaciones acerca de las ideas esenciales éticas para examinarlas, c) los beneficios detallados del estudio cualitativo

Por otro lado, aportan Parra y Briceño (2013) indican que los aspectos éticos a los que se enfrenta una investigación cualitativa principalmente es la fiabilidad se alcanza conforme a los efectos alcanzados en la recopilación de notas, esta confiabilidad es la destreza adaptada por el averiguador para obtener el producto del trabajo de estudio, esta es acreditada por una organización de registros y acreditaciones en los cuales destaquen el proyecto de la operación. Es necesario resaltar que aquí se ve inmerso el consentimiento informado de los participantes el cual además de ser un principio integro es uno de los pilares de la ética moderna.

## **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### **Resultados del Objetivo General**

En relación al objetivo general el cual fue determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

En este sentido se ha encontrado que la mayoría de los entrevistados coinciden en que la implementación del Principio de Especialidad en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) sería de gran trascendencia puesto que establecería un filtro al inicio del procedimiento de formalización del predio por terreno en específico, evitando así la incurrancia en delitos y permitiendo una solicitud por predio determinando el derecho real de cada poseionario.

Los entrevistados Barreda (07 de Setiembre del 2021), Huamani (09 de Setiembre del 2021), De la Cruz (08 de Setiembre del 2021), Rodríguez (10 de Setiembre del 2021), Ñaupá (04 de Setiembre 2021) opinan que el Principio de Especialidad mejoraría la adjudicación de predios identificando la apertura de un procedimiento por predio, también refieren que este principio sería la herramienta perfecta para combatir el problema de tráfico de terrenos, reduciendo la incidencia al agregar un control más exhaustivo en el ámbito administrativo dado que a su criterio lo mejor es utilizar estrategias en otras ramas jurídicas como es el Derecho Administrativo para evitar la concurrencia de conductas delictiva, además, recomiendan que se designe un encargado de las solicitudes.

Por otro lado, el entrevistado Bernal (01 de setiembre del 2021) menciona que todo procedimiento de adjudicación debe culminar en la inscripción registral que otorga seguridad jurídica, que todo saneamiento de predio por esencia tiene que inscribirse en el registro de predio, además refiere que el principio de especialidad de inscripción de un título está protegido por el folio real, es decir un título por una sola partida registral.

Charaja (07 de setiembre del 2021) considera que, teóricamente sí, pero en la realidad no soluciona totalmente los conflictos sobre la problemática de la

formalización de la propiedad inmueble, porque la complejidad de la realidad sobre la posesión de la propiedad predial en el distrito de majes, porque se encuentra en proceso de formalización,

Asimismo, de la **fuentes de análisis documental** la **doctrina** se aseveró que a través de Reina (2012) que el principio de especialidad tiene dos aspectos: a) material, referido a estricta resolución del derecho real a inscribirse exigiendo el permiso al acceso de su contenido, naturaleza y título; b) formal este se refiere a la forma de procrear asientos o producir el registro del mismo dividiéndose este en tres las cuales son: a) pronóstico legal de la operación solicitada, b) inicio de una partida por cada predio, c) la transparencia de registro y redacción. A su vez Guerra (2012) indica que este principio tiene una triple manifestación: siendo esta la unidad real del predio, la identificación del solicitante y la especificación del derecho inscrito, este principio se aplica a través del folio real el cual involucra la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio.

De acuerdo, a la **fuentes de análisis normativa** La Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM, modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM, Dicha ordenanza establece los procedimientos a fin de adjudicar predios y formalizarlos, hasta concluir con la emisión de la minuta, que consecuentemente otorgaría derechos de propiedad a los administrados para así realizar su inscripción en Registros Públicos, también se verifica que a pesar de exponer en los considerandos de la ordenanza el objetivo de evita el tráfico de terrenos no se enuncia en la misma, mecanismos normativos como filtros para realizar una adecuada calificación y adecuación al saneamiento de predios.

El principio de especialidad regulado en el artículo IV del título preliminar de la N° 126.2012-SUNARP-SN, refiere que se generará una partida registral independiente por cada predio, donde se aumentará su primera inscripción y todas las inscripciones que le correspondan, así como los derechos y diversos actos normativos.

## **Resultados del Objetivo Específico 1**

Seguidamente, respecto al objetivo específico 1, el cual consiste en explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

De lo manifestado por los entrevistados Barreda (07 de setiembre del 2021), Huamani (09 de setiembre del 2021), De la Cruz(08 de setiembre del 2021), Rodríguez(10 de setiembre del 2021), Ñaupá (04 de setiembre 2021), Charaja (7 de setiembre del 2021) se infiere que en relación a cómo se evitaría la duplicidad de inscripciones incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad que en el caso en concreto sería con la identificación del inicio de un procedimiento por predio, siendo que se evitaría la superposición total o parcial de predios de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, a criterio de los entrevistados un mecanismo que reduzca la duplicidad de inscripciones a esta ordenanza sería mediante la aplicación del folio real que va de la mano del Principio de Especialidad este generaría que la solicitud sea por predio en lugar del que solicita. Refieren también que la solicitud sería un filtro de calificación que hace posible la seguridad jurídica en este procedimiento administrativo.

Por otro lado, el entrevistado Bernal (01 de setiembre del 2021) menciona que este principio está regulado en la legislación registral y no se necesitaría en las ordenanzas, sin embargo, debe otorgarse un título correctamente para evitarse la duplicidad.

Asimismo, del análisis de fuente documental la doctrina según Gálvez (2013), se da cuando hay un contenido similar en las anotaciones o apuntes de los asientos y no necesariamente vocablo por vocablo. La gerencia idónea, traca la partida menos antigua e instala una anota en la más antigua, dejando la prueba de que contiene los mismos escaños de la partida que ha sido trucada, Si la asignación de números es de forma concordante y ascendente, habrá que clausurar la partida que comprenda el número mayor. Si las partidas idénticas se han ocasionado en derecho al mismo título, se mantendrá abierta aquella cuyo digito se haya establecido en la correspondiente anotación de inscripción; si en esta señalan el

número de la partida, cerraran aquella cuyo número sucesivo sea el mayor. Gálvez (2013), menciona que la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes está relacionada con duplicidad de inscripciones no compatibles, la incompatibilidad de derechos inscritos permite que se cierre la partida más nueva de forma directa y priva que los asientos se adecuen en ambas partidas.

De acuerdo, a la fuente de análisis normativa el artículo 60 del T.U.O del RGRP, menciona que en caso duplicidad de inscripciones incompatibles, se ejecutara el inicio de trámite de cierre de partidas y se ordenara la publicación de la duplicidad existente por parte de la GR ello a través de anotaciones en ambas partidas.

Según la Ley N° 31056 en el Artículo 11 y en su modificación del artículo 26 de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, COFOPRI realiza la valuación de los predios conforme a los valores arancelarios oficiales aprobados por el MVCS y el Reglamento Nacional de Tasaciones, son ejecutados de oficio y de parte los terrenos estatales desocupados, otorga los títulos de propiedad a los adjudicatarios y este tiene suficiente derecho para su rotulación en el empadronamiento del terreno, para acceder a este programa deben ser inscrito por COFOPRI.

### **Resultados Objetivo Específico 2**

Seguidamente, respecto al objetivo específico 2, el cual fue analizar de qué manera optimiza la triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de tierras en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

Así también, se tiene que los entrevistados en unanimidad, señalaron que, a través de un control tripartito bien, titular y derecho a inscribirse que extrapolado el control de estos elementos al procedimiento de adjudicación de predios sería la determinación real y concreta del bien, identificación del solicitante con arraigo familiar y la claridad en la redacción del formulario que debe ser publicado por la municipalidad en su sitio web como lugar físico. Asimismo, se señalan que, al contar con la especificación del bien, la verificación del solicitante y la identificación del derecho a solicitarse determina que la aplicación de este principio optimiza el procedimiento generando que la triple manifestación garantice la prevalencia jurídica en la adjudicación de predios a través del control de estos elementos por parte del funcionario.

Sin embargo, desde otra perspectiva el entrevistado Bernal (01 de setiembre del 2021) señala que los títulos correctamente otorgados deben identificar físicamente el predio (área, perímetro, colindancias, el propietario y el derecho otorgado).

Asimismo, del análisis de fuente documental a su vez Guerra (2012) postula la triple manifestación: siendo esta la especificación del derecho inscrito, la unidad real del predio, la identificación del solicitante, asimismo agrega que el folio real está ligado al principio lo cual implica la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio. Asimismo, Valencia (2016), indica que, existe una sola realidad de predio territorial en todo el mundo, el medio natural, el suelo apto para la propiedad pública y privada, que produce una riqueza territorial, no obstante, la realidad física es la misma, pero se puede representar de distintas maneras.

De acuerdo, a la fuente de análisis normativa según el artículo 5. del Decreto Legislativo N° 1209, los oficios precisos para el registro precavido de inmatriculación son: título por un transcurso de tiempo de cinco (05) años sin interrupción, la constancia de posesión y plano suscrito y elaborado por verificador catastral, de acuerdo con las peculiaridades de la SUNARP.

### **Discusión Objetivo General**

#### **Objetivo General:**

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes 2021.

#### **Supuesto General:**

Es probable que la regulación del principio de especialidad en la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) para la adjudicación de predios, evite la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes, debido a que se generará únicamente un procedimiento por terreno en específico, se determinará exactamente el derecho real y habrá claridad en la redacción de la

Al respecto coincidimos con lo que sostiene la mayoría de entrevistados que efectivamente es necesario la aplicación de la adecuación del principio de especialidad en la ordenanza ya que este mejoraría el procedimiento de adjudicación de predios identificando la apertura de un procedimiento por predio y la verificación de este, en este sentido es claro que debemos utilizar otras estrategias o ramas jurídicas como es el Derecho Administrativo, también implementar un área o encargado de las solicitudes para evitar el delito de tráfico de terrenos por lo cual estamos de acuerdo que el principio de especialidad sería instrumento perfecto para combatir el problema de tráfico de terrenos. esto se lograría a través de la técnica de la integración analógica la cual lograra rellenar una laguna técnica generada en este procedimiento administrativo adecuando este principio al procedimiento de adquisición administrativa de predios en la Ordenanza de la Municipal de Majes.

Por otro lado, el entrevistado Bernal (01 de setiembre del 2021) menciona que la inscripción registral es la finalidad de todo procedimiento de adjudicación, que el procedimiento de especialidad de inscripción de un título está protegido por el folio real, saneamiento de predio por esencia tiene que inscribirse en el registro de predio, además refiere que el procedimiento de titulación debe culminar en su inscripción registral. El refiere en sus respuestas que la inscripción registral tiene como fin el procedimiento de adjudicación y debe haber un procedimiento de titulación, a nuestro parecer el entrevistado confunde la realidad problemática del distrito de Majes con la realidad problemática de la provincia de Arequipa, el distrito de Majes está en pleno proceso de formalización en consecuencia no se puede registra los predios y seguidamente dar un título como menciona el entrevistado.

Charaja (7 de setiembre del 2021) considera que el problema es complejo y por eso solo solucionaría parcialmente la problemática de formalización de predios de la municipalidad de Majes. El refiere en su respuesta que la realidad sobre pasa la norma, a nuestro criterio el entrevistado no busca soluciones y al parecer se cierra a ver la importancia de los beneficios que traería la adecuación de este Principio a la ordenanza.

De acuerdo con el análisis de las teorías relacionadas al tema, según, Gonzales et al (2013) agregaron que la para la solicitud de inmatriculación del predio indispensable que no está anotado en el registro. Por tanto, es fundamental determinar que el predio contenga antecedentes. Y así por percatarnos si el predio no esté inscrito con anterioridad, de otra manera no se podrá hacer la inscripción.

Asimismo, Coca (2020), menciona que la Integración Jurídica estima que a un hecho no previsto este método debe producirse una respuesta, esto lo podemos apreciar en las lagunas del derecho.

En los resultados obtenidos de nuestras teorías determina como agregando este método de integración jurídica analógica permitiría aplicar el principio antes citado. estamos de acuerdo con las teorías de los autores ya que esta permitiría que nuestro problema de investigación sea tomado en cuenta por el área de subgerencia de administración de predios de la municipalidad de majes. para que se configure el principio de especialidad.

En cuanto al Ordenamiento Jurídico, la ley La Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM, modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM, dicha ordenanza establece los procedimientos a fin de adjudicar predios y formalizarlos, hasta concluir con la emisión de la minuta, que consecuentemente otorgaría derechos de propiedad a los administrados para así realizar su inscripción en Registros Públicos.

De la discusión, considerando lo señalado por los entrevistados, la doctrina y la normativa, se llega a corroborar nuestro supuesto que señala que efectivamente es necesario la adopción de este principio de especialidad esto se lograría a través de la técnica de integración analógica la ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), generando únicamente un procedimiento por terreno en específico, además este principio es viable mediante la técnica de adecuación para hacer efectiva cada uno de los elementos, de esta manera no solo se lograra la clara redacción de la solicitud, sino que también evitara el delito de tráfico de terrenos.

## Discusión del Objetivo Específico 1

### Objetivo Específico 1:

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

### Supuesto Específico 1:

Es probable que al incorporarse el principio de especialidad en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) se evite la duplicidad de Inscripciones Incompatibles, a través de la generación de una solicitud por predio vinculando la determinación del bien a la identidad del solicitante.

Coincidimos con lo que sostiene los entrevistados Barreda (07 de setiembre del 2021), Huamani (09 de setiembre del 2021), De la Cruz (08 de setiembre del 2021), Rodríguez (10 de setiembre del 2021), Ñaupá (04 de setiembre 2021), Charaja (7 de setiembre del 2021) respecto a la duplicidad de inscripciones con la regulación del Principio de Especialidad que si se evitaría en la identificación del inicio de un procedimiento por predio, previniendo la superposición parcial o total de predios de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, a criterio de los autores, con quienes coincidimos, es un mecanismo que reduce la duplicidad de inscripciones incompatibles adecuado a esta ordenanza sería mediante la aplicación del folio real que va de la mano del Principio de Especialidad generaría que la solicitud sea por predio en lugar del que solicita. Compartimos también cuando refieren que la solicitud sería un filtro de calificación que hace posible la seguridad jurídica en este procedimiento administrativo.

Al respecto coincidimos con lo que sostiene la mayoría entrevistados que la duplicidad de inscripciones incompatibles se evitaría con la regulación del principio de especialidad generando un procedimiento por predio como también lo especifica en el folio real donde señala que por cada bien se abre una partida, inmueble o mueble, así también, coincidimos también con los entrevistados cuando refieren

que para evitar esta situación es necesario de mecanismo que ayuden con la calificación en este caso la generación de una solicitud por lo cual se demuestra que se cumple el supuesto planteado en la presente investigación.

Por otra parte, no estamos de acuerdo con el entrevistado Bernal (01 de setiembre del 2021) ya que si es necesario la adecuación del Principio de Especialidad para evitar las duplicidades de inscripciones en la municipalidad de majes. Como ya mencionamos anteriormente hay una diferencia abismal en la realidad de la Municipalidad de Majes con Municipalidad Provincial de Arequipa.

De acuerdo con el análisis de las teorías relacionadas al tema Según Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2019) la técnica del folio real, tiene un antecedente bastante remoto, el folio real nace como un formato de organización del Registro. En las primeras épocas se remitían los negocios en los escritos por serie, después apartaban las diversas clases de negocios, obteniendo por último al folio real que radica en guardar hojas autónomas para las anotaciones concernientes a cada terreno. Ahora bien, el folio real guarda una rigurosa relación con el principio de determinación, este esclarece el Registro. A esta técnica de folio real solo deben permitir situaciones jurídicas que estén correctamente determinada, el fomento del crédito y base de la publicidad registral elaborara una plena transparencia en los escaños este surge respecto a la finca, al acto jurídico, al derecho real y al titular.

Por tales motivos estamos de acuerdo con el resultado obtenido de nuestra teoría se corrobora que la duplicidad se da porque no se aplica este principio según el cual no puede extenderse más de una partida registra para el mismo terreno, por consiguiente es una deficiencia del procedimiento de administración y la técnica del folio real, este implica la identificación del predio, quiere decir que se habrá una sola partida por cada predio, es decir un título una sola partida registral, configurándose así el principio de especialidad. Concedimos que las duplicidades son una anomalía del sistema registral estamos de acuerdo que la finca, al titular del derecho real estos ayudan a la claridad del asiento.

En cuanto al Ordenamiento Jurídico la ley el artículo 60 del T.U.O del RGRP, menciona que en caso duplicidad de inscripciones incompatibles, se llevará a cabo

el inicio de trámite de cierre de partidas y se dispondrá se publique la duplicidad existente por parte de la Gerencia Registral, ello a través de anotaciones en ambas partidas.

Según la Ley N° 31056 en el Artículo 11. modificación el artículo 26 de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por el Decreto Supremo 009-99-MTC Los programas de adjudicación de lotes llevados a cabo por COFOPRI, se determina a terrenos desocupados y en su realización asegura la dotación de servicios básicos de los domicilios a ejecutarse, COFOPRI efectúa la valuación de los lotes conforme a los valores arancelarios oficiales aprobados por el MVCS, y el Reglamento Nacional de Tasaciones, son ejecutados de oficio y de parte los a terrenos estatales desocupados, otorga los títulos de propiedad a los adjudicatarios y este tiene suficiente valor para su anotación en el registro de dominio.

De la discusión, considerando lo señalado por los entrevistado, la doctrina y la normativa, se llega a corroborar nuestro supuesto que efectivamente se evitaría la duplicidad de inscripciones incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad que está acompañado con la técnica del folio real al incorporarse este en la ordenanza generaría una solicitud por predio también sostiene que se haría la identificación y determinación del bien en el procedimiento de adjudicación administrativa de predios.

## **Discusión Objetivo Específico 2**

### **Objetivo Específico 2:**

Analizar de qué manera optimiza la triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

### **Supuesto Específico 2:**

Es probable que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) esto a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse.

Coincidimos con lo que sostiene los entrevistados Barreda (07 de setiembre del 2021), Huamani (09 de setiembre del 2021), De la Cruz(08 de setiembre del 2021), Rodríguez(10 de setiembre del 2021), Ñaupá (04 de setiembre 2021), Charaja (7 de setiembre del 2021), señalan que, a través de un control tripartito bien, titular y derecho a inscribirse que extrapolado al procedimiento de adjudicación de predios sería determinación real y concreta del bien, identificación del solicitante con arraigo familiar y la claridad en la redacción del formulario que debe ser publicado por la municipalidad en su sitio web como lugar físico. Compartimos también cuando refieren que, al contar con la especificación del bien, la verificación del solicitante y la identificación del del derecho a solicitarse determina que la aplicación de este principio optimiza el procedimiento generando que la triple manifestación garantice la prevalencia jurídica en la adjudicación de predios a través del control de estos elementos por parte del funcionario.

Al respecto coincidimos con lo que sostiene los entrevistados, en unanimidad sobre la importancia de estos elementos que garantizarían la adjudicación de predios de manera óptima con la especificación y determinación del predio existiendo una partida por cada bien, la identificación del derecho del solicitante que la persona tenga arraigo y efectivamente viva ahí es así que este principio de especialidad sería el mecanismo perfecto para evitar el tráfico de terrenos y un mayor control en la sub gerencia de administración de predios,

por otro lado, el entrevistado Bernal (01 de setiembre del 2021) confunde la pregunta haciendo mención al correcto otorgamiento de títulos que ese hacen en la municipalidad Provincial de Arequipa en el área de saneamiento de predios. A nuestro parecer la falta de información y el escaso conocimiento sobre el problema de formalización de predios en el área de Sub Gerencia de Administración de la Propiedad Inmueble de la municipalidad de Majes, creemos que el entrevistado comete un error involuntario de tratar ambos problemas del mismo modo.

De acuerdo con el análisis de las teorías relacionadas al tema Según, Cerdeira (2012), citando a Bobbio y Giannini, quienes sostiene que la analogía y la interpretación extensiva, varía es la función: en el primero se integra y en el otro se interpreta. Por tanto, en la analogía se concibe una ley nueva que se adapta tanto

al suceso reglamentado como al caso no reglamentados, no obstante, en la interpretación extensiva se expande el contenido de una norma jurídica a casos no presumibles.

el resultado obtenido según nuestra doctrina se corrobora. Esto se lograría a través de la técnica de la interpretación extensiva analógica, se ejecuta cuando no se encuentra una norma aplicable al caso, y se crea una norma. Por tales motivos estamos de acuerdo con nuestros autores con quienes coincidimos en la técnica de interpretación analógica ya que este contrasta perfecto con nuestro problema de investigación en el procedimiento administrativo adecuando al principio aplicado en la Ordenanza Municipal antes citada

En cuanto al Ordenamiento Jurídico la ley según el artículo 5. del Decreto Legislativo N° 1209, que para la anotación preventiva de inmatriculación es primordial los siguientes documentos: título por un lapso de tiempo de cinco (05) años sin interrupción, el certificado de posesión, croquis firmado y elaborado por examinador catastral, de acuerdo con las peculiaridades de la SUNARP.

De la discusión, considerando lo señalado por los entrevistado, la doctrina y la normativa, se llega a corroborar nuestro supuesto que señala que la triple manifestación del principio de especialidad sería el mecanismo perfecto para la vitar el tráfico de terrenos de dominio de la municipalidad de majes cuando nos referíos a la unidad real del predio es que el bien sea verificable, una vez se verifique se tendrá que verificar que están solicitando y seguidamente identificar al titular solicitante y es así que se daría solución.

## **V. CONCLUSIONES**

**PRIMERA.-** Se concluye en relación al objetivo general que es necesaria la regulación del principio de especialidad en la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) para la adjudicación de predios, para evitar la concurrencia del delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes, debido a que se genere únicamente un procedimiento por terreno en específico, se determine exactamente el derecho real con claridad en la redacción de la solicitud.

**SEGUNDA.-** Se concluye que en relación al objetivo específico 1, que al incorporarse el principio de especialidad en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles, a través de la generación de una solicitud por predio vinculando la determinación del bien a la identidad del solicitante.

**TERCERA.-** Se concluye en relación al objetivo específico 2, que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimiza la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERA.-** En relación al objetivo general, se recomienda la integración analógica del principio de especialidad en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de su aplicación supletoria por parte de los abogados que laboran en la Sub Gerencia de Administración de la Propiedad Inmueble (antes Sub Gerencia de formalización y titulación de Predios), finalidad de realizar una óptima calificación de acuerdo a las características de este principio cautelando los derechos reales de los solicitantes originarios, asimismo el trabajar en coordinación tanto con la fiscalía de prevención del delito y así como con las fiscalías provinciales penales corporativas a fin de luchar esta manera el delito de tráfico de terrenos.

**SEGUNDA.-** En relación al objetivo al específico 1, se recomienda la regulación del principio de especialidad aplicándose también a la técnica legislativa la integración analógica a fin de adecuar este principio al procedimiento de adquisición administrativa de bienes, asimismo la implementación de un sistema informático que permita a las subgerencias trabajar conjuntamente cruzando información, a fin de que se logre registrar las solicitudes por predio, lo cual permitirá identificar los procedimientos que se encuentren con duplicidades de solicitudes incompatibles desde el momento de la presentación de la solicitud, logrando registrar en cada predio las anotaciones correspondientes al mismo, de manera que agilice la calificación y tramite de este procedimiento.

**TERCERA.-** Así también respecto al objetivo específico 2, se recomienda la implementación de un reglamento de la ordenanza municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), para que haya claridad en la calificación y filtros a aplicarse en el procedimiento centrándose en los aspectos que ayuden a verificar la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, por otro lado también se recomienda que la municipalidad genere un convenio con los juzgados de los Centros Poblados que emitían constancias de posesión en los años en los que el Distrito de Majes no contaba con Notario Público, ello con el fin

de verificar la autenticidad de la realización de constataciones otorgando seguridad jurídica a los administrados, así como también se pueda lograr el trabajo conjunto con SUNARP a fin de que se pueda brindar seguridad jurídica a los administrados.

## REFERENCIAS

- RODRÍGUEZ, Y. (10 De Setiembre Del 2021) Entrevista [respuesta digitada].  
Abogada Civilista.
- DE LA CRUZ, V. (08 de Setiembre del 2021.). Entrevista [respuesta digitada].  
Abogada Civilista.
- BARREDA, B. (07 de Setiembre del 2021.). Entrevista [respuesta digitada].  
Abogado Civilista.
- BERNAL, J. (01 de setiembre del 2021). Entrevista [respuesta digitada]. Regidor de la Municipalidad Provincial De Arequipa.
- HUAMANI, R. (09 de setiembre del 20121.). entrevista [respuesta digitada]. Analista Administrativo de la Municipalidad Distrital de Majes.
- CHARAJA, R. (07 de setiembre del 2021). Entrevista [respuesta digitada]. Ejecutor Coactivo De La Municipalidad de Majes.
- ESTHEFANY, Ñ. (09 de setiembre del 20121.). entrevista [respuesta digitada]. Abogada de la municipalidad de majes.
- HUMBERTO ÑAUPAS, PAITÁN, Marcelino Raúl Valdivia Dueñas, Jesús Josefa Palacios Vilela, Hugo Eusebio Romero Delgado. (2018). Metodología de la investigación Cuantitativa – Cualitativa y Redacción de la Tesis. Bogotá: Ediciones de la U.
- SANCA TINTA, MILER DAEN. (2011). Revista de Actualización Clínica. 2011, de Revista Médica de Actualización Clínica Sitio web: [file:///C:/Users/2015I/Downloads/v12\\_a11.pdf](file:///C:/Users/2015I/Downloads/v12_a11.pdf).
- COLLADO, CARLOS FERNÁNDEZ, BAPTISTA LUCIO, MARÍA DEL PILAR. (2014). Metodología de la Investigación. Mexico D.F.: McGRAW-Hill / Interamericana Editores.
- PARRA DOMÍNGUEZ, MARTHA LILIA, BRICEÑO RODRÍGUEZ, ISÍAS IVÁN. (2013). Aspectos éticos en la investigación cualitativa. 2013, de MEDIGRAFIC enfermería neurológica Sitio web: <https://www.medigraphic.com/pdfs/enfneu/ene-2013/ene133b.pdf>.
- DULZAIDES IGLESIAS, MARÍA ELINOR, MOLINA GÓMEZ, ANA MARÍA. (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. abril del 2004, de Scielo Sitio web: <http://eprints.rclis.org/5013/1/analisis.pdf>.
- ANAYA PORRAS, CESAR ANTONIO (2017). La Interpretación Jurídica de Posesión Precaria y los Procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio (tesis para optar el Título Profesional de Abogado), Universidad Peruana de los Andes.
- CANCHALLA MEZA, JULIO CESAR (2017). Las implicancias del Derecho de Propiedad en los Registros Públicos de Lima-2017 (tesis para optar el Título Profesional de Abogado), Universidad Cesar Vallejo.

PALOMINO MENDOZA, HENRY JACOBO (2017). La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano (tesis para optar el Título Profesional de Abogado), Universidad Cesar Vallejo.

LLONTOP GUZMÁN, XIMENA PATRICIA (2019). Mejor Derecho a la Posesión: Procedencia de la Demanda (tesis para optar el Título Profesional de Abogada), Universidad San Martín de Porres.

TUYUME EFFIO, BLANCA ESTRELLA (2016). La vulneración del Derecho de Propiedad ante los casos de doble venta y la fe Pública Registral (tesis para optar el Título Profesional de Abogada), Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

USEDA MARAVI, MANUEL (2017). El Fraude y la Vulneración de Derechos de Propiedad de Predios: a propósito de la Red Orellana (tesis para optar el Título Profesional de Abogado), Universidad Continental.

HUERTA AYALA, OSCAR (2013). Manual de Procedimientos Registrales. Miraflores: Gaceta Jurídica.

RUBIO BERNUY, DAVID (2013). Problemática de la doble transferencia inmobiliaria registrada y la de predios y derechos mineros: Análisis y propuestas. Miraflores: Gaceta Jurídica.

ORTIZ SÁNCHEZ, IVAN (2010). El derecho de propiedad y la posesión informal. Lima: Solvima Graf SAC.

NÚÑEZ RAMÍREZ, ANGEL (2016). Artículo 115. Independización por cambio de titularidad. 2019, de Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Sitio web: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20115.pdf>.

SALVADOR BEJARANO, COLLINS (2016). El saneamiento físico legal de predios en Perú. 2016, de Corporación Peruana de Abogados Sitio web: <https://urbania.pe/blog/asesoria-inmobiliaria/el-saneamiento-fisico-legal-de-predios-en-peru/>.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. (2018). Comentarios al Reglamento de Inscripciones Del Registro De Predios. 2019, de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sitio web: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro%20comentarios.pdf>.

DA-ROCHA, JOSE MARIA, PUJOLÁS, PAU S., JAUME SEMPERE. (2014). eficiencia y equilibrio en un modelo de formación de derechos de propiedad. 2014, de Sistema de Información Científica Redalyc Sitio web: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=31340981002>.

OJEDA PORTUGAL, LUIS EDUARDO. (2019). Título II: Inscripciones referidas a la descripción del predio. 2019, de Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Sitio web:

<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2016.pdf>.

TAZZA CHAUPIS, JOSÉ ARMANDO (2018). Artículo 23. Inmatriculación de predios rurales transferidos a título gratuito a favor del Estado. 2019, de Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Sitio web: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro%20comentarios.pdf>.

MONTOYA MONTOYA, CARMEN. (2019). Artículo 22. Inmatriculación o inscripción del derecho de propiedad de predios rurales de dominio privado del Estado. 2019, de Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios Sitio web: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2022.pdf>.

MEJORADA CHAUCA, MARTÍN. (2015). Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién el verdadero titular del bien?. 2015, de Ius Et Veritas Sitio web: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12141/12706>

RIMASCCA HUARANCCA, ÁNGEL. (2015). El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral. Lima: Gaceta Jurídica.

DELGADO SÁEZ, JESICA (2015). Estudio sobre la figura del contrato de comodato y del precario (Aplicación a la cesión gratuita de vivienda familiar). Universidad de Salamanca.

CASTRO HUAMAN, JOSE DAVID. (2020) Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque. Universidad Señor de Sipan.

CARCELÉN, JORGE. (2018). La duplicidad registral: lo que también se debe tener en cuenta para adquirir una propiedad inmueble. 2018, de LP PASIÓN POR EL DERECHO Sitio web: <https://lpderecho.pe/duplicidad-registral-tener-cuenta-adquirir-propiedad-inmueble/>.

PEÑAILILLO ARÉVALO, DANIEL. (2019). La transmisión de la posesión. derecho comparado y chileno. 03 de setiembre del 2019, de Scielo Sitio web: [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-591X2019000200083&lng=en&nrm=iso&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-591X2019000200083&lng=en&nrm=iso&tlng=en).

ZECENARRO MONGE, CARLOS. (2016). ¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú? Cofopri Y El Decreto Legislativo N° 1202. 01 de mayo del 2016, de Derecho y Cambio Social Sitio web: [file:///C:/Users/20151/Downloads/Dialnet-TieneLaFormalizacionDeLaPropiedadUrbanaUnaTerceraO-5456244%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/20151/Downloads/Dialnet-TieneLaFormalizacionDeLaPropiedadUrbanaUnaTerceraO-5456244%20(1).pdf).

CUCAT, FLOR, YNGRID GUADALUPE, LLATAS VÁSQUEZ, DELICIA HEREDIA, COLLAZOS ALARCÓN, MERCEDES ALEJANDRINA. (2020). Simplificación Administrativa en la titulación de la posesión informal del Pueblo Joven Juan Pablo II en el Distrito de Chiclayo. noviembre del 2020, de Scielo Sitio web: <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v12n6/2218-3620-rus-12-06-153.pdf>.

DELGADO, M. (2016). El derecho a la identidad: una visión dinámica. (Tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú.

CORDERO QUINZACARA, EDUARDO. (2008). De la propiedad a las propiedades. La evolución de la concepción liberal de la propiedad. 15 de noviembre del 2008, de Scielo Sitio web: [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-68512008000200014](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-68512008000200014).

ESQUIVEL LEÓN, LUIS DANDY. (2019). Artículo 4. Folio real. En comentarios al reglamento de inscripciones del registro de predios(27-30). Lima: SUNARP.

LLAMBÍAS, Jorge Joaquín (1964). Tratado de Derecho Civil. Parte General. Tomo I. Nociones fundamentales. Personas. Buenos Aires: Editorial Perrot.

COCA GUZMÁN, SAÚL JOSÉ. (2020). Aplicación analógica de la ley (artículo IV del Título Preliminar del Código Civil). 19 de noviembre del 2020, de LP Pasión por el Derecho Sitio web: <https://lpderecho.pe/aplicacion-analogica-ley-titulo-preliminar-codigo-civil/>.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, GUILLERMO. (2014). Analogía e interpretación extensiva: una reflexión (empírica) sobre sus confines. 2014, de Dialnet Sitio web:file:///C:/Users/2015I/Downloads/DialnetAnalogiaEInterprtacionExtensiva-4546448.pdf.

GUERRA MACEDO, ROSARIO (2014). Observaciones registrales frecuentes relacionadas a la identificación del predio. 27 de marzo del 2014, de Jurisprudencia Registral Perú Sitio web: <http://rosarioguerramacedo.blogspot.com/2014/03/observaciones-registrales-frecuentes.html>

REGLAMENTO DE LA LEY N° 31056. Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización. 15 de enero 2015.D.O. No. 1895502-2.

DECRETO SUPREMO N° 008-2021-VIVIENDA. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. D.O. No. 1942689-4

LEY N° 31145. Ley de Saneamiento Físico-Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales. D.O. No. 1938954-1.

DECRETO SUPREMO N° 019-2019-VIVIENDA. Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. D.O. No. 1787135-4.

## **ANEXOS**

TÍTULO: EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD Y LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS EN LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021

PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	DE OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	DE SUPUESTOS JURÍDICOS	CATEGORÍAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB - CATEGORÍAS	FUENTES (PARTICIPANTES)	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS
<p><b>Problema General:</b> ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM)?</p>	<p><b>Objetivo General:</b> Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).</p>	<p><b>General</b> Es probable que la regulación del principio de especialidad en la aplicación de la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) para la adjudicación de predios, evite la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes, debido a que se generará únicamente un procedimiento por terreno en específico, se determinará exactamente el derecho real y habrá claridad en la redacción de la solicitud</p>	<p>Principio de Especialidad</p>	<p>Tiene como finalidad individualizar los derechos inscritos en los Registros, en relación a los bienes y a las personas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duplicidad de inscripciones compatibles</li> <li>- Duplicidad de Partidas Idénticas</li> <li>- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles</li> <li>- Inmatriculación del predio</li> <li>- La triple manifestación del predio.</li> <li>- La identificación del titular solicitante.</li> <li>- La especificación del derecho inscrito.</li> </ul>	<p>Abogados especialistas en derecho administrativo que trabajan en la Municipalidad Distrital de Majes y otras Municipalidades.</p>	<p><b>TÉCNICAS:</b> -Entrevistas -Análisis de fuente documental: Doctrina y normativa</p> <p><b>INSTRUMENTOS:</b> -Guía de preguntas de Entrevista -Guía de análisis de fuente documental: Doctrina y normativa</p>
<p><b>Problemas Específicos:</b></p> <p>1 ¿Cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?</p> <p>2 ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM)?</p>	<p><b>Objetivos Específicos:</b></p> <p>1 Explicar cómo evitar la duplicidad de inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.</p> <p>2 Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.</p>	<p><b>Supuestos específicos:</b></p> <p>1 Es probable que al incorporarse el principio de especialidad en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) se evite la duplicidad de Inscripciones Incompatibles, a través de la generación de una solicitud por predio vinculando la determinación del bien a la identidad del solicitante.</p> <p>2 Es probable que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) de manera eficiente esto a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse.</p>	<p>Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).</p>	<p>Ordenanza que regula el procedimiento de adjudicación de lotes de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adjudicación de Predios</li> <li>- Saneamiento físico legal de Predios</li> <li>- Propiedad</li> <li>- Posesión</li> </ul>		

**SOLICITO:** Validación de instrumento de recolección de datos

**Sr.: Mag. Mario Gonzalo Chávez Rabanal**  
Asesor de Elaboración de Tesis  
Universidad Cesar Vallejo

Nosotras, Gladys Raquel Condori Gil, identificada con **DNI N° 73129930** y Ruth Raquel Valdivia Maldonado, identificada con **DNI N° 46913691**, alumnas de la Universidad Cesar Vallejo - filial Ate, a usted nos dirigimos con el debido respeto y le manifestamos, lo siguiente:

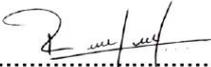
Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para nuestro trabajo de investigación que venimos elaborando, y que tiene como título: "El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-Mdm), Majes, 2021" solicitamos a Ud. se sirva validar el instrumento que le adjuntamos bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos: dirijo

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición.

Lima, 09 de agosto de 2021.

  
.....  
**DNI: 73129930**  
.....  
**DNI: 46913691**

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** "El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021"

**Entrevistado/a:** \_\_\_\_\_

**Cargo/profesión/grado académico:** \_\_\_\_\_

**Institución:** \_\_\_\_\_

**Fecha:** \_\_ de \_\_ del 2021.

### Objetivo General

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generará únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

**Objetivo Específico N° 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?.

---

---

---

6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?.

---

---

---

7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

**Objetivo Específico N° 2**

Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

---

---

---

10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?.

---

---

---

<b>FIRMA Y SELLO</b>

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ del 2021.

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos y Nombres:** Mag. Chávez Rabanal, Mario Gonzalo  
**I.2. Cargo e institución donde labora:** Asesor de Elaboración de Tesis  
**I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de Entrevista  
**I.4. Autor de Instrumento:** Gladys Raquel Condori Gil y Ruth Raquel Valdivia Maldonado

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

Lima, 9 de agosto del 2021.



**Mario Gonzalo Chávez Rabanal**

**INFORMANTE**  
**DNI N° 40512374. Telf.: 985595522**

**SOLICITO:** Validación de instrumento de guía de análisis de revisión de fuente doctrinaria

**Sr.: Mag. Mario Gonzalo Chávez Rabanal**  
Asesor de Elaboración de Tesis  
Universidad Cesar Vallejo

Nosotras, Gladys Raquel Condori Gil, identificada con **DNI N° 73129930** y Ruth Raquel Valdivia Maldonado, identificada con **DNI N° 46913691**, alumnas de la Universidad Cesar Vallejo - filial Ate, a usted nos dirigimos con el debido respeto y le manifestamos, lo siguiente:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para nuestro trabajo de investigación que venimos elaborando, y que tiene como título: "El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021" solicitamos a Ud. se sirva validar el instrumento que le adjuntamos bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos: dirijo

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición.

Lima, 22 de agosto de 2021.



.....  
**DNI: 73129930**



.....  
**DNI: 46913691**

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCTRINARIO

### TÍTULO

#### **El Principio de Especialidad y la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal n° 003-2013-MDM), Majes, 2021**

#### **OBJETIVO JURÍDICO GENERAL**

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

Asimismo agrega Reina (2012) que el principio de especialidad tiene dos aspectos uno material y uno formal, entendiéndose que el aspecto material está referido a estricta determinación del derecho real a inscribirse exigiendo su concesión de su contenido, naturaleza y título; en cuanto a su aspecto formal este se refiere a la forma de generar asientos o generar el registro del mismo dividiéndose este en tres principales características las cuales son: a) necesaria apertura de una partida o folio por cada predio, b) la claridad de registro y redacción y c) previsión legal de la operación solicitada.

A su vez Guerra (2012) indica que este principio tiene una triple manifestación: siendo esta la unidad real del predio, la identificación del solicitante y la especificación del derecho inscrito, asimismo agrega que este principio se aplica a través del folio real el cual involucra la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio siendo este el instrumento de aplicación del mismo.

#### **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021

Según Gálvez (2013), Es cuando contengan las mismos apuntes o anotaciones de los asientos y no necesariamente palabra por palabra. La gerencia correspondiente, cierra la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Si se utiliza un mismo título para crear dos partidas, Si la asignación de números es de manera

ascendente y correlativa, habrá que cerrar la partida que contenga el número mayor. Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en esta tiene indicado el número de la partida, cerraran aquella cuyo número correlativo sea el mayor.

Gálvez (2013), señala que Duplicidad con inscripciones no compatibles, implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes, esta incompatibilidad de derechos inscritos impide que los asientos se adecuen en ambas partidas y se cierre la partida más reciente de manera directa. Es más, obligan a seguir un procedimiento más complejo que se encuentra regulado en el artículo 60 del RGRP.

#### **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2**

Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

A su vez Guerra (2012) indica que este principio tiene una triple manifestación: siendo esta la unidad real del predio, la identificación del solicitante y la especificación del derecho inscrito, asimismo agrega que este principio se aplica a través del folio real el cual involucra la determinación del predio, logrando ello a través de la inmatriculación del predio siendo este el instrumento de aplicación del mismo.

Asimismo, Valencia (2016), indica que: en el mundo existe una sola realidad del predio territorial, el suelo, medio natural, apto para la propiedad privada y de un uso establecido, que produce una riqueza territorial. En consecuencia, esa existencia tangible neutral está dotada de una serie de atributos, (los derechos) que pueden tener un vacío inmaterial o (el uso) apreciable para nuestros sentidos, no obstante, la realidad física es única, lo cual puede determinar que una misma realidad física, se represente de manera distinta, según se ponga el centro de atención en la titularidad del suelo o en el uso.

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

- I. **DATOS GENERALES**  
 I.1. **Apellidos y Nombres:** Mag. Chávez Rabanal, Mario Gonzalo  
 I.2. **Cargo e institución donde labora:** Asesor de Elaboración de Tesis  
 I.3. **Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de análisis fuente doctrinaria  
 I.4. **Autor de Instrumento:** Gladys Raquel Condori Gil y Ruth Raquel Valdivia Maldonado
- II. **ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

- III. **OPINIÓN DE APLICABILIDAD**  
 - El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación:  
 - El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación:

SI

- IV. **PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

Lima, 22 de agosto del 2021.



MARIO GONZALO CHAVEZ RABANAL

Mario Gonzalo Chávez Rabanal

**INFORMANTE**  
 DNI N° 40512374. Telf.: 985595522

**SOLICITO:** Validación de instrumento de guía de análisis de revisión de fuente normativa

**Sr.: Mag. Mario Gonzalo Chávez Rabanal**  
Asesor de Elaboración de Tesis  
Universidad Cesar Vallejo

Nosotras, Gladys Raquel Condori Gil, identificada con **DNI N° 73129930** y Ruth Raquel Valdivia Maldonado, identificada con **DNI N° 46913691**, alumnas de la Universidad Cesar Vallejo - filial Ate, a usted nos dirigimos con el debido respeto y le manifestamos, lo siguiente:

Que siendo requisito indispensable el recojo de datos necesarios para nuestro trabajo de investigación que venimos elaborando, y que tiene como título: “El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021” solicitamos a Ud. se sirva validar el instrumento que le adjuntamos bajo los criterios académicos correspondientes. Para este efecto adjunto los siguientes documentos: dirijo

- Instrumento
- Ficha de evaluación
- Matriz de consistencia

Por tanto:

A usted, ruego acceder a mi petición.

Lima, 22 de agosto de 2021.



.....  
**DNI: 73129930**



.....  
**DNI: 46913691**

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE NORMATIVA

### TÍTULO

#### **El Principio de Especialidad y la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-mdm (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), majes, 2021**

### OBJETIVO JURÍDICO GENERAL

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

#### **ORDENANZA MUNICIPAL N° 025-2008-MDM (MODIFICADO MEDIANTE ORDENANZA MUNICIPAL N° 003-2013-MDM).**

En este sentido, con fecha 23 de setiembre del 2008 se creó la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM, “Ordenanza de creación del Programa Municipal de Vivienda – PROMUVI “Gral. Juan Velasco Alvarado” y de los procesos para diagnóstico, saneamiento, administración y disposición de bienes inmuebles de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, en aplicación de la Ley N° 28099”, modificada por la Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM, a fin de adjudicar lotes a personas que cumplan con los requisitos establecidos y posterior fiscalización con el objeto de corroborar la veracidad de los mismos.

Dicha ordenanza establece los procedimientos a seguir a fin de adjudicar predios y formalizarlos, hasta concluir con la emisión de la minuta, que consecuentemente otorgaría derechos de propiedad a los administrados para así realizar su inscripción en Registros Públicos, teniendo como requisitos los siguientes: Documentos indubitables y de fecha cierta en original o copia certificada que acrediten el derecho de posesión petitionado con anterioridad al 24 de noviembre del 2010, copia u original del acta de nacimiento de los hijos, original de acta de matrimonio, declaración jurada de estado civil, original de constancia de trabajo con una antigüedad no menor a 03 (tres) meses, en caso de trabajadores independientes deberá presentar declaración jurada de ingresos económicos de los solicitantes, copia simple de recibos de agua o luz de ser el caso, declaración jurada de no poseer otro lote, plano de ubicación indicando el lote poseionado, declaración jurada de no tener proceso judicial o extrajudicial ni reclamo alguno sobre su posesión hasta la fecha con la Municipalidad ni con terceros, declaración jurada comprometiéndose a respetar los planos de ubicación, localización y perimétrico de lote urbano que corresponda a la habilitación urbana que posesiona.

## **TEXTO ÚNICO ORDENADO DEL REGLAMENTO GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS RES 126-2012-SN**

Regulado en el artículo IV del título preliminar de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARP-SN, significa que por cada bien se generará una partida independiente, añadiendo que esta se hará en una partida registral, donde se ampliará la primera inscripción de aquéllas, así como los sucesos o derechos posteriores concernientes a cada uno. Se abrirá una sola partida por cada persona natural, esto en el caso del Registro de Personas Naturales, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Extraordinariamente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registra.

### **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021

## **RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 126.2012-SUNARP-SN**

### **ARTÍCULO 60 Duplicidad De Inscripciones O Anotaciones Incompatibles**

Así también, se tiene que el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, menciona que en caso las partidas registrales en duplicidad contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, se llevará a cabo el inicio de trámite de cierre de partidas y se dispondrá se publique la duplicidad existente por parte de la Gerencia Registral, ello a través de anotaciones en ambas partidas. Asimismo, se correrá traslado de la Resolución a los titulares de ambas partidas como también a aquellos que sus derechos inscritos de puedan ver perjudicados debido al cierre, en su domicilio señalado en el título inscrito más reciente, así como fijar el plazo de 60 días para que el tercero involucrado presente su oposición al cierre de partida.

## **LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTA MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN**

Según la Ley N° 31056 en el Artículo 11. Los programas de adjudicación de lotes llevados a cabo por COFOPRI, se determina a terrenos desocupados y en su realización asegura la dotación de servicios básicos de los domicilios a ejecutarse, modificación el artículo 26 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado

por el Decreto Supremo 009-99-MTC, en los siguientes términos: Para el provecho de este programa deben ser inscritos por COFOPRI en el padrón por ejecutarse, y cumplir con las condiciones, procedimientos y requisitos que se establezcan mediante el reglamento. La adjudicación, a) se realiza previa calificación, b) no deberán ser propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda, uso industrial o comercial, para el estado. c) es gratuita cuando se trate de reasignaciones para familias afectadas por desastres o en extrema pobreza sin otra propiedad, d) se realiza de forma onerosa en aquellos presupuestos establecidos en el reglamento. COFOPRI efectúa la valuación de los lotes conforme a los valores arancelarios oficiales aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Reglamento Nacional de Tasaciones, son ejecutados de oficio y de parte los terrenos estatales desocupados, otorga los títulos de propiedad a los adjudicatarios y este tiene mérito suficiente para su inscripción en el registro de predios, COFOPRI es beneficiario de los ingresos obtenidos por la ejecución de los programas de adjudicación de lotes. Excepcionalmente, se realizan a pedido de las municipalidades provinciales las cuales identifican terrenos de su propiedad y ejecutan el acondicionamiento físico de las áreas.

#### **OBJETIVO JURÍDICO ESPECÍFICO 2**

Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

#### **DECRETO LEGISLATIVO QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA LA INMATRICULACION DE PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE PARTICULARES EN EL REGISTRO DE PREDIOS**

Según el artículo 5. documentos necesarios para la anotación preventiva de inmatriculación:  
a) constancia de posesión, b) título o títulos por un transcurso de tiempo de cinco (05) años ininterrumpidos. c) plano suscrito y elaborado por verificador catastral, de acuerdo con las características técnicas que determine la SUNARP.

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**
**I. DATOS GENERALES**

- I.1. Apellidos y Nombres:** Mag. Chávez Rabanal, Mario Gonzalo  
**I.2. Cargo e institución donde labora:** Asesor de Elaboración de Tesis  
**I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Guía de Análisis Normativa  
**I.4. Autor de Instrumento:** Gladys Raquel Condori Gil y Ruth Raquel Valdivia Maldonado

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**I. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI

**II. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

90 %
------

Lima, 22 de agosto del 2021.


**Mario Gonzalo Chávez Rabanal**
**INFORMANTE**
**DNI N° 40512374 Telf.: 985595522**

## FICHA DE ENTREVISTA

**“El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.”**

**Entrevistado/a:** Yasmína Rodríguez Llasaka.

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogada Civilista

**Institución:** Abogado Independiente

**Fecha:** 10 de setiembre del 2021

---

### **GUIA DE ENTREVISTA PARA LETRADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO.**

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

**1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Teniendo en cuenta que el Principio de Especialidad es un principio indispensable en materia registral, ya que esta consiste en especificar aquellas situaciones susceptibles (bien, titular y derecho a inscribir) a ser inscritas en el registro de bienes en SUNARP por lo que creo que implementar este principio en la adjudicación administrativa de predios con una serie de procedimientos en la calificación (exhaustiva identificación tanto del solicitante con su arraigo y del bien a inscribirse) en el saneamiento dado por esta ordenanza municipal resultaría necesaria.

**2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Creo que ayudaría a disminuir de alguna manera la concurrencia de estos delitos, en los últimos años se ha sabido que en esta municipalidad en específico ha habido este terrible problema el cual involucrado también al juez de paz de la localidad, debiendo la municipalidad brindar protección a los posesionario o adjudicatario promoviendo instituciones reguladoras que garanticen el derecho de propiedad.

**3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generará únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** La aplicación del Principio de Especialidad en materia registral se realiza a través de la inmatriculación por parte del registrador generándose solamente una partida por bien, lo cual en aplicación extensiva a través de la adecuación representaría un gran avance en la adjudicación administrativa de predios Majes ya que en la actualidad en la mayoría de procedimientos administrativos de saneamiento de predios pueden generarse más de dos y tres procedimientos dando pie a la aplicación de la viveza y al encaminamiento a configuración del delito de tráfico de terrenos.

**4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Uno de los presupuestos a verificarse en base al principio de especialidad es la claridad de redacción de la solicitud, a mi criterio esto si podría hacerse de proponerse un formulario específico publicado por la municipalidad y el brindar el servicio de asesoría en el llenado de la solicitud en este procedimiento de

saneamiento teniendo en cuenta que esta ayudaría a una mas célere calificación y tramite de la solicitud.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 1:** Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

**5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?**

R.- En mi criterio no habría duplicidad de inscripciones incompatibles, más si duplicidad de solicitudes incompatibles con esta característica, esta duplicidad se evitaría con una comunicación con el área encargada del desarrollo urbano o la encargada de tener el plano del distrito, generándose de esta manera por cada lugar a inscribirse una solicitud quedando está registrada en el plano de la municipalidad el cual debería estar en consonancia con la realidad del distrito.

**6 . En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?**

R.- Definitivamente se evitaría la duplicidad en las solicitudes que sean incompatibles.

**7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.- Lamentablemente en nuestro país la duplicidad es inevitable ya sea por deficiencia en la calificación tanto en registro como en la municipalidad, es así que a mi criterio si se evitaría a través de la aplicación de este principio al generarse un filtro en cuanto a los aspectos que se señalada, siendo este un filtro de calificación que hace posible seguridad jurídica en este procedimiento administrativo.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2:** Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

**8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.- A través de un control tripartito bien, titular y derecho a inscribirse que extrapolado al procedimiento de adjudicación de predios sería determinación real y concreta del bien, identificación del solicitante con un arraigo de los familiares que viven y habitan con el (a fin de evitar la futura comisión de un ilícito) y la claridad en la redacción del formulario que debe ser publicado por la municipalidad en su sitio web como en un lugar físico.

**9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

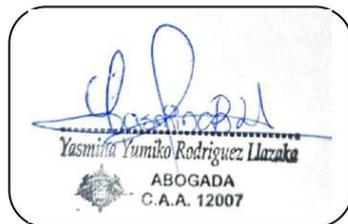
R.- Por supuesto, entendemos que también brinda seguridad jurídica, tal y como precise en el punto anterior.

**10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación**

**de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?**

R.- A mi parecer, es necesario la implementación de este principio en la ordenanza para la aplicación de estos tres filtros (la identificación del bien, del solicitante y la especificación del derecho inscrito) quedando con su implementación perfectamente establecido.

Arequipa, 10 de Setiembre del 2021.



## **FICHA DE ENTREVISTA**

**“El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.”**

**Entrevistado/a:** Veronicka Sindy De la Cruz Melgar.

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogada Civilista

**Institución:** Abogado Independiente

**Fecha:** 08 de Setiembre del 2021.

---

### **GUIA DE ENTREVISTA PARA LETRADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO.**

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

**1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** En el reglamento RGRP se indica que el Principio de Especialidad el cual identifica al predio con el derecho del titular es así que adecuando este principio podría garantizar el correcto saneamiento administrativo de predios en el procedimiento de adjudicación extrapolando de esta manera la identificación del predio con la correcta identificación del solicitante en este procedimiento administrativo.

**2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de**

**predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Evidentemente, hay que recordar que el tráfico de terrenos es un delito muy grave el cual ha afectado duramente a esta municipalidad teniendo hasta a un funcionario del poder judicial involucrado en esta investigación. Por lo que efectivamente el principio de especialidad en este procedimiento sería el instrumento perfecto para combatir este problema latente en Majes.

**3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generará únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Por supuesto, adecuando este principio al procedimiento de saneamiento en sede administrativa, dado que el principio de especialidad permitiría que se abra una sola solicitud por cada bien asignando a este una persona la cual es la solicitante de este procedimiento, por lo tanto si lo trasladamos a la ordenanza sería un solo procedimiento por cada bien de acuerdo al plano de bienes entregado por AUTODEMA a la municipalidad de los predios propiedad de la municipalidad de Majes.

**4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Sí, porque una de las características o atribuciones del principio de especialidad está basada en la verificación física del derecho real y la solicitud está dentro de este el procedimiento de adjudicación administrativa de predios, pero esta necesitaría un área o encargado de asesorar el llenado de las solicitudes o en su defecto la utilización de un modelo preestablecido que permita la fácil comprensión de los administrados.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 1:** Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

**5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?**

R.- A mi criterio una opción de buscar mecanismos que reduzcan la duplicidad de inscripciones compatibles adecuado a esta ordenanza sería mediante la aplicación de la técnica del folio real que va de la mano de este principio generaría que la solicitud sea por predio en lugar de por solicitante, creo que a ello tendría que agregarse una debida coordinación con el área encargada del catastro urbano para el registro y vinculación a los o el administrado solicitante, por lo que es un problema que el principio de especialidad se encargaría de solucionar la verificación y calificación en la municipalidad sería un doble filtro que no afecten el derecho de terceros.

**6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?**

R.- El principio de especialidad está regulado en el reglamento general de registros públicos por lo que su implementación en la ordenanza evitaría adecuando el mismo a la naturaleza de este procedimiento administrativo evitaría la duplicidad de inscripciones incompatibles.

**7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.- Considero que es necesario que se siga el procedimiento de saneamiento físico legal ya que en su reglamento se encuentra la solicitud ahí se

implementaría los tres elementos del principio de especialidad como requisitos formales de la misma y así evitar la duplicidad.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2:** Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

**8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Al contar con la especificación del bien, la verificación del solicitante y la identificación del derecho a solicitarse determina que la aplicación de este principio optimice este procedimiento generando que la triple manifestación garantice la prevalencia jurídica en la adjudicación de predios a través del control de estos tres elementos por parte del funcionario de la municipalidad

**9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Consideró que si usamos el principio de especialidad como mecanismos para reducir la duplicidad estaríamos propiciando mayor control en la verificación y especificación del predio como en la identificación del posesionario, generando seguridad jurídica desde el inicio del procedimiento administrativo.

**10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?**

**R.-** Es importante resaltar que la triple manifestación sirve de base para la aplicación del principio de especialidad el cual en el procedimiento administrativo

lograría una mejor es la descripción del predio pues proporciona con datos exactos, coordinación de dos áreas de la municipalidad y mayor control de los predios lo cual al estar escrupulosamente ordenado coadyuvaría a otras áreas como el cobro de impuestos notificación e identificación de los habitantes del distrito etc, generando mayor control y seguridad jurídica por lo que considero que si al brindar exactitud de los datos físicos del Registro, solicitante y modalidad del procedimiento a ejecutarse mejorando así la adjudicación administrativa de predios por parte de la municipalidad

Arequipa, 08 de Setiembre del 2021.



## **FICHA DE ENTREVISTA**

**“El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.”**

**Entrevistado/a: Bryan Jesús Barreda Galdós**

**Cargo/profesión/grado académico: Abogado Civilista**

**Institución: Abogado Particular**

**Fecha: 07 de Setiembre del 2021.**

---

### **GUIA DE ENTREVISTA PARA LETRADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO.**

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

**1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Según tengo entendido el principio de especialidad esta regulado en el titulo preliminar del reglamento de registros públicos, a mi criterio aplicar un principio de esta naturaleza seria totalmente plausible, en este sentido concuerdo que este principio coadyuve y mejore el procedimiento de saneamiento de predios en la municipalidad de majes, dado que el principio de especialidad permite la verificación de aspectos básicos para el saneamiento de predios el cual es la identificación del titular, la determinación tangible y real del bien (perímetro y linderos), siendo que a mi criterio tendría que adecuarse este principio para su correcta aplicación en la ordenanza.

**2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.- A mi criterio disminuiría la incidencia al agregarse un control mas exhaustivo en ámbito administrativo dado que a mi criterio mas que incrementar las penas aplicables lo mejor es utilizar estrategias en otras ramas jurídicas tales como esta en el derecho administrativo para cortar la incidencia de conductas delictivas, claro en respeto de las libertades y derechos conferidos a las personas, en este sentido sin lugar a dudas ayudaría a la disminución de conductas punitivas.

**3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generará únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.- Ineludiblemente en materia registral este principio presupone que por cada bien se genera una partida registral, en este sentido la aplicación mediante adecuación de este principio generaría un procedimiento por cada bien a registrarse de acuerdo al plano catastral que tiene la municipalidad, en este sentido tengo conocimiento que AUTODEMA les entrego un plano con el que están trabajando, por lo que el registro de la solicitud ayudaría con un adecuado control de los lotes por sanearse con los propietarios de los mismos.

**4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.-Una de las características de este principio de especialidad es la identificación del derecho a inscribir, en este caso debo resaltar que mediante adecuación este principio debería clarificar la modalidad a aplicarse, por lo que a mi criterio la municipalidad debería tener formularios los cuales deben ser publicados con la ordenanza municipal para iniciar el procedimiento ante el municipio entendiendo que el mismo no esta sujeto a defensa cautiva es decir que al ser una solicitud este no tiene la correcta subsunción o especificación de un letrado por lo que

una alternativa a esto como mencione sería la utilización de formularios los cuales deberían estar publicados tanto en el diario como en el TUPA de la municipalidad el cual debe estar colgado en la página web de la misma.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 1:** Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

**5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?**

**R.-** En cuanto a la duplicidad de inscripciones este es un término acuñado también por el Reglamento de SUNARP, el cual enuncia que la duplicidad existe cuando se abrió una partida registral para el mismo bien el resultado de la detección de la misma es la observación o rechazo del registro por parte del funcionario o servidor público de SUNARP, en este caso se tendría como ya indique que adecuar este principio y este surtiría un efecto similar al de Registros al detectar el servidor o funcionario público de la municipalidad de califica la solicitud dado que se trabajaría con un plano de los inmuebles saneados por la municipalidad, teniendo un efecto similar al de RRPP el cual sería la improcedencia de su solicitud o el rechazo de pleno de la misma, en este sentido este serviría como un requisito de procedibilidad de la solicitud presentada ante la municipalidad de majes.

**6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?**

**R.-**Definitivamente, tal y como precise en la pregunta anterior este coadyuvaría al ser una especie de requisito de procedibilidad el cual no constituiría una barrera burocrática sino todo lo contrario, generando el debido celo y respeto al derecho que se busca obtener a través de este procedimiento de saneamiento.

**7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** A mi criterio si, constituyendo el análisis de procedibilidad por parte del funcionario o servidor publico que califica la solicitud verificando definitivamente a parte de que no exista otro inmueble saneado en la municipalidad, identificaría debidamente al solicitante y la correcta delimitación del bien a sanearse (perímetro y linderos).

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2:** Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

**8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

**R.-** Tengo entendido que la triple manifestación de este principio esta referida a la persona, bien y el derecho a solicitarse, en este sentido mediante la adecuación de este principio al procedimiento permitiría que durante la ejecución del mismo se verifique a la persona solicitante (precisando a su vez que se indique su arraigo familiar, cónyuge, menores hijos) verificación del bien (determinando correctamente los linderos y perímetro) aunado a ello tendría que registrarse el mismo en el plano catastral de la municipalidad para verificar los bienes que han sido materia de procedimiento de saneamiento administrativa en la municipalidad y del derecho a solicitarse se verificaría la modalidad a realizarse y lo que se quiere solicitar de forma concreta correcta y precisa.

**9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la**

**Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?**

R.- A mi criterio tendría que aplicarse para así mejorar el procedimiento de saneamiento administrativo de predios mediante esta ordenanza municipal lo cual es evidentemente necesario dado los antecedentes de tráfico de terrenos que se ha verificado.

**10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?**

R.- Definitivamente, pero esta tendría que hacerse desde inicios del procedimiento, estableciendo este mayor celo en la evaluación de los requisitos de admisibilidad de hechos que acontecieron en la realidad tales como la identificación de la persona solicitante (incluyendo los nombres de su arraigo familiar al menos de cónyuge e hijos), la correcta delimitación del predio: linderos y perímetro y una correcta especificación de la modalidad de adquisición administrativa del predio acompañada de claridad y especificidad de la solicitud (modelo anexo en TUPA).

Arequipa 07 de Setiembre del 2021.



Bryan Barreda Galdos  
ABOGADO  
C.A.A. 11646

**FICHA DE ENTREVISTA**

“El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.”

Entrevistado/a: Julio Rolando Bernal Gordillo

Cargo/profesión/grado académico: Regidor - Abogado

Institución: Municipalidad Provincial de Arequipa

Fecha: 01 de 08 del 2021.

**GUIA DE ENTREVISTA PARA LETRADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO.**

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- Todo Procedimiento de adjudicación debe culminar en la inscripción Registral que otorga seguridad jurídica. Todo saneamiento de predios por esencia tiene que inscribirse en el registro de predios.

2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- Por supuesto, la inscripción registral permite publicitar el derecho de propiedad, en consecuencia evitar derecho a terceros

3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generará únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación

de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- El Procedimiento de especialidad de inscripción de un título está protegido por el Folio Real, es decir un título una sola Partida Registral.

4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- Si el Procedimiento de Titulación es correcto debe culminar en su inscripción registral es decir con la escritura en el Folio Real.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 1:** Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?

R.- En el Procedimiento de titulación como regula las ordenanzas debe realizarse un diagnóstico físico y legal del Predio a Titularse revisando los antecedentes para evitar duplicidad de inscripciones.

6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?

R.- El Principio de especialidad está regulado en la legislación registral, no se necesita en las ordenanzas, sin embargo debe otorgarse un título correctamente para evitar duplicidades.

7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- Los Títulos de propiedad otorgados deben cumplir con los requisitos exigidos en las ordenanzas, esto con el fin de poder inscribirse y generar seguridad jurídica.

**OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2:** Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- Los títulos correctamente otorgados deben identificar físicamente el predio (área, perímetros y colindancias), el Propietario y el Derecho otorgado.

9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

R.- Cuando el Título es otorgado correctamente debe optimizar la calidad de la publicidad que otorga la inscripción registral.

10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?

R.- Por supuesto la publicidad registral se hace en merito a su calidad de inscripción: 1) identificación del predio, Titular y Tipo de Transferencia

01 de 9 del 2021.

  
FIRMA Y SELLO  
C.A.A. 3784

Julio R. Bernal Gordillo  
ABOGADO  
C.A.A. 3784

## GUÍA DE ENTREVISTA

**Título:** "El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021"

**Entrevistado/a:** Rosa Margarita Huamani Pacheco

**Cargo/profesión/grado académico:** Analista Administrativo / Abogada

**Institución:** Municipalidad Distrital de Majes

**Fecha:** 09 de 09 del 2021.

### **Objetivo General**

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

A través de la identificación de la apertura de un procedimiento por predio

2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

Si, ya que mediante la aplicación de este principio se podrá establecer un filtro, no permitiendo dos o más solicitudes de empadonamiento por predio en resguardo de la propiedad municipal.

3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generara únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

Si, adecuándolo a la realidad en que se realizan las adjudicaciones

4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Si, el solicitante plasmará su pretensión en su solicitud,  
adjuntando documentación que acredite que tiene derechos adqui-  
ridos sobre el predio.

**Objetivo Específico N° 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?

En el caso en concreto sería con la identificación del  
inicio de un procedimiento por predio

6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?

Si, puesto que al realizarse la implementación del Principio  
de Especialidad la calificación de cada solicitud será  
más rigurosa.

7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Si, puesto que al identificarse al solicitante primigenio del predio

Se reconocía a este, por lo que en caso otra persona presente otra solicitud, deberá ser denegada.

**Objetivo Específico N° 2**

Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

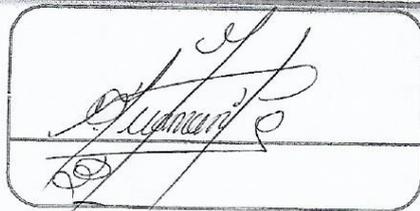
De manera que se verifique el derecho posesorio del solicitante sobre el predio solicitado.

9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Si, ya que ayudará a identificar la relación que existe entre el solicitante, el predio y el derecho de posesión, con el fin de establecer la existencia de un derecho real.

10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?

Si



Majes 09 de 09 del 2021.

## GUIA DE ENTREVISTA

Título: "El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021"

Entrevistado/a: Raúl Adolfo Charaf, Concha

Cargo/profesión/grado académico: Ejecutor Coactivo - Abogado

Institución: Municipalidad Distrital de Majes

Fecha: 7 de 9 del 2021.

### **Objetivo General**

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Teóricamente sí, pero en la realidad no resuelve totalmente los conflictos sobre la problemática de formalización de la propiedad inmueble en el distrito de Majes.

2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

No por la complejidad de la realidad sobre posesión de la propiedad predial, en el distrito de Majes por que se encuentra en proceso de formalización.

3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generara únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

No, por que como reitero la realidad es mas compleja a la norma.

4. Considera Ud. que el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

*Teóricamente si.*

**Objetivo Específico N° 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?

*Mejor control y verificación de los verdaderos poseedores del predio por formalizarse.*

6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?

*Si se verifica a quien realmente es poseedor del predio si se evita la duplicidad, reconociendo al verdadero poseedor.*

7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

*Todo gira en el contexto de una adecuada verificación de formalización al verdadero poseedor.*

**Objetivo Específico N° 2**

Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

*En una adecuada formalización de los administrados  
poseedores reales de los predios a formalizarse*

9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

*Teóricamente si optimiza puesto que, evita  
el indebido tráfico de tenencias no ocupadas*

10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?

*Si, en que se realiza una debida verificación*

*[Firma manuscrita]*

*Majes 7 de 9 del 2021.*

## GUIA DE ENTREVISTA

**Título:** "El Principio de Especialidad y la Adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (Modificado Mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021"

**Entrevistado/a:** Esthefany Melara Nacpa Linares

**Cargo/profesión/grado académico:** Abogada

**Institución:** Municipalidad Distrital de Majes

**Fecha:** 04 de 09 del 2021.

### Objetivo General

Determinar de qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM).

1. De acuerdo a su experiencia: ¿De qué manera el Principio de Especialidad mejora la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

De manera que la aplicación de este principio establezca límites  
al momento de evaluar las solicitudes, implementándolo a través  
de la técnica de la adecuación.

2. En su opinión: ¿El Principio de Especialidad evita la concurrencia de delito de tráfico de terrenos en el Distrito de Majes en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

Si, mediante este principio se establece que solo debe existir una partida  
por predio, lo cual llevado a la realidad de la Municipalidad Distrital  
de Majes sería el reconocimiento de solo solicitud.

3. De acuerdo a su experiencia: ¿El Principio de Especialidad generara únicamente un procedimiento por terreno en específico en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?.

De acuerdo a la definición del principio de especialidad, si, ya que  
su principal fin es evitar la duplicidad de inscripciones.

---

4. Considera Ud. que ¿el Principio de Especialidad determinará exactamente el derecho real con la claridad en la redacción de la solicitud en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Si, por que a través de la solicitud el administrado expresa ra su deseo de iniciar un procedimiento con el fin de que se reconozca su derecho real correspondiente.

**Objetivo Especifico N° 1**

Explicar cómo evitar la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación del Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021.

5. En su opinión: ¿cómo se evitaría la duplicidad de Inscripciones Incompatibles con la regulación Principio de Especialidad en la adjudicación de bienes inmuebles en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), MAJES, 2021?

Vinculando las partes y factores intervinientes como el predio y el solicitante.

6. En su opinión: ¿Al incorporarse el principio de especialidad en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021 se evita la duplicidad de Inscripciones Incompatibles?

Si, mediante este principio se va poder establecer un método por el cual se pueda identificar la duplicidad de solicitudes sobre un mismo predio.

7. Considera Ud. que ¿se evita la duplicidad de inscripciones incompatibles a través de la generación de una solicitud por predio, vinculada a la determinación del bien e identificando al solicitante, en la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Si, ya que a través de estos factores se va poder identificar de manera precisa los elementos esenciales que intervienen en el

procedimiento

**Objetivo Especifico N° 2**

Analizar de qué manera optimiza triple manifestación del principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021.

8. ¿De qué manera optimiza la triple manifestación del Principio de especialidad la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

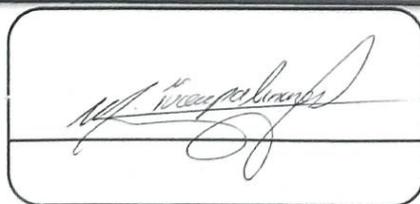
A través de la verificación del derecho adquirido, el actor solicitante y precisión del predio, siendo que mediante la verificación de estos tres agentes se obtendrá un resultado más conciso y verídico.

9. De acuerdo a su experiencia: ¿La triple manifestación del principio de especialidad optimiza de manera eficiente la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM), Majes, 2021?

Si su aplicación ayuda a identificar de mejor manera el derecho adquirido.

10. De acuerdo a su experiencia: ¿Considera usted que la aplicación de la triple manifestación del principio de especialidad optimice la adjudicación de predios en la Ordenanza Municipal N° 025-2008-MDM (modificado mediante Ordenanza Municipal N° 003-2013-MDM) a través de la identificación del titular solicitante, la determinación de la unidad del predio y la especificación del derecho a inscribirse, Majes, 2021?

Si, siendo que estos tres factores son importantes al momento de realizar el reconocimiento del derecho posesorio a canonero.



Majes 09 de 09 del 2021.