



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La duplicidad de partidas registrales con inscripciones
incompatibles y sus efectos en el registro de predios**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Bachiller. Álvaro Eduardo Montoya Ramírez. (ORCID: 0000-0001-9431-8711)

ASESORA:

Dr. José Roberto Barrionuevo Fernández. (ORCID: 0000-0001-9679-7015)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos reales.

LIMA - PERÚ

2021

DEDICATORIA

A mi hijo Liam Jesús y a mi amada Wendy mi hermosa inspiración; a mis abuelos Jesús y Hortensia por todo su apoyo recibido y a mis padres Silver Montoya y Sonia Ramírez

Álvaro Eduardo

AGRADECIMIENTO

A mi asesor y gran amigo el Dr. Luis Vega Aparcana, por su apoyo, paciencia, amistad y perseverancia incondicional en la elaboración de esta tesis.

A mi madre Sonia Ramírez Rodríguez y a mi padre Silver Montoya Zegarra; por el apoyo incondicional y su amor.

A la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos sede Ayacucho, por aportar con mí proyecto, con sus compendios y textos que lograron enriquecer el presente trabajo de investigación.

Al personal que labora en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por su colaboración en el recojo de información.

El autor

ÍNDICE DE CONTENIDO

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento	iii
Índice de contenido.....	iv
Resumen.....	v
Abstract	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	08
II. MARCO TEÓRICO.....	11
III. METODOLOGÍA.....	41
3.1. Tipo y diseño de investigación	41
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización	42
3.3. Escenario de estudio.....	44
3.4. Participantes.....	44
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	44
3.6. Procedimiento	45
3.7. Rigor científico.....	46
3.8. Método de análisis de datos.....	46
3.9. Aspectos éticos	46
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	48
4.1. Presentación de resultados.....	48
4.2. Discusión.....	54
V. CONCLUSIONES	57
VI. RECOMENDACIONES.....	58
REFERENCIAS.....	59
ANEXOS.....	62

RESUMEN

La presente tesis se desarrolló bajo el contexto de la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios; teniendo en cuenta que se está generando inseguridad jurídica y afectando los principios registrales en el procedimiento de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles. Ante tal necesidad han surgido diferentes cuestionamientos y problemas que están afectado a los titulares y/o terceros registrales, debido a que el artículo Artículo 62° del Reglamento General de los Registros Públicos permite que se puedan presentar diferentes actos de inscripción sobre las partidas registrales inmersas en un proceso de duplicidad registral el cual lesiona los derechos reales de propiedad hacia las personas que lo posee. El estudio tiene como objetivo general determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios. En la presente investigación se utilizó el enfoque cualitativo y es una investigación de tipo básica, el tipo de investigación es no experimental de corte transversal la metodología corresponde a los lineamientos del diseño descriptivo. La muestra estuvo conformada por 03 personas operadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Ayacucho y 01 abogado de la notaria Ore Gamboa en la ciudad de Ayacucho.

Palabras clave: Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, Registro de predios, informe técnico catastral

ABSTRACT

This thesis was developed under the context of the duplication of registration items with incompatible registrations and their effects on the property registry; taking into account that legal uncertainty is being generated and affecting the registry principles in the procedure of duplication of items with incompatible registrations. Faced with this need, different questions and problems have arisen that are affecting the registry holders and / or third parties, because Article 62 of the General Regulation of Public Registries allows different registration acts to be submitted on the registered registry items. In a process of registration duplication which damages the real property rights of the people who own it. The study's general objective is to determine how the duplication of items with incompatible registrations affects the registration of properties. In the present investigation, the qualitative approach was used and it is a basic type investigation, the type of investigation is non-experimental, cross-sectional, the methodology corresponds to the guidelines of the descriptive design. The sample consisted of 03 people who are operators of the National Superintendency of Public Registries of Ayacucho and 01 lawyer of the notary Ore Gamboa in the city of Ayacucho.

Keywords: Duplication of items with incompatible inscriptions, Registry of properties, cadastral technical report

I.INTRODUCCIÓN

La presente investigación se realizó debido a que la superintendencia nacional de los Registros Públicos creada por ley N° 26366, se creó con la finalidad de otorgar y garantizar la anhelada seguridad jurídica registral sobre los derechos, contratos, actos y titularidades inscritas en sus diferentes registros; pero hoy en día esta seguridad jurídica se ve opacada. Puesto que se están presentando una serie de anomalías registrales también conocidas como duplicidad de partidas registrales los cuales afectan el tráfico jurídico con respecto al registro de predios.

Por esta razón, se está generando un vacío legal en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad de inscripciones incompatibles puesto que el artículo 62° del Reglamento General de los Registros Públicos, permite realizar inscripciones sobre las partidas registrales pese a que esas se encuentran un proceso de duplicidad registral. Y mientras no se realice el cierre de las partidas registrales que se encuentran inmersas en el proceso de duplicidad registral; no se puede impedir la presentación de diferentes actos registrales que soliciten inscripción.

A propósito, debo señalar que la oposición es un mecanismo de defensa que puede formular cualquiera que se vea afectado por el inicio de procedimiento de cierre de las partidas por duplicidad. Pero el único efecto que produce la oposición es impedir que se cierre una de las dos o más partidas registrales que se encuentran superpuestas debiendo resolver la controversia el órgano jurisdiccional. Conllevando a que las partidas registrales continúen abiertas al tráfico jurídico y puedan afectar derechos e intereses de los titulares registrales o terceros.

La presente investigación surge para resolver esta inseguridad jurídica con respecto al procedimiento de duplicidad de partidas de inscripciones incompatibles, debido a que se está afectando los principios registrales y generando dudas con respecto a la titularidad del bien inmueble. Conllevando a que los registros públicos realicen una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales como una medida administrativa, la cual no implican la invalidez o nulidad con respecto a su inscripción que puedan suscitarse progresivamente.

Por lo tanto; como medida de solución la Sunarp debe de realizar una suspensión temporal con respecto a las partidas registrales que se encuentran en conflicto de intereses por duplicidad registral con inscripciones incompatibles. Con la finalidad que, en el lapso de tiempo que pueda durar el proceso de cierre de partidas con inscripciones incompatibles no se puedan inscribir o registrar ningún acto registral hasta que el poder judicial emita resolución o laudo firme.

Con relación al problema de investigación Corona (2017), señala que el investigador tiene escoger una situación problemática a fin de realizar un buen planteamiento del problema. El problema general planteado es: ¿Cómo la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios? De la misma forma, el primer problema específico planteado es; ¿De qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios? El segundo problema específico fue ¿De qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios?

Reynosa (2018) define a la justificación como la razón de definir el porqué de la investigación y cuál es la relevancia que surge al investigar y realizar el proyecto. La justificación teórica de la presente investigación; el propósito es generar nuevos conocimientos con respecto a la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios, con la finalidad de que pueda servir como un nuevo instrumento jurídico beneficioso el cual contribuirá a aportar un mecanismo de solución temporal, hasta que se resuelva el conflicto de intereses que se originó con respecto a partidas registrales inmersas en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad. Cabe resaltar que también va a contribuir con la comunidad jurídica para resolver los diferentes cuestionamientos que surgen con respecto al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad registral.

La investigación también tiene una relevancia social puesto que va a beneficiar y generar seguridad jurídica sobre los derechos e intereses de los titulares registrales o terceros. Que estén siendo afectados o también sobre quienes puedan resultar afectados a futuro debido a esta anomalía registral.

La justificación práctica, radica con la finalidad generar un mecanismo que otorgue seguridad jurídica suspendiendo temporalmente a las partidas registrales que se encuentran en conflicto de intereses por duplicidad registral con inscripciones incompatibles, y de esta manera proteger los derechos e intereses de cualquier persona que va a realizar un acto registral con respecto a las partidas registrales incompatibles.

Con respecto a la justificación metodológica, se aplicó el enfoque cualitativo la investigación es de tipo básica y se aplicó el diseño descriptivo, cabe señalar que la presente investigación se realizó en base a la situación problemática con respecto a la duplicidad de partidas incompatibles y sus efectos en el registro de predios. El presente trabajo también ha contado con antecedentes bibliográficos con el fin de alcanzar los objetivos trazados.

Con respecto a los objetivos Zambrano (2016), establece que los objetivos son un pilar importante dentro de la investigación y son considerados como el nexo entre la metodología y la teoría. El objetivo general es; Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios. El objetivo específico fue; Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios. Mientras que el segundo objetivo específico fue; Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.

El supuesto jurídico general es; Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios. El primer supuesto jurídico es que; existe relación significativa entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos con la seguridad jurídica. El segundo supuesto jurídico fue; existe relación significativa entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos con el tráfico jurídico en el registro de predios.

II. MARCO TEÓRICO

A nivel internacional.

Belén Martínez, Cárδος Bada (2020) el trabajo de investigación: La coordinación entre el registro de la propiedad y el catastro. Georreferencia grafica de fincas registrales. Presentado a la universidad Comillas Universidad Pontificia País España.

La presente investigación se realiza con la finalidad de analizar la conjunción entre el registro de propiedad y el catastro, en razón que la ley hipotecaria ha sido modificada y ha afectado el catastro de los inmuebles. Por lo tanto, la presente investigación buscar integrar el registro de propiedad y el catastro con respecto a los bienes inmuebles de años anteriores hasta el siglo 18 las cuales no cuentan con una base grafica registral, por lo tanto, la finalidad es otorgar seguridad jurídica y asegurar una conexión entre la información registro y catastro.

García Cruz, Juan Israel (2018) con el trabajo de investigación: La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿pasos hacia una base gráfica unificada? presentada a la universidad de la Laguna País España.

El marco territorial, puede ser analizado y observado desde diferentes tipos de perspectivas, ya sea a nivel legal y de otra forma las cuales muchas veces no coinciden. Ahora dentro del caso del derecho comparado español, la separación entre realidad administrativa (catastro) y jurídica (registro de la propiedad) explica la paradoja de considerar una misma realidad física de distinta forma, dando lugar a diferentes fuentes de información.

Gómez Parra, Stiven Y. (2017) con el informe de investigación: Actualización de la Cartografía Catastral de la Ciudad de Bogotá Mediante Datos Lidar. Presentado a la universidad distrital Francisco José Caldas. País Colombia.

La presente tesis tiene una relevancia social la cual afecta a los sistemas públicos y privados, siendo el fin de obtener una cartografía actualizada de los centros urbanos de nuestras ciudades y de las jurisdicciones municipales dentro del país; incentivando así, una innovación tecnológica a través de la cual se logre intensificar y aumentar la eficacia y eficiencia en los métodos de procesamiento y análisis de información espacial.

Antecedentes nacionales.

Minchán (2020) presento la tesis titulada: "Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017" a fin de obtener el título de abogado; la presente tesis fue presentada a la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo y los resultados indican los siguiente:

La presente investigación tiene como objetivo general: Determinar la forma en que la duplicidad de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica de la propiedad del registro de predios en la Oficina Registral de Cajamarca – Zona Registral N° II sede Chiclayo, se realizó una investigación de tipo básico y el enfoque del estudio es cualitativo – nivel descriptivo, el diseño utilizado en la presente investigación es no experimental.

Con respecto a la muestra es no probabilística y su universo está conformada por 24 partidas electrónicas duplicadas registradas en el SIDUREG en el periodo 2017, y la muestra está constituida por dos partidas electrónicas duplicadas. Los instrumentos utilizados fueron las resoluciones de la unidad registral, libros, jurisprudencia, revistas, fichas de observación documental y el cuestionario.

Las conclusiones a las que llego el presente autor son; en primer lugar, que la duplicidad de partidas surge de tres maneras, superposición total de predios, la superposición parcial y la presencia de más de una partida registral sobre un mismo predio. En segundo lugar, el trámite de cierre de partidas no da la solución con respecto a la problemática de duplicidad registral y genera inseguridad jurídica; en

tercer lugar, existen factores por los cuales surgen las duplicidades las cuales son la falta de una base gráfica y la falta de una determinación detallada del predio y por su ultimo la descripción del predio. En cuarto lugar, el procedimiento administrativo que lleva a cabo la Sunarp solo se basa en un fundamento; quien inscribe primero su título tiene toda la probabilidad de ganar en el procedimiento debido a que la naturaleza no contenciosa de la Sunarp no permite presentar medios probatorios. En quinto lugar, que se aplica el principio de prioridad a fin de solucionar el trámite de duplicidad de partida. En sexto lugar, la duplicidad de partidas está generando una publicidad contradictoria la cual afecta el principio de legitimación puesto que el asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos con respecto al predio.

Castillo (2021) presento la tesis titulada: “La duplicidad de partidas predial incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución. A la universidad Privada del Norte con la finalidad de obtener el grado académico de abogado los resultados indican lo siguiente.

La presente tesis tiene como objetivo general; determinar de qué manera la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de la Sunarp incide en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución, en la presente investigación se aplicó el enfoque cualitativo cabe señalar también que es una investigación de corte no experimental precisando que las variables no han sido manipuladas; la presente investigación es de tipo transversal y correlación causal. La población estuvo conformada por 09 personas abogados y 384 resoluciones de la corte superior de justicia la libertad, el instrumento utilizado en la relección de datos fue el cuestionario, ficha de resumen y la lista de cotejos.

Los resultados permitieron contrastar la hipótesis de la tesis una vez realizada la operacionalización de variables, teniendo como primera variable a la duplicidad de partidas incompatibles del registro predial de Sunarp; y como segunda variable tenemos a la ejecución de embargo en forma de inscripción en procesos de ejecución. Llegando a la conclusión que la duplicidad de partidas incompatibles

afecta la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución.

Manco, R.; Molina, P. (2021) presentaron la investigación: “El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima”. A la Universidad Autónoma del Perú, con el fin de obtener el título profesional de abogado los resultados indican lo siguiente:

La presente tesis ha planteado como objetivo general; determinar la influencia del catastro en la duplicidad de partidas en el registro de predios de lima. Se aplicó el tipo de investigación cuantitativo y el diseño de investigación transversal; con respecto a la población estuvo conformada por 40 personas de las unidades registrales de la Sunarp y no se extrajo muestra poblacional. El instrumento utilizado en la recolección de datos fue el cuestionario dicotómico.

Los resultados permitieron contrastar la hipótesis planteada, precisando que se aplicó la prueba de independencia condicional de Mantel-Haenszel dando como resultado que el p- valor es de 0,000, es decir un valor menor al 0,05 comprobándose de esta manera la influencia de la variable independiente catastro, por encima de la variable dependiente duplicidad de partidas dando como conclusión y afirmando que el catastro influye en la duplicidad de partidas en el registro de predios de lima.

Becerra (2017) presento la tesis que tiene como título: “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”. Fue presentada a la Universidad Cesar Vallejo con el fin de lograr el grado de magister en gestión pública” los resultados precisan lo siguiente:

La presente tesis ha planteo el objetivo de terminar como la inapropiada seguridad jurídica registral genera la vulneración del derecho de propiedad, en la presente tesis se aplicó el enfoque cualitativo. Con respecto a la población esta estuvo conformada entre 500 a 600 personas que laboran en la superintendencia

nacional de los registros públicos, entrevistándose a 3 funcionarios públicos registrales.

Los resultados que se obtuvieron con respecto a la información acopiada a través de las entrevistas y la interpretación de los resultados permitieron llegar a la conclusión, que existe una inapropiada seguridad jurídica la cual está generando que se vulnere el derecho de propiedad.

Reducindo (2017) presento la investigación titulada: la duplicidad de partidas en el registro de predios, como factor principal de afectación jurídica para el posesionario, provincia del Callao, 2017. A la Universidad Cesar Vallejo con la finalidad de obtener el título de abogado los resultados indican lo siguiente:

La presente tesis tiene como objetivo general el analizar de qué manera la duplicidad de partidas en el registro de predios, es considerada como un factor principal de afectación jurídica para el posesionario, en la provincia del callao, 2017. El enfoque utilizado en la presente tesis es cualitativo y el diseño en la investigación es interpretativo – teoría fundamentada. Con respecto a la muestra se entrevistó a cinco abogados y a un ingeniero geógrafo especializados en la materia.

La investigadora llegó a las siguientes conclusiones en primer lugar que la duplicidad de partidas es un fenómeno el cual está afectando la confianza, protección, seguridad, fiabilidad y certeza que brinda la SUNARP. En segundo lugar, la duplicidad registral de los predios genera informalidad y paraliza el procedimiento de formalización de los procesionarios. En tercer lugar, la inadecuada calificación registral y la deficiencia del catastro, ha conllevado a generar inseguridad jurídica tanto a los posesionarios y también a la sociedad afectando los principios registrales de legitimidad y exclusividad.

Duplicidad de partidas

Antecedentes.

Con respecto a los antecedentes históricos de la duplicidad de partidas; tengo que precisar que nuestro país contiene información muy escasa debido a esta insuficiencia de antecedentes nos centraremos en explicar los antecedentes doctrinarios y legislativos que nuestro país ha recogido.

Antiguo reglamento de los Registros Públicos

Uno de los primeros antecedentes legislativos surgió con fecha 16 de mayo del año 1968 mediante un acuerdo la Corte Suprema aprobó el antiguo reglamento general de los registros públicos para lo cual lo llamaremos ARGRP, el cual creo en su estructura orgánica una comisión facultativa la cual remplazo en sus funciones a la dirección general.

El ARGRP del año 1968 estableció en su artículo 171 un antecedente normativo el cual preciso que, en los casos que surjan duplicidades con relación a las inscripciones se preferirá a la inscripción más antigua y se le pondrá en conocimiento a la dirección a fin de que realice el cierre respecto de la partida con menor antigüedad y prevaleciendo la más antigua. Otro punto es que en el reglamento de 1968 se correlacionaba las partidas que presentan duplicidad mediante notas marginales y se le otorgaba el derecho en favor de los administrados que hubieran sido perjudicados debido al cierre de accionar ante el órgano jurisdiccional a fin de solicitar la tutela de sus derechos.

Debemos precisar que el ARGRP utilizo de manera inadecuada el termino duplicidad de inscripciones, en el sentido a que se refirió a la duplicidad de inscripciones idénticas y no en referencia a dos partidas paralelas que tenían distinto contenido. Cabe resaltar que la ARGRP no definió el termino duplicidad puesto a que se refería a la existencia de dos partidas sobre una misma inscripción.

Otro punto a señalar es que el ARGRP estableció un procedimiento registral el cual afectaba a los usuarios debido a que ellos no podían plantear la oposición, debido a esto fue considerada inconstitucional por afectar el derecho legítimo a la defensa e igualdad ante la ley. Reglamento general de los registros públicos aprobado mediante la resolución N° 079-2005-Sunarp-SN.

El presente proyecto del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos creada mediante la resolución N°132-2004-SUNARP-SN. Regula el concepto y los tipos de duplicidad registral de partidas de manera ordenada y amplia estableciéndolo en el Capítulo II Duplicidad de partidas, cabe señalar que la resolución N°079-2005-SUNARP-SN fue derogada por nuestra actual TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Otro punto a señalar es que los artículos establecidos en el Capítulo II duplicidad de partidas no han tenido modificación alguna con nuestro actual reglamento.

Concepto

El vigente Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. Ha definido el concepto de la duplicidad de partidas en el CAPITULO II artículo 56° definiendo que la duplicidad surge cuando se apertura un bien mueble o inmueble sobre más de una partida registral. La duplicidad no solo afecta al registro de propiedad inmueble sino también recae sobre el registro de personas jurídicas y el registro de personas naturales RGRP 2012, pág. 23.

El autor Mendoza (2018) precisa que “La duplicidad es considerada como una patología registral, la cual viene afectando e involucrando y todos los registros, siendo el más afectado el registro de predios”

También el autor Soto (2019) señala que la duplicidad de partidas es un fenómeno catastral el cual nace en el registro y genera consecuencias a los administrados, y como solución el reglamento establece que prevalece la inscripción más antigua sobre la más reciente.

Por otro lado la autora Acero (2020) indica que por las deficiencias en nuestro sistema registral peruano ha ocasionado que se realicen dobles inscripciones los cuales recaen sobre un mismo predio. Conllevando a generar inexactitud en los registros.

De lo anteriormente citado puedo definir a la duplicidad de partidas como una doble inmatriculación la cual origina un error en sistema de publicidad registral, puesto que otorga derechos a dos propietarios distintos con respecto a un mismo predio. La duplicidad tiene que ser entendida como un problema o un error que surgen en los Registros Públicos. Por lo cual ha generado que se originen dos o más partidas con respecto a una persona o sobre un mismo bien conllevando a generar problemas en el ámbito de la función notarial y registral.

En el último párrafo del reglamento general de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN precisa algo muy importante, considerando que la duplicidad también se genera porque las áreas de los predios que figuran inscritos en los registros públicos se superponen de manera total y parcial; ocasionando y afectando al registro debido a que las áreas pertenecen a diferentes predios. RGRP 2012, pág. 23.

Para comenzar debemos tener en cuenta un punto muy importante, que la duplicidad no solo se genera cuando se ha producido la apertura de más de una partida registral con respecto a un persona natural o jurídica o para un bien mueble o inmueble; sino que también tal y como establece el artículo 56 se considera como duplicidad la existencia de superposición sea total o parcial de áreas que estén inscritas en el registro.

Cabe señalar que el en el párrafo II de artículo 56°. Precisa algo muy importante señalando que la duplicidad de partidas también surge; cuando se afecte un bien inmueble de manera total o parcial con respecto del área inscrita en la partida registral generando una anomalía registral con respecto al predio. La superposición puede ser de dos formas: De manera parcial, cuando la superposición grafica solo afecta una parte del área o terreno del predio ya inscrito; y de manera total, cuando

la superposición grafica afecta la totalidad del área o terreno del predio ya inscrito con otro.

De lo anteriormente señalado puedo definir a la duplicidad de partidas como una incertidumbre registral ocasionada por la existencia de dos o más partidas registrales que han sido inscritas a favor de un mismo titular; el cual afecta a todos los registros sin distinción. La duplicidad registral surge sobre partidas idénticas o también con respecto a partidas con inscripciones incompatibles en el cual existe un conflicto de intereses contrapuestos entre los particulares.

Del anterior concepto antes mencionado podemos separar dos conceptos con referencia a la duplicidad de partidas: el artículo 56 del reglamento general de los Registros Públicos precisa en su primer párrafo que la duplicidad de partidas se genera con la apertura de una partida registral sobre un mismo bien mueble o inmueble, persona natural o jurídica; mientras tanto en el segundo considerando estableció que también debe considerarse como duplicidad de partidas a la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales los cuales corresponden a diferentes predios inscritos.

La superposición de partidas afecta de manera directa al registro de predios y es un problema que viene desde los inicios de las inmatriculaciones de propiedades; el cual trajo como consecuencia que existan varios propietarios sobre un mismo derecho. De esta forma se afecta la seguridad jurídica que tiene toda persona sobre su predio inscrito puesto que no pueden coexistir dos o más partidas contrapuestas con inscripciones incompatibles. Teniendo en cuenta que los registros públicos tienen como finalidad la de garantizar la seguridad jurídica.

Motivos de la aparición de duplicidad de partidas en el Registro de Predios.

Inscripción sin planos.

El registro es muy antiguo en caso de Perú tenemos más de 100 años de antigüedad registrado predios, la inmatriculación de predios en los registros públicos en los primeros años de creación estamos hablando hace casi una década

solo estaba conformado por abogados no pudiendo determinar si existía superposición grafica porque no es nuestra área en el derecho, cabe señalar que tampoco se contaba con un área de catastro, ingenieros ni tampoco arquitectos.

Cabe resaltar que el autor Gonzales (2014) precisa que la duplicidad es “aquella situación, originada por error del sistema, en la cual la finca material se encuentra inscrita en varias fincas registrales, ya sea total o parcialmente, es decir, las partidas comprenden la totalidad o parte de él”

Tengo la misma posición que el doctor Gonzales, puesto que por errores que se originan en el sistema ha producido que una misma propiedad se encuentre inscrita en diferentes partidas registrales con respecto a la totalidad o parcialmente. Conllevando a una duplicidad registral.

Antiguamente se generaron duplicidades por motivos de que la calificación registral solo era verificada a través de la información literal, por la cual el registrador solo se basaba en las áreas o linderos que señalaba la partida registral, y no existía una normativa en cuanto a la exigencia y un requisito indispensable que era la presentación de planos solo algunas propiedades describían mediante un croquis donde ubicaba la propiedad tal, ejemplos los cuales encontramos en los títulos archivados antiguos.

En nuestro país han existido y existen entidades públicas las cuales se dedican a realizar proyectos de actividades catastrales y titulación y registro de tierras en el Perú, como son el PETT - Ministerio de Agricultura el cual formalizo la propiedad de uso agrario levantando, saneando y consolidado el catastro rural; asimismo también encontramos a COFOPRI el cual se encarga de la formalización de la propiedad informal, realizando funciones catastrales a fin de realizar la titulación a favor de la población de los asentamientos humanos.

De esta manera como han existido una gran cantidad de entidades estatales las cuales realizaron la función de formalización de la propiedad, fueron presentado títulos a los registros no uno ni diez sino presentaban cantidades de títulos masivos para su inscripción los cuales generaban carga laboral; adicionando que no exista

un área de catastro para realizar el cruce de la información género que se inscriban predios los cuales se encuentran superpuestos de manera parcial o de manera total.

Cabe resaltar que esta visión fue cambiando con el pasar de los años, en la actualidad es necesario demostrar la titularidad del derecho y la descripción física del predio. No solo basta con tener un derecho sino también debemos de acreditar donde está ubicado y hasta donde corre su ámbito de extensión. En este tenor se creó la ley N° 28294, el cual creo el Sistema Nacional de Catastro y su vinculación con el registro de predios a fin de uniformizar la base catastral.

Falta del área de catastro.

El gran problema de duplicidades en los registros públicos surgió porque no existió el área de catastro en las 14 zonas registrales a lo largo del Perú, existiendo carencias técnicas en el registro por no contar con un sistema de verificación catastral. El registro durante ese largo tiempo efectuó las inscripciones de los títulos sin considerar información catastral; la relevancia del derecho presentado en el título se imponía a lo que podría ser graficado en un plano.

El área de catastro registral es un área muy importante en el registro de predios puesto que realiza el inventario físico de los predios inscritos a nivel nacional; los motivos porque surgieron las duplicidades de partidas fue por esta carencia técnica en el registro y calificación, cabe resaltar que también por la ausencia a lo largo del tiempo de esta área tan importante.

Recién a partir del año 2004 se crea la Ley N° 28294 Sistema Nacional de Catastro y su vinculación con el registro de predios, la cual establece que existe una relación estrecha tanto entre el registro de predios y el catastro, buscando de esta forma uniformizar la administración, generación, actualización y manteamiento de la información catastral de los predios.

Afectación de los principios registrales.

Los registros públicos cuentan con diez principios registrales fundamentales, necesarios y trascendentes en el derecho positivo de cada estado, puesto que son necesarios para que toda persona adquiriera seguridad jurídica. Estos principios son de utilidad puesto que nos van a permitir realizar con eficiencia y predictibilidad la calificación registral. Pero la duplicidad de partidas está afectando a los principios de espacialidad y el principio de legitimación.

Cuando surge una duplicidad de partidas existen principios los cuales se ven directamente afectados surgiendo de esta manera la inseguridad jurídica, la cual conlleva a que el registro se vea afectado en relación a su función principal. Uno de los principios que está siendo afectado es el principio de especialidad regulado en el artículo IV del título preliminar del Reglamento de los Registros Públicos especifica que se tiene que abrir una determinada partida registral por cada persona jurídica y por cada bien de manera independiente, por último, se tiene que extender su primera inscripción y sus posteriores anotaciones e inscripciones con respecto a los derechos y actos que solicitan inscripción. Por ende, nos podemos dar cuenta que la duplicidad de partidas afecta de manera directa al principio de espacialidad puesto que un bien en su totalidad o parte de ella no puede estar registrada en dos partidas diferentes.

Cabe resaltar que la duplicidad de partidas afecta al principio de legitimación el cual no solo está regulado en el reglamento general de los registros públicos, sino también está expresado en el código civil en su artículo 2013 precisando que; el contenido de los asientos registrales se considera ciertos y válidos, y por lo tanto produce sus efectos jurídicos. El artículo antes mencionado precisa un punto muy importante dotando de facultades al órgano judicial o arbitral de poder declarar la rectificación o invalidez del asiento registral mediante resolución o laudo firme.

Un punto muy importante que tengo que acotar sobre el principio de publicidad es que el propietario actúa en base a la información proporcionada en su partida registral, por tanto, confía en la apariencia y actúa en virtud de ella a fin de realizar

cualquier trámite con respecto a su propiedad en los registros públicos, sin embargo, la confianza que genera la partida registral induce a realizar un acto registral sin darnos cuenta que podríamos caer en una duplicidad de partidas.

Tipos de Duplicidades de Partidas.

Duplicidad de partidas idénticas.

El vigente texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. Ha definido el concepto de la duplicidad de partidas idénticas en su artículo 58° precisando que la duplicidad antes mencionada es un fenómeno registral el cual se origina debido a que la inscripción o anotación en las partidas registrales contiene el mismo asiento por consiguiente son idénticas entre sí; en consecuencia, la unidad registral tendrá que disponer el cierre de la partida con menor antigüedad y además dejar constancia en la partida de menor antigüedad la causa del cierre de la partida. Por otro lado, en la anotación de cierre se tiene que señalar que inscripciones o anotaciones se han registrado en la partida de mayor antigüedad.

La duplicidad de partidas registrales idénticas se configura cuando contengan las mismas anotaciones o inscripciones, afectando el contenido del asiento registral. En este sentido tal y como señala la norma la unidad registral resolverá disponiendo el cierre de la partida con menor antigüedad y todas las inscripciones que se realizaron sobre la partida menos antigua pasaran a formar parte de la partida más antigua. Cabe resaltar que en la partida menos antigua se extenderá una anotación del cierre de partidas por duplicidad a fin de dar a conocer el acto.

Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles.

El vigente texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. Ha definido el concepto de la duplicidad de partidas idénticas en su artículo 59° precisando que esta duplicidad antes mencionada surge cuando las partidas registrales contienen inscripciones y anotaciones las cuales son compatibles entre ambas partidas; por lo tanto. La gerencia registral como

medio de solución va a disponer el cierre la partida con menor antigüedad y de esta forma se trasladará todas las inscripciones que no han sido extendidas a la partida de mayor antigüedad.

Pondré el ejemplo en el supuesto que la partida N° 70769423 se generó en el año 2005 para un determinado inmueble y que posteriormente en el año 2010 se generó otra partida para el mismo bien inmueble. En el cual las anotaciones e inscripciones posteriores que se inscribieron se generaron tanto en la partida del 2005 y la partida del 2010. Generando de esta forma una duplicidad con respecto a dos partidas que son compatibles entre sí.

Con respecto la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se refiere a la existencia de partidas las cuales son idénticas, y que contienen anotaciones e inscripciones las cuales son compatibles entre sí, existiendo igualdad total con respecto a los asientos registrales, aunque estas sean indistintamente diferentes entre ambas partidas registrales.

Con respecto a esto el artículo 59° nos damos cuenta que este tipo de duplicidad no existen intereses contrapuestos entre los administrados de esta forma y como mecanismo de solución la unidad registral solo dispone el cierre de la partida de menor antigüedad, y de esta forma todos los asientos que se han extendido en la partida registral de menor antigüedad pasen a formar parte de la partida registral con mayor antigüedad.

Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.

La presente tesis surgió debido a esta problemática la cual está regulada en el vigente texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. El artículo 60° del reglamento antes mencionado precisa que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se origina cuando las partidas duplicadas contienen inscripciones y también anotación las cuales son incompatibles entre sí; por lo tanto. La gerencia registral dará inicio al procedimiento de cierre de partidas anotando en ambas partidas registrales la resolución que da inicio al trámite de cierre por duplicidad, así como también se notificará a los

titulares registrales al domicilio mencionado en la partida registral con la finalidad de que ponerles en conocimiento el inicio del procedimiento antes mencionado.

En el supuesto que implica inscripciones incompatibles la cual incluye también la superposición predios, puesto que implica que existan derechos contrapuestos en diferentes partidas. Un ejemplo es lo que ocurre hoy en día en la zona registral N° XIV – Sede Ayacucho, puesto que se han inscrito de manera paralela en el registro de predios propiedades cabe la redundancia; por lo cual algunos predios se encuentran superpuesto de manera total o de manera parcial entre ellos.

De tal manera que cuando existe incompatibilidad de derechos que han sido inscritos, el procedimiento que sigue la gerencia del lugar en donde se originó el conflicto se encargara de cerrar la partida más recién favoreciendo a la partida más antigua. Cabe resaltar que como establece el artículo 60° del presente reglamento la unidad registral dispondrá el comienzo del trámite de cierre de partidas de oficio, o también cualquier interesado se puede apersonar al procedimiento y formular por escrito la oposición como medio de defensa.

Con respecto al segundo y tercer punto del artículo 60° de Reglamento General de los Registros Públicos, el funcionario de la Sunarp publicara un extracto de la resolución que inicia el cierre de partidas en el diario oficial el peruano y también en la página web de la Sunarp. Con la finalidad que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y de esta manera poder formular la oposición de cierre.

También se notificará a los titulares de ambas partidas y también a aquellos a los puedan resultar afectados por el cierre eventual de la partida; la notificación será enviada a la dirección del predio inscrito que este siendo afectado por el procedimiento de cierre de partidas. Se tiene que precisar que debe de seguirse las reglas de notificación tal y como establece de la ley 27444 ley del procedimiento administrativo general.

Cabe señalar que el aviso se publicará tanto en la página de la Sunarp y en el diario oficial el peruano conteniendo en primer lugar el número de la resolución la

cual ha dispuesto el inicio del trámite de cierre de partidas también, así como también debe de contener la firma, cargo y nombre del funcionario público que la expide, datos de las partidas duplicadas, descripción de los bienes, nombre de los titulares registrales. Un punto muy importante a señalar es que el interesado o el tercero que pueda resultar afectado por el cierre de la partida, pueden ejercer su derecho de defensa para lo cual tiene 60 días a fin de formular la oposición los cuales serán contados desde el día siguiente a la publicación del aviso.

Cuando ya han transcurrido los sesenta días contados desde la publicación de una parte de la resolución la cual dio comienzo al procedimiento de cierre de partidas. La gerencia registral cerrara la partida menos antigua existiendo la salvedad que el administrado o tercero que pueda verse afectado formule la oposición al procedimiento de cierre de partidas registrales en el plazo antes mencionado; el cual da por concluido el procedimiento administrativo y se ordenará que se anote en ambas partidas la oposición presentada.

Es necesario resaltar que cuando el titular o el interesado formulan la oposición al trámite de duplicidad de partidas; concluye el trámite de duplicidad registral de inscripciones incompatibles por lo cual la unidad registral anotara en las partidas inmersas en conflicto la conclusión del trámite. Por lo tanto, se le otorgara el derecho al titular o interesado de presentar su demanda ante el órgano de justicia con la finalidad de formular su pretensión y así garantizar y tutelar sus derechos.

Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas.

El texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. Ha definido el concepto de la duplicidad señalada en el presente título en el artículo 61° precisando que en caso de pérdida de una partida registral la unidad registral iniciara el procedimiento de reconstrucción de la partida registral perdida y como resultado, se generara una nueva partida registral en el cual se anotaran y se inscribirán todos los actos registrales que soliciten inscripción.

Pero si posteriormente apareciera la partida registral que se ha perdido y no se han anotado ni extendido ningún asiento registral la gerencia dispondrá que se

cierre la partida que se ha reconstruido, sin embargo, el presente artículo antes señalado establece un punto muy importante que si se han extendiendo asientos e inscripciones registrales prevalecerá la partida reconstruida.

Duplicidad por superposición parcial de áreas y eventual desmembración.

El reglamento general de los registros públicos a establecido en el artículo 63° con respecto a la superposición parcial de áreas y la eventual desmembración indicando que; cuando exista superposición de áreas entre predios se debe proceder según lo establecido en el artículo 60° antes mencionado. Derivando la duplicidad al área de catastro a fin de que emitan un informe de catastral y precisando que parte del área del terreno se encuentra superpuestas entre sí, y también señalar el área de los predios que no ha sido afectada debido a la superposición.

El informe catastral también debe de señalar debidamente los linderos y las medias perimétricas de los predios que se encuentran superpuestos entre sí para esto el área de catastro tendrán que verificar los antecedentes registrales y los títulos archivados con respecto a las partidas registrales superpuestas; existen casos en los cuales el registro no puede determinar cuál es el área superpuesta debido a que no se presentaron planos o también los planos presentados no señalan con exactitud los linderos y medidas perimétricas, emitirán en su informe indicando que no se puede determinar con exactitud la superposición de áreas.

El primer supuesto antes mencionado tiene que solucionarse procediendo a la aplicación de procedimiento regulado en el artículo 60 del presente reglamento, cabe resaltar que con respecto a la anotación del inicio de cierre es necesario dejar constancia con respecto al área la cual no resulta afectada por el cierre parcial y se tiene que describir con precisión las medidas perimétricas y los linderos; en caso que no se hubiera determinado con la debida exactitud el área superpuesta se debe precisar la ubicación y también el área aproximada del predio.

En el segundo apartado del artículo 63° antes mencionado precia que cuando se ha generado una superposición producto de la independización a causa de que

no se ha realizado la extensión del asiento registral y su respectiva modificación de área, así como también debía a que no se ha realizado la correspondiente anotación de independización del predio en su partida matriz. El registrador público realizara la extensión de las partidas siempre y cuando estas sean compatibles entre sí; a través del proceso de regularización. RGRP 2012, pág. 25.

Por lo consiguiente el artículo 63 establece dos puntos significativos en primer lugar, que debido a la inscripción de dos inmuebles los cuales están superpuestos parcialmente con respecto a las áreas. En segundo lugar, que debido a un error u omisión por parte del Registrador Publico por consecuencia de una independización no anoto la modificación del área ni tampoco la independización en la partida matriz del inmueble.

Cabe señalar que, con respecto al segundo punto cuando los asientos registrales de las partidas en las cuales recae la duplicidad sean compatibles el Registrador Publico puede proceder a extenderla, en este caso vía regularización con respecto al asiento registral y la anotación de correlación omitidos, de esta forma el Registrador tenga que indicar el área, linderos y las medidas perimétricas las cuales resultan por la desmembración que se está realizando. En este caso ya no se requiere la publicación a fin de formular la oposición ni tampoco esperar los 60 días.

El Procedimiento de Cierre de Partidas Registrales.

El procedimiento a seguir tal y como lo establece el artículo 60° del RGRP lo dividiremos en los siguientes pasos:

- El procedimiento puede iniciar de dos maneras a solicitud del propietario o algún interesado o la cuando gerencia registral tome conocimiento con respecto a la duplicidad de partidas.
- La Gerencia solicitara al jefe del área de informática que realice la anotación en la base de datos del sistema de informática, con respecto a la duplicidad la cual ha sido detectada por el área de catastro o por solicitud del administrado.

- La gerencia emitirá una resolución en la cual dispondrá el inicio de trámite del cierre de partidas.
- Se dispondrá la anotación del inicio del procedimiento en ambas partidas registrales.
- Se notificará a los titulares al domicilio que señala en las partidas registrales (también se notificará a quienes tengan derechos inscritos y se vean afectado)
- Se dispondrá la publicación del extracto de la resolución en el diario oficial El Peruano y también la publicación del aviso en la página de los Registros Públicos.
- Se cuenta con el plazo de 60 días para poder formular la oposición.

En caso de no haber presentado oposición se emitirá la resolución disponiendo el cierre de partidas; en caso de que se presente oposición se da por concluido el procedimiento.

Oposición Naturaleza.

La oposición es un mecanismo de defensa que se creó con la finalidad de proteger a quien pueda verse afectado por motivos del cierre de su partida por una duplicidad, la cual da lugar a que se concluya el procedimiento sin realizarse el cierre. La oposición tiene un fundamento constitucional puesto que garantiza el derecho a la defensa permitiendo al administrado conocer las actuaciones que está generando la entidad en este caso la Gerencia Registral, permitiendo al administrado formular por escrito la oposición y de esta manera contradecir la inexistencia de duplicidad en su totalidad o la improcedencia del cierre de partidas.

El autor Gálvez (2014) señala que: El derecho de oposición se debe de entender como aquella potestad que tiene cualquier persona para poder presentar mediante escrito ante la oficina desconcentrada donde se tramite el cierre de determinada partida, con la finalidad de poner fin al procedimiento y poder iniciar, de ser el caso, la acción correspondiente antes el órgano jurisdiccional.

Estoy de acuerdo con el presente autor y también tengo que señalar que la oposición genera una igualdad ante la ley puesto que permite al administrado contradecir la presunta duplicidad, tengo que señalar que la mayoría de situación de duplicidad es generada y es un defecto ocasionado por el mismo registro.

Otro punto a precisar es que no en todas las clases de duplicidades antes señaladas procede presentar la oposición, puesto que en caso duplicidad de partidas idénticas y duplicidad de partidas de partidas con inscripciones compatibles no existe conflicto de derechos inscritos. Solo se puede presentar la oposición en caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y también en caso de superposición parcial de áreas.

Plazo para presentar la oposición.

El artículo 60° del reglamento general de los registros públicos establece el plazo de sesenta días los cuales tienen que ser computado desde la última publicación del aviso y debe de ser presentado ante la Gerencia Registral que emitió la resolución del inicio de trámite de cierre de partidas.

Requisitos para presentar oposición

Con respecto a los requisitos para presentar la oposición no requiere que se presente documentos, ni fundamentos de hecho ni de derecho o medios probatorios los cuales prueben los derechos que invocan, solo debe de mencionarse cuales son las partidas que presentan duplicidad. Cabe resaltar que registros públicos tiene una naturaleza no contenciosa, debido a esto impide que la Unidad Registral evalúe los motivos por la cual existe oposición. En único competente de resolver esta controversia será el órgano jurisdiccional.

En caso de los requisitos para poder formular oposición lo dividiremos en tres pasos:

- Se formula por el titular o algún interesado.
- Se presenta por escrito y respetando el plazo de sesenta días.

- Por último, se debe de precisar la improcedencia del cierre de partidas o la inexistencia de duplicidad.

Los registros públicos no verifican la veracidad o la argumentación jurídica que puedan ser planteando, la sola formulación de presentar la oposición ya representa que exista un conflicto de intereses contrapuestos la cual debe ser resulta por sede judicial.

Efectos del cierre de partidas.

Los efectos del cierre de partidas registrales se encuentran regulada en el primer párrafo del artículo 62° del RGRP. Al precisar que mientras no se haya efectuado el cierre de la partida registral inmersa en la duplicidad no existe ningún impedimento para presentar e inscribir actos registrales con respecto a ambas partidas; en tal sentido el artículo antes mencionado también señala que las inscripciones o actos registrales pueden resultar afectados por el del cierre fortuito de la partida registral de menor antigüedad.

Los efectos que produce el cierre de partidas registrales también están regulados en el artículo 62° del reglamento mencionado en la presente investigación. La cual establece en el segundo apartado que cuando se ha realizado la anotación de cierre de partidas esta no permitirá la extensión de futuros asientos de inscripción en aquella partida que ha sido cerrada. Por otra parte, la presente ley también aclara que el cierre de partidas no supone que los asientos registrales sean inválidos otorgando el derecho al afectado de accionar ante el órgano jurisdiccional solicitando la tutela de su derecho RGRP 2012, pág. 25.

El efecto del cierre de partidas solo ofrece una solución superficial al administrado permitiéndole su derecho a acudir al órgano jurisdiccional con la finalidad de reclamar el derecho que le corresponde, de esta manera los Registros Públicos al ser de naturaleza no contenciosa no verifica la legitimidad del derecho; sino que solo busca reconocer o desconocer derechos correspondientes a los titulares registrales que está siendo afectado y favoreciendo al que inscribió primero el título en el registro.

Otro punto a mencionar es que los registros públicos solo brindan una medida administrativa con el cierre de partidas, el cual no implicara la invalidez de las inscripciones puesto que solo puede determinar el Órgano Jurisdiccional, en conformidad con al artículo 2013 del Código Civil y en concordancia al artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por lo tanto, aquel titular o interesado que haya resultado perjudicado con respecto a su derecho teniendo en cuenta que la resolución que ha emitido la unidad registral, favoreció a la inscripción más antigua y se dispuso el cierre de la partida menos antigua por la existencia de duplicidad, el titular o interesado perjudicado puede solicitar la declaración de invalidez de la inscripción ante el órgano jurisdiccional.

Seguridad jurídica.

López (2020) señala que “La seguridad jurídica en el derecho civil es una constante lucha ética y normativa del derecho, que, si bien teóricamente es difícil de definir o conceptualizar, se convierte en una necesidad humana que debiera ser satisfecha porque otorga paz y tranquilidad y, en consecuencia, goce y disfrute de los derechos”

La seguridad jurídica es una garantía de ley por el cual el ser humano conoce sus derechos y obligaciones, considerada también una necesidad prioritaria y esencial a fin de que el ser humano puede desenvolverse en su vida recayendo también sobre los individuos que lo rodean. El organismo encargado de otorgar seguridad jurídica es el estado permitiendo al ser humano gozar de paz y tranquilidad, así como también el goce y disfrute de sus derechos.

Otro punto a recalcar es que la seguridad jurídica apoya a resolver los conflictos de intereses que se suscitan entre los particulares, otorgando un equilibrio entre el orden y la justicia. Es por ello que registros públicos tiene que encargarse de otorgar certeza jurídica sobre los derechos inscritos y no perjudiquen el tráfico comercial. La seguridad jurídica no solo se le debe de otorgar a los titulares de derecho; sino también debe de garantizar la certeza de las inscripciones a los terceros y a la

sociedad, permitiendo de esta forma la rapidez de las transacciones inmobiliarias en los registros.

Dimensiones de la seguridad jurídica.

La seguridad estática.

La seguridad jurídica estática es aquella que se encarga de proteger los derechos e intereses del titular registral, puesto que existen terceros que desconocen o intentan apropiarse de los derechos del titular registral. Garantizando de esta manera la protección de los derechos registrales que ostenta el legítimo propietario a fin de que su derecho no pueda ser vulnerado teniendo reconocimiento por nuestro sistema jurídico peruano.

Por lo tanto, la seguridad jurídica se respalda mediante el acto de inscripción por el cual el administrado tiene que presentar los documentos sustentatorios a fin de inscribir el acto, derecho, contrato o titularidad, así como el pago de la tasa registral y de esta manera una vez llevado el proceso de calificación y futura inscripción adquiere la “seguridad jurídica”.

Seguridad dinámica.

Con lo que respecta a la seguridad dinámica es aquella seguridad por la cual se otorga al adquirente el derecho que ya ha sido inscrito, garantizando la no vulneración e ineficacia de su adquisición debido a circunstancias las cuales desconocen o debió de prever antes de realizar la acción. Esta seguridad otorga protección a los terceros con respecto al tráfico jurídico.

También han denominado a la seguridad dinámica con el nombre tráfico jurídico, puesto que brinda y otorga seguridad sobre aquellos actos, negocios y transacciones que han sido contemplados en nuestro ordenamiento jurídico. Por lo tanto, se tienen que revisar los antecedentes registrales que constan en las partidas registrales y también los títulos archivados con la finalidad de garantizar una buena calificación registral y posterior inscripción que no perjudique a los terceros.

Registro de predios

Registró de Propiedad Inmueble.

Antecedentes.

Con fecha 02 de enero del año de 1888 surge el primer antecedente con respecto a la creación de los registros de propiedad inmueble en nuestro país. La oficina registral de lima fue la primera que brindo los servicios registrales a partir de 02 de enero de 1888, bajo el nombre de registro de propiedad inmueble, la cual estaba bajo el control y dirección del poder judicial. Aplicando las siguientes características en primer lugar, la inscripción registral podía ser de dos maneras facultativas o declarativas, exceptuando a la hipotética que es un acto constitutivo; en segundo lugar se realizaba la inscripción de títulos formales que constituían la realidad extra registral mecanismo de publicidad; en tercer lugar la inscripción se realizó en beneficio del tercero registral; en cuarto lugar se utilizó el principio de numerus clausus precisando que actos podían inscribirse en el registro.

El 11 de setiembre de 1888 se articuló el primer reglamento general de los registros públicos el cual fue formulado por la corte suprema de justicia y aprobado por el poder judicial; precisando en su artículo 53° que los registradores tienen la obligación de calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos y la capacidad de los otorgantes. También se le otorga la potestad al registrador de advertir defectos en el trámite presentado; con la finalidad que los presentantes puedan subsanar los defectos advertidos.

En el año de 1892 mediante la ley del 25 de noviembre de 1892 se regulo la estructura y competencia de los registros públicos, y de esta forma se creó la junta de vigilancia la cual se hizo cargo de determinadas funciones que era competencia de la corte suprema; es así que el 27 de diciembre de 1895 se regulan los requisitos que tenía que tener una persona para ser registrador público, así como también se regulo la función notarial y su relación con el registro el 04 de octubre de 1902.

Pasado los años la corte suprema de justicia fue adquiriendo funciones en relación al registro de propiedad inmueble mediante la ley de fecha 25-11-1892, pero posteriormente fue reemplazada por la junta de vigilancia que estaba conformada de la siguiente manera; un representante de la corte suprema, ministro de justicia, fiscal de la corte superior, decano del colegio de abogados y el director del registro de propiedad inmueble. Esta junta marco un acontecimiento muy importante en el año 1095 puesto que creo el reglamento orgánico del registro de propiedad inmueble; precisando que para que un título se inscriba el registrador tiene que comprobar y verificar la legalidad, capacidad y la validez del título que ha sido presentado.

Con el paso del tiempo, es que a partir de 1911 mediante la ley N° 2402 de fecha 03 de diciembre de 1916 se creó el reglamento orgánico de los registros de propiedad inmueble; por lo tanto, se empezó a regular y generar normas jurídicas los cuales reglamentaron y fueron perfeccionando el registro. Cabe señalar que en este año y de manera posterior se fueron creando leyes los cuales favorecieron al perfeccionamiento del registro en ellas tenemos la ley N° 2411 de fecha 30 de diciembre de 1916, reglamento interno de la oficina de registro de lima. También mediante la ley N° 4675 de fecha 1926, se conforma la comisión derivando de esta la formulación del proyecto de ley orgánica del registro inmobiliario e industrial.

Ya a partir del año 1936 el poder ejecutivo promulgo el proyecto del código civil por la comisión reformadora, la cual inserto reformas en sus artículos. Sobre todo, se puede resaltar el artículo 1044 de Código Civil de 1936 el cual estableció que el registrador público tiene que verificar la capacidad de quienes realizan un acto jurídico; con el fin de determinar la legalidad del título presentado el cual solicitaba inscripción. Por consiguiente, el registrador en el año 1936 tenía que verificar el instrumento público presentado a fin de evaluar la legalidad del título presentado código civil 1936, pág. 90.

El código civil de 1936 estableció una reforma positiva, puesto que permitió y otorgo facultades al registro público de verificar la capacidad, representación y legalidad del título presentado, así como también la verificación del contenido del

acto presentado el cual tenía que evaluarse de acuerdo al instrumento que se presentó en el registro.

Posteriormente en el año de 1980 mediante la aplicación del decreto ley N° 23095 el gobierno peruano promulgo la ley orgánica de la oficina nacional de los registros públicos precisando que los registros públicos es un organismo público descentralizado el cual genera publicidad e inscribe determinados actos jurídicos con la finalidad de otorgar garantías a terceros. Cabe señalar que mediante la ley N° 23095 se creó el tribunal registral reemplazando de esta manera a la junta de vigilancia, así como también se anuló a la comisión facultativa la cual fue remplazada por la dirección general.

Para finalizar el tema de los antecedentes mediante el decreto ley N° 25993 de fecha 21 de noviembre del año 1992, se crea la dirección nacional de los registros públicos y civiles que reemplazo a la oficina nacional de los registros públicos señalada en el párrafo anterior. Y mediante la ley N° 26366 se crea el sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos.

Registros que integran la superintendencia nacional de los registros públicos.

La superintendencia nacional de los registros públicos está conformada por cuatro registros los cuales son: registro de personas naturales, registro de personas jurídicas, registro de propiedad inmueble y el registro de bienes muebles.

Registro de Propiedad Inmueble

El registro de propiedad inmueble conforma uno de los cuatro registros que dirige la superintendencia nacional de los registros públicos, dentro de este registro se inscriben todos los actos y contratos relacionados a bienes inmuebles como son las casas, edificios, áreas de terrenos, departamento, etc. Este registro está conformado por los cuatro registros dentro de los cuales encontramos; al registro de predios considerado uno de los registros más importantes y motor económico del país, registro de concesiones para la explotación de servicios públicos en donde

se inscriben todas las concesiones correspondientes a los servicios públicos, registro de los derechos mineros y por último el registro de áreas naturales protegidas.

Hoy en día se considera al registro de propiedad inmueble como uno de los registros más importantes del país, en donde se anota la inmatriculación que es la primera inscripción con respecto a un determinado predio; dentro de este registro también se inscriben las transferencias de propiedad, modificaciones, cargas y gravámenes y otros actos inscribibles.

Registro de Predios.

El término predio emana del latín *praedium* la cual es interpretada de la siguiente manera; el prefijo *prae* significa antes, y el sustantivo *aedes* significa casa o templo, por lo tanto, fue definido como aquella tierra, casa, hacienda, finca agrícola, porción de terreno el cual está en posesión del individuo.

El registro de predios conforma el registro de propiedad inmueble, dentro del registro de predios se inscriben los bienes inmuebles que son todas aquellas cosas de las cuales el ser humano puede disponer y ejercer sus derechos sobre ellos comprendiendo su patrimonio. El código civil peruano define a la propiedad como: “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” Código Civil 1984, pág. 181.

Nuestro país ha definido a la palabra predio como cualquier tipo de terreno, edificación o instalación las cuales no pueden separarse y son permanentes, también debemos hacer hincapié que nuestra legislación separa el término predio y lo ha clasificado en dos: predio rústico y predio urbano. Para que una propiedad inmueble pueda adquirir seguridad jurídica es necesaria realizar su inmatriculación en la Superintendencia nacional de los registros públicos.

Establecer la definición del término predio involucra particularmente su individualización el cual se concreta mediante la delimitación física, en el caso de

los predios urbanos se tiene que determinar el área, medidas perimétricas, linderos y colindantes. Cabe señalar que el reglamento de inscripción del registro de predios en el artículo 19° establece también que se debe precisar el lugar georreferenciado según el datum, así como también las coordenadas UTM. El reglamento es estricto en precisar que el predio debe contar con los siguientes datos, la calle numeración o lote, manzana, urbanización, etapa, sector, grupo o zona mecanismos con la finalidad de distinguir los predios.

En caso de predios rurales se tiene que señalar el código de referencia catastral, área de terreno expresado en hectáreas (has), el perímetro expresado en metros cuadrados (m), centroide y la ubicación georreferenciado a la red geodésica nacional referida al datum y proyección en coordenadas. Si cuenta con el último dato antes señalado se debe de precisar el nombre del predio, sector, valle, linderos y medidas perimétricas a fin de identificar el predio que solicita inscripción.

Nuestra legislación ha pasado por diferentes evoluciones normativas con respecto al registro; en la antigüedad el registro de predios era conocido como registro de propiedad inmueble, pero mediante la ley 27755 se crea el registro de predios de la superintendencia nacional de los Registros Públicos. La cual unifico los registros registro de propiedad inmueble, registro predial urbano y la sección especial destinada a los predios rurales. Cabe señalar que mediante la ley 26366 se estableció que el registro de predios comprenda y forme parte del registro de propiedad inmueble la cual fue unificada y concretada mediante la resolución del superintendente nacional de los Registros Públicos N° 245-2004-Sunarp-SN.

Aproximadamente en el año de 1996 se logra implementar por primera un sistema informático el cual conecta todas las oficinas registrales del Perú y en donde se realizaban las anotaciones registrales, este sistema se denominó como O'RIDEL, permitiendo que todas las oficinas registrales puedan emitir las fichas de inscripción de manera automática.

A partir del año 2001 el sistema O'RIDEL es sustituido por un nuevo sistema denominado el sistema (SIR) conocido como el sistema de información registral utilizado en nuestra actualidad, por el cual el registrador tiene que validar

biométricamente cada vez que se genere una inscripción registral. Cabe señalar que a fines del año 2003 y 2004 se empieza a utilizar el sistema (SARP) también denominada sistema automatizado de registro predial la cual fue transferida a la superintendencia nacional de los registros públicos juntamente con el registro predio urbano (RPU), en el cual se inscriben las formalizaciones tanto individuales y masivas que realiza el organismo de formalización de la propiedad informal COFOPRI.

Mediante la resolución N° 245-2004-SUNARP-SN. Se dispuso el comienzo y funcionamiento del registro de predios unificando de esta manera el registro predial urbano y la sección especial de predios rurales, en las 58 oficinas registrales de la superintendencia nacional de los registros públicos el 16 de junio del año 2004.

Mediante la resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, establece que en el registro de predios se van a inscribir todos aquellos actos o derechos que recaen sobre un predio, organizada y en función al principio de proporcionalidad y los folios reales, por cada predio se apertura una partida registral en la cual se extienden las sucesivas inscripciones ordenadas de acuerdo a los siguientes rubros; A) antecedentes de dominio, en el cual también está inmerso la inmatriculación de la propiedad. B) Descripción del predio, C) Títulos de dominio, D) Cargas y gravámenes, E) Cancelaciones y por último en el rubro F, otros.

La presente resolución antes mencionada establece puntos muy importantes con respecto a los predios que solicitan la inscripción registral precisando en el artículo 2 del reglamento de inscripciones del registro de predios N° 097-2013-SUNARP/SN el cual señala en primer lugar, que todos aquellos actos y derechos los cuales recaen con respecto a los predios se inscriben en el registro de propiedad inmueble. Y finalmente nos menciona que actos y derechos se inscriben en el registro antes mencionado el cual está debidamente especificado en el artículo 2019 de código civil. RIRP, Pág. 02.

Para solicitar la inscripción en el registro de predios y otros registros la resolución N° 189-2014-SUNARP/SN de fecha 31 de julio del 2014; estableció que para solicitar la inscripción con respecto a un predio se tiene que presentar planos

y memoria descriptiva, a fin de que el área de catastro pueda determinar si existe superposición de predios. La finalidad es avanzar de manera progresiva con la base grafica registral de los predios inscritos puesto que es una herramienta de suma importancia para realizar la calificación registral.

La unificación del registro de predios aun es un trabajo que se siguen realizando en las diferentes oficinas registrales a nivel nacional, debido a que no todos los títulos presentados antiguamente en el registro presentaban planos, coordenadas o memoria descriptiva; el cual género que el área de catastro emita informes técnicos indicando que no es posible precisar la superposición de las áreas inmersas en el proceso de duplicidad. Otro tema a señalar es que el sistema informático SIR y el sistema informático SARP aún no están unificados.

Inmatriculación

La inmatriculación es conocida dentro de nuestro sistema jurídico como la primera inscripción de un determinado predio en el registro. Al respecto el solicitante debe de presentar a los registros públicos los planos de ubicación, las coordenadas, plano perimétrico y la memoria descriptiva con la finalidad de determinar el área del predio que solicita inmatriculación. Con la finalidad de determinar que las áreas no estén superpuestas con otros predios que están inscritos. Para esto los registros públicos cuentan con una base grafica registral a fin de verificar la información presentada en los planos; pero también tengo que señalar que esta base grafica no está completa debido a que la función catastral aun es nueva en nuestro sistema registral aunado a la presentación de títulos sin planos y memorias descriptivas en la antigüedad los cuales afectan al registro.

La inmatriculación está regulada en la resolución N° 097-2013-SUNARP/SN la cual lo ha definido en su artículo 16 de la siguiente manera “La inmatriculación es el acto por el cual se incorpora un predio al Registro. Se realiza con la primera inscripción de dominio, salvo disposición distinta” RIRP, Pág. 02. El presente reglamento también menciona que se requiere un informe técnico del área de catastro con la finalidad a fin de dilucidar si existe la superposición de predios.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Según el autor Bedregal (2017) la investigación cualitativa tiene objetivo el estudio de las percepciones u opiniones de las personas las cuales están involucradas con respecto al problema que se está investigando. Maxwell (2019) precisa que la investigación cualitativa surgió con la función de ayudarnos a comprender el mundo desde los diferentes puntos de vista de las personas que están siendo estudiadas. Galeano (2020) menciona que el método cualitativo busca comprender creencias y motivos originados por las acciones de las personas, no solo es un conjunto de medios a fin de recolectar datos, es un modo de afrontar el mundo real con respecto a los sujetos con el entorno diario.

La presente tesis ha sido elaborada empleando el **enfoque cualitativo**, teniendo en cuenta que se está estudiando una incertidumbre que afecta a la sociedad el cual será aplicado desde la perspectiva de los participantes; por lo tanto, se determinó la incidencia de la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios. Con respecto al acopio de la información y datos se ejecutó mediante la técnica de la entrevista y su respectivo instrumento la guía de entrevista.

Tipo de investigación.

El tipo de investigación según Ortega (2017) es **básica**; puesto que tiene el objeto de incrementar los conocimientos con respecto a las variables, sin ser confrontados con la realidad práctica. Cabe resaltar que se está investigando los hechos y fenómenos relacionados a la duplicidad de partidas registrales y sus efectos en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, con la finalidad de dar a conocer su efectividad en situaciones reales de la vida práctica

Diseño de Investigación.

Guevara, Verdesoto y Castro (2020) señalan que la investigación **descriptiva** tiene el objetivo de cuantificar el grado de asociación de las variables estudiadas.

Por lo tanto, la presente investigación es descriptiva puesto que tiene el objeto de describir las características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que permiten establecer la estructura o el comportamiento de los fenómenos en estudio.

Desde el punto de vista de Estrada (2021) define a la hermenéutica jurídica como el arte de interpretar un texto aplicado en el campo del derecho, con la finalidad de buscar el significado, sentido y alcance con respecto a una norma jurídica.

En la presente tesis se aplicó la *hermenéutica jurídica* como el método, ciencia y técnica con la finalidad de interpretar textos con relación a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios.

3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

Categoría 1: Duplicidad de Partidas con Inscripciones Incompatibles.

Subcategorías

- Duplicidad Registral.
- Superposición de áreas.
- Informe técnico catastral.
- Oposición registral.

Categoría 2: Registro de predios

Subcategorías

- Registro de propiedad inmueble.
- Predio urbano.
- Predio rustico.

Conceptos y Categorías Iniciales

CONCEPTO	1.- DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES.	2.- REGISTRO DE PREDIOS.
CATEGORÍA	<p>Duplicidad de partidas registrales.</p> <p>Superposición de áreas.</p> <p>Informe técnico catastral.</p> <p>Oposición registral</p>	<p>Registro de propiedad inmueble.</p> <p>Predio urbano.</p> <p>Predio rustico.</p>

(Tabla 1 Alvaro Montoya 2021 Perú)

Categorización y Codificación de Resultados.

CONCEPTO	1.- DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES.	2.- REGISTRO DE PREDIOS.
CATEGORÍA	<p>1.1.- Duplicidad de partidas.</p> <p>1.1.1.- Duplicidad registral con inscripciones compatibles.</p> <p>1.1.2.- Duplicidad registral con inscripciones incompatibles.</p> <p>1.2.- Superposición de áreas.</p> <p>1.2.1.- Superposición total de áreas.</p> <p>1.2.2.- Superposición parcial de áreas.</p> <p>1.3.- Informe técnico catastral.</p> <p>1.3.1.- Base grafica registral.</p> <p>1.4.- Oposición registral</p> <p>1.4.1.- oposición registral.</p>	<p>1.1.- Registro de Propiedad inmueble</p> <p>1.1.1.- registro de predios.</p> <p>1.2.- Predio urbano.</p> <p>1.2.- Predio urbano.</p> <p>1.3.- Predio rustico.</p> <p>1.3.1.- Predio rural.</p> <p>1.3.2.- Predio eriazo.</p>

(Tabla 1 Alvaro Montoya 2021 Perú)

3.3. Escenario de estudio

El escenario de estudio ha comprendido a la ciudad de Ayacucho, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Ayacucho N° XIV – Sede Ayacucho.

3.4. Participantes.

Se eligieron a personas con especialidad y conocimiento en el tema de catastro, derecho notarial, derecho registral y derecho civil. Está compuesto de la siguiente manera: Analista Registral de la Superintendencia nacional de los registros públicos de Ayacucho, Abogado certificador de la Superintendencia nacional de los registros públicos de Ayacucho, Especialista catastral de la Superintendencia nacional de los registros públicos de Ayacucho, Abogado con especialidad en derecho notarial.

NOMBRE	CARGO	GRADO ACADÉMICO
LUISA CAROLINA RICSE URBINA	ANALISTA REGISTRAL DE LA SUNARP AYACUCHO	ABOGADO
JUAN CARLOS LINDO ALFARO.	ABOGADO CERTIFICADOR DE LA SUNARP AYACUCHO	ABOGADO
DIANO ANYELO OSORIO GOMEZ.	ESPECIALISTA CATASTRO DE LA SUNARP AYACUCHO	INGENIERO
JOSE CARLOS ORE FERNANDEZ	ABOGADO DE LA NOTARIA ORE GAMBOA	ABOGADO

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Técnicas.

García, Gonzáles, Ruiz (2021) Las técnicas son procesos que ayudan a recopilar información con respecto a la investigación y nos ayudaran a comprender el fenómeno señalado. Zerpa (2016) señala que el investigador es considerado

como el instrumento fundamental, puesto que el recolecta la información y datos conforme al objeto del estudio.

Las técnicas son los procesos que lleva a cabo el ser humano con la finalidad de almacenar conocimientos lo cual permitirá al investigador recoger información fundamental con respecto al fenómeno que se está investigando. La técnica a emplearse fue la entrevista, el cual contiene 10 preguntas que se formularon en base a los objetivos la misma que ha servido para acopiar información sobre diferentes aspectos que conforman cada una de las variables de estudio.

Instrumentos.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2018) Considera a los instrumentos como las herramientas que necesita el investigador a fin de recopilar información las primeras alternativas son los cuestionarios y entrevistas.

Los instrumentos se consideran como aquel medio físico o cualquier tipo de recurso con la finalidad de recopilar información obtenida mediante la aplicación de la técnica, en nuestro caso se utilizó el instrumento la guía de entrevista a fin de examinar las vivencias de personas las cuales se asocian con respecto a los quehaceres laborales o habituales.

3.6. Procedimientos.

La presente tesis, se realizó teniendo en cuenta la realidad problemática con respecto a la duplicidad de partidas incompatibles y sus efectos en el registro de predios. Se aplicó en la presente investigación el enfoque cualitativo y el diseño de la hermenéutica jurídica, a información se recabo por medio de la entrevista que se realizó a cada uno de los participantes, como instrumento se aplicó la guía de entrevista que se realizaron en relación a las categorías de la investigación.

Las entrevistas se realizaron en forma virtual utilizando como mecanismo el zoom y el whatsapp, la muestra fue realizada a 3 profesionales en derecho y un ingeniero los cuales desempeñan sus funciones en la Superintendencia Nacional

de los Registros Públicos y un abogado de la notaria Ore Gamboa en la ciudad de Ayacucho.

3.7. Rigor Científico

Teniendo en cuenta a Arias & Giraldo (2011), El rigor científico aplicado en la investigación cualitativa responde a tres criterios fundamentales que son la confiabilidad, objetividad y validez; los cuales se ejecutan mediante el chequeo de los datos, acopio de datos, interpretación y la explicación.

El rigor científico aplicado en la presente investigación, ha respetado las bases teóricas, la metodología aplicada, el diseño de investigación, el tipo de investigación y el procedimiento de recolección de datos teniendo en consideración que se ha realizado el acopio de la información de acuerdo al problema planteado aplicando técnica de la entrevista y utilizando como instrumento la guía de entrevista.

3.8. Método de análisis de datos.

Con respecto al análisis de la información que ha sido recopilada a través del desarrollo del marco teórico en la presente investigación, se aplicó el método de la categorización por el cual se establecieron las categorías y las subcategorías.

De la misma forma se realizó el método de la triangulación para realizar la discusión de los resultados, tomando en consideración las opiniones del autor, opinión de los entrevistados, y la opinión de los autores de diferentes investigaciones con respecto a la duplicidad de partidas.

3.9. Aspectos Éticos:

La presente tesis se elaboró cumpliendo de manera estricta el código de ética en la investigación de la Universidad Cesar Vallejo, aprobada mediante la resolución de consejo universitario N° 0126-2017/UCV, Trujillo de fecha 23 de mayo del 2017.

Cabe precisar que se han seguido las buenas prácticas y se ha garantizado la libertad y el bienestar de las personas que me han apoyado en la muestra; también debo de señalar que toda la información obtenida se ha realizado con honestidad y responsabilidad.

Con respecto a la política antiplagio tengo que resaltar; que se han respetado el derecho de autor respetando los lineamientos y reglas aplicados mediante el formato APA (American Psychological Association) para la citación de fuentes y referencias bibliográficas en la presente tesis.

V. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

4.1.- Presentación de resultados

De acuerdo al trabajo de investigación realizado, se presenta los siguientes resultados:

OBJETIVO GENERAL

Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios.

Pregunta N° 01: ¿Ha observado usted casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y por qué considera que se originan?	
Entrevistado 1: Si precisa que, en el distrito de Ayacucho se han presentado este tipo de casos de duplicidad registral.	Entrevistado 2: Afirma que si han suscitado casos de duplicidad registrales.
Entrevistado 3: Menciona que si se están llevando casos de este tipo de problemática.	Entrevistado 4: Si se han presentado casos dentro de su conocimiento
Interpretación: De acuerdo a la entrevista realizada a los participantes, todos ellos concuerdan de manera UNANIME que en el distrito de Ayacucho se presentan casos de DUPLICIDAD REGISTRAL.	

Pregunta N° 02: ¿Qué efectos genera al registro de predios, la existencia de duplicidad de partidas incompatibles?	
Entrevistado 1: Si precisa que los efectos son negativos tanto para el estado como para las partes generando incertidumbre con	Entrevistado 2: Logra precisar que el efecto inmediato es la ausencia de una seguridad jurídica dentro de este sistema registral. Afirma que si

respecto al contenido de los asientos registrales.	han suscitado casos de duplicidad registrales.
Entrevistado 3: Menciona que los efectos son negativos para las partes de un proceso de sucesión	Entrevistado 4: Si se han presentado se han manifestado una clara falencias en la seguridad jurídica de la inscripción de los medios probatorios.
Interpretación: De acuerdo a la entrevista realizada a los participantes, todos ellos concuerdan de manera UNANIME que, en el distrito de Ayacucho, existe un efecto negativo por la duplicidad de las partidas registrales incompatibles.	

Pregunta N° 03: ¿Considera usted que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles generara una limitación en la contratación inmobiliaria?	
Entrevistado 1: Nos dice que este tipo de acción de duplicidad genera una incompatibilidad a nivel de la inscripción de un registro, generando una limitación material.	Entrevistado 2: Este tipo de duplicidades registrales, genera caos y ambigüedades dentro del desarrollo del proceso de inscripción predial.
Entrevistado 3: La existencia de este tipo de problemática genera un impacto negativo dentro del marco legal nacional.	Entrevistado 4: Si se han presentado casos dentro de su conocimiento

En relación a los participantes entrevistados todos afirman de forma UNANIME, que la publicidad de partidas con el carácter de inscripciones incompatibles, genera una limitación dentro de las personas que desean contratar estos inmuebles, provocando un desmedro a nivel personal y también a nivel social.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios.

Pregunta N° 04: ¿Cree usted que la duplicidad de partidas incompatibles vulnera la seguridad jurídica y los principios registrales?

Entrevistado 1: Si precisa que la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles está vulnerando la seguridad jurídica, así como también los principios registrales.

Entrevistado 2: Afirma que en la actualidad se están vulnerando la seguridad jurídica y los principios registrales.

Entrevistado 3: Menciona que, si se está vulnerando la seguridad jurídica, así como también los principios de legitimación, espacialidad, fe pública registral, etc.

Entrevistado 4: Si se está presentado una vulneración la seguridad jurídica, y de esta forma se está generando una incertidumbre jurídica.

Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes, todo ellos han concordado que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, están vulnerando la seguridad jurídica y los principios registrales.

Pregunta N° 05: ¿Cree usted que la superposición de áreas en un grave problema que afecta la función catastral?	
Entrevistado 1: Si precisa que la superposición de áreas es un grave problema, el cual surge cuando existen dos o más propietarios sobre un mismo predio.	Entrevistado 2: Afirma que la superposición de áreas es un grave problema.
Entrevistado 3: Menciona que sí, el cual se ha generado por la falta de catastro.	Entrevistado 4: Precisa que si es un grave problema que afecta la función catastral.
Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes, todos ellos han concordado que la superposición de áreas es un grave problema el cual está afectando la función catastral.	

Pregunta N° 06: ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por los registros públicos, es un mecanismo idóneo para resolver los procesos de duplicidad?	
Entrevistado 1: Afirma que el procedimiento de cierre de partidas, es un mecanismo idóneo para resolver procesos de duplicidad.	Entrevistado 2: Rechaza que el procedimiento de cierre de partidas sea un mecanismo idóneo.
Entrevistado 3: Menciona que no es un mecanismo idóneo para resolver la problemática de la duplicidad de partidas.	Entrevistado 4: Precisa que no, indicando que la duplicidad de partidas solo resuelve el problema en cuanto no se formule oposición registral.

Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes, por mayoría se establece que los participantes rechazan que el procedimiento de cierre de partidas realizado por los registros públicos, sea un mecanismo que resuelva los procesos de duplicidad registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.

Pregunta N° 07: ¿Considera usted que el registro, al permitir inscripciones sobre las partidas duplicadas pueda conllevar a afectar el tráfico jurídico en el registro de predios?

Entrevistado 1: Precisa que sí, debido a que ocasionaría una limitación material en la contratación.

Entrevistado 2: Afirma que si afectaría el tráfico jurídico.

Entrevistado 3: Menciona que, si se afecta el tráfico jurídico, y conllevaría a una limitación en las transferencias.

Entrevistado 4: Asegura que al permitir inscripciones sobre partidas duplicadas se afectaría el tráfico jurídico.

Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes todos ellos han concordado que, al permitir inscripciones sobre las partidas duplicadas, conllevaría a afectar el tráfico jurídico.

Pregunta N° 08: ¿Considera usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por la Unidad Registral, siempre prevalezca la partida más antigua en caso que no se formule la oposición?

Entrevistado 1: Precisa que no, debido a que en casos de que se formule oposición queda expedito el derecho del interesado a acudir al poder judicial.	Entrevistado 2: Afirma que no siempre debe de prevalecer la partida más antigua.
Entrevistado 3: Menciona que no debe prevalecer la partida más antigua, teniendo en consideración que la información en el registro es inexacta.	Entrevistado 4: Menciona que no, debido a que se puede afectar el derecho de los titulares registrales o interesados.
Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes, todos ellos han concordado no se siempre deba de prevalecer la partida más antigua en los casos que no se hayan formulado la oposición.	

Pregunta N° 09: ¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles?	
Entrevistado 1: Considera que si, con la finalidad que existe una correcta aplicación de la norma.	Entrevistado 2: Afirma que es necesario admitir medios probatorios.
Entrevistado 3: Menciona que sí, para determinar con exactitud y satisfacer los intereses de la población.	Entrevistado 4: Menciona si es necesario a finde acreditar los hechos planteados y generar antecedentes registrales.
Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes, todos ellos han concordado si es necesario que se admitan medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles.	

Pregunta N° 10: ¿Para usted qué medio de solución plantearía a fin de que no se susciten duplicidades de partidas en el registro de predios?	
Entrevistado 1: Para que no ocurran duplicidades es necesario crear un solo ente generador de catastro.	Entrevistado 2: Afirma que es necesario realizar un inventario y digitación de títulos archivados en la base grafica registral.
Entrevistado 3: Menciona que se debe de crear un solo ente regulador de las bases graficas en el Perú.	Entrevistado 4: Menciona es necesario realizar un proyecto de catastro para la actualización y digitación de los títulos archivados.
Interpretación: De acuerdo a las entrevistas realizadas a los participantes, todos ellos han concordado que resulta necesario crear un solo ente generador de catastro, así como realizar un inventario y digitación de títulos archivados en la base gráfica.	

4.2. Discusión.

En razón a su objetivo general: Determinar como la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles afecta al registro de predios; se presenta la siguiente discusión: en lo que respecta al análisis de las entrevistas realizadas a los entrevistados, especialistas en materia registral y notarial, todos coinciden dentro de sus respuestas que la existencia de la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles ha resultado ser una problemática que afecta tanto de manera económica, social y particular a las partes inmersas en este tipo de procedimientos, es por ello que también dentro de las mismas entrevistas se pudo conocer también que hace falta o es necesario una mayor revisión dentro de la propia Sunarp para minimizar este tipo de problemáticas que no tan solo afecta a la sociedad, sino que crea una desconfianza hacia el órgano registral. De acuerdo a lo manifestado por el investigador Reducindo (2017), en su trabajo sobre materia registral: duplicidad de partidas en registro de predios como factor principal de afectación jurídica para el posesionario,

manifiesta que este tipo de problemáticas ha resultado ser siempre un problema dentro de nuestra sociedad, ya que esto ha provocado que la informalidad y sobre todo la paralización del procedimiento formal para constituir y registrar un predio adecuadamente se ha visto limitado y en muchos casos nulo, perjudicando a las partes en cuestión. Con otra postura el doctor León (2020), precisa que la duplicidad registral de inscripciones incompatibles está generando un vacío legal el cual está afectando la seguridad jurídica registral, debido a que el artículo 62° del TUO de los registros públicos no impide que se puedan inscribir otros actos sobre las partidas duplicadas; por lo tanto, se está generando inseguridad jurídica que afecta al tráfico inmobiliario y ocasiona una limitación material en el registro de predios. La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles es un problema cotidiano, que afecta a todos a nivel social por lo cual si no se minimiza esta problemática seguirá dándose y generando problemas al registro.

En cuanto al objetivo **específico N° 1** referente en determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios, en lo que respecta al análisis de las entrevistas realizadas a los entrevistados, especializados en materia registral y notarial. Todo concuerdan que, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles está afectando la seguridad jurídica en el registro de predios, el cual acarrea una incertidumbre jurídica con respecto a la titularidad de predio conllevando también a afectar la función principal del registro que es publicitar actos, derechos, contratos y titularidades de las personas. De acuerdo a lo manifestado por el investigador **Minchán** (2020), en su trabajo en materia registral y notarial: Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, precisa que la duplicidad registral surge por tres motivos importantes superposición total de los predios, superposición parcial y la presencia de una misma partida registral sobre un mismo predio. Estableciendo que la duplicidad de partidas registrales está generando inseguridad jurídica debido a que no se cuenta con una base gráfica, descripción del predio y la determinación del área. Con otra postura el autor **Becerra** (2017) discrepa en sobre el contenido jurídico de la seguridad jurídica

registral precisando que la inapropiada seguridad jurídica registral está generando una vulneración al derecho de propiedad, ocasionado por la falta de capacitación de los trabajadores en los registros públicos. Además, que las inexactitudes registrales están generando desconfianza a los usuarios en el registro.

En cuanto al objetivo **específico N° 2** referente en determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios. En lo que respecta al análisis de las entrevistas realizadas a los entrevistados, especializados en materia registral y notarial. Todos concuerdan que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles está afectando el tráfico jurídico conllevando a una limitación material en la contratación inmobiliaria, además que la anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas conllevaría a una disminución en el valor del bien inmueble. De acuerdo a lo manifestado por el investigador **Castillo** (2021), en su trabajo en materia notarial y registral: La duplicidad de partidas predial incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución, precisa que se está afectando el tráfico jurídico en los procesos de ejecución de los embargos en forma de inscripción conllevando a la suspensión de los procesos; debido a que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles recaen sobre un mismo predio y al no poder determinarse con exactitud al legítimo propietario, así como también el área del predio si se ha afectado de manera parcial o total conlleva a la suspensión de los procesos de ejecución hasta que se resuelva a través de un proceso de tercería, mejor derecho de propiedad y ver quien tiene el mejor derecho de propiedad. Con otra postura y de acuerdo con lo investigado mi persona concluye que la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles está generando inseguridad jurídica hoy en día debido a que el artículo 62° del texto único ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP/SN. Establece que si no se efectúa el cierre de las partidas duplicadas; no existe ningún impedimento para realizar actos de inscripción sobre estas partidas lo cual estaría afectando y vulnerando la seguridad del registro.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: En la realización del trabajo desarrollado se logra concluir que, existe la problemática de la duplicidad de partidas, las cuales se han detectado por medio de las inscripciones incompatibles, donde claramente este tipo de acto lesiona y afecta derechos reales como el de la propiedad hacia las personas que lo posee, afectando así mismo la seguridad jurídica a nivel predial; debido a que el procedimiento registral de cierre de partidas por duplicidad permite la inscripción de diferentes actos pese a encontrarse inmersas en procesos de duplicidad registral. Conllevando a iniciar procesos de mejor derecho de propiedad, afectando el tráfico inmobiliario y generando incertidumbre jurídica.

SEGUNDO: La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles está afectando la seguridad jurídica en el registro de predios vulnerando los principios registrales, afectando la función principal del registro e infringiendo las garantías otorgadas por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Generando desconfianza en la sociedad debido a que la superposición de áreas es un grave problema que afecta al registro y la función catastral.

TERCERO: La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles está ocasionando una limitación material en la contratación inmobiliaria, viéndose reflejada en nuestra actualidad recayendo en la contratación o la no contratación de bienes inmuebles, contemplando cláusulas de riegos y disminución del valor de los predios.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO: A la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de que considere realizar una suspensión temporal con respecto a las partidas registrales que se encuentran en conflicto de intereses por duplicidad registral con inscripciones incompatibles. Con la finalidad que, en el lapso de tiempo que pueda durar el proceso de cierre de partidas con inscripciones incompatibles no se puedan inscribir o registrar ningún acto registral hasta que se determine con exactitud la superposición parcial o total de las áreas del predio; y de esta forma ratificar al verdadero titular del bien inmueble.

SEGUNDO: Al Legislador, a razón de crear un solo ente generador de catastro en el Perú con la finalidad de evitar futuras apariciones de duplicidad de partidas registrales, teniendo en cuenta que a la fecha existen cantidad de entidades que realizan la función catastral. Esto está originando que la información no coincida generando la aparición de superposición de áreas de terreno que afectan a la población.

TERCERO: A la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, a fin de que se puedan presentar medios probatorios en los procedimientos de duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles, la información con la que cuenta los registros públicos en el archivo registral es inexacta generando que los informes que emite el área de catastro señalen que no se puede determinar con exactitud la superposición grafica; teniendo en consideración que en la mayoría de los antecedentes registrales no cuentan con planos, memoria descriptiva, coordenadas UTM, etc.

REFERENCIAS

- Acero Cáceres, K. A. (2020). La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución.
- Alban, G. P. G., Arguello, A. E. V., & Molina, N. E. C. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción). *RECIMUNDO*, 4(3), 163-173.
- Arias Valencia, M. M., & Giraldo Mora, C. V. (2011). El rigor científico en la investigación cualitativa.
- Arrieta, L. (2008), Tesis: "Doble Inmatriculación Registral". España: Universidad De Navarra.
- Becerra Díaz, D. R. (2017). La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral.
- Bedregal, P., Besoain, C., Reinoso, A., & Zubarew, T. (2017). La investigación cualitativa: un aporte para mejorar los servicios de salud. *Revista médica de Chile*, 145(3), 373-379.
- Castillo Vega, C. A. (2021). La duplicidad de partidas predial incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución.
- Corona, L., Fonseca, M. y Corona, M. (agosto, 2017). Algunas sugerencias prácticas para la formulación del problema científico y los objetivos en el proyecto de investigación. *Revista Medisur*, 15 (4), 576-582. ISSN: 1727-897X.
- Cruz, J. I. G. (2018). La dualidad registro-catastro en España y su problemática coordinación tras la reforma legal de 2015: ¿ pasos hacia una base gráfica unificada?. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (79).
- Estrada, O. L. T. (2021). La hermenéutica jurídica. *Lecciones de introducción al derecho*, 214.
- Gabriel-Ortega, J. (2017). Cómo se genera una investigación científica que luego sea motivo de publicación. *Journal of the Selva Andina Research Society*, 8(2), 155-156.

- Galeano, M. E. (2020). Diseño de proyectos en la investigación cualitativa. Universidad Eafit.
- Gómez Parra, S. Y (2017). Actualización de la Cartografía Catastral de la Ciudad de Bogotá Mediante Datos Lidar.
- León, L. D. E. (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. *Derecho y Cambio Social*, (62), 393-399.
- López, R. S. C. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial. Órgano de Investigación de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú*, 11(13), 165-196.
- Martínez-Cardós Bada, B. (2020). Georeferencia gráfica de fincas registrales. *La Coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro*.
- Maxwell, J. A. (2019). *Diseño de investigación cualitativa (Vol. 241006)*. Editorial Gedisa.
- Mendoza Calderon, E. (2018). Duplicidad de partidas en el sistema registral peruano. Pag 42.
- Minchán Cruzado, F. O. (2020). Duplicidad de partidas en el registro de predios de la oficina registral de Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017.
- Molina Cuya, P. B., & Manco Huamani, C. R. (2021). El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima.
- Reducindo Giraldo, L. D. C. (2019). Duplicidad de partidas en el registro de predios, como factor principal de afectación jurídica para el posesionario, provincia del Callao, 2017.
- Reglamento general de los registros públicos, oficio N° 1053-68, derogado. (29 de mayo de 1968). Lima.
- Reynosa Navarro, E. (2018). Trabajo de investigación. Teoría, metodología y práctica.
- Rojas Garcia, E. (2020). El bloqueo registral y la seguridad jurídica del derecho a la propiedad.
- Salazar Cardozo, F. V. (2018). Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios.

- Sepúlveda, M. (2015) El fraude Inmobiliario en Chile. Santiago. Universidad Austral de Chile.
- Soto Huaccho, G. H (2019). Implicaciones registrales de la renuncia de propiedad y su relación con la duplicidad de partidas.
- Tapia, L., Palomino, M., Lucero, Y. y Valenzuela, R. (Enero/febrero, 2019). Pregunta, hipótesis y objetivos de una investigación clínica. Revista Médica Clínica Las Condes, 30 (1), 29-35. <https://doi.org/10.1016/j.rmclc.2018.12.003>. ISSN: 0716-8640.
- Texto Único Ordenado del reglamento general de los registros públicos N° 126.2012-SUNARP-SN
- Torres Abarca, J. R. (2018). ¿En qué medida el procedimiento de cierre de partida, regulado en el TUO del Reglamento general de los registros públicos, brinda una solución a la problemática de superposición de partidas registrales en el registro de la propiedad inmueble?
- Zambrano, J. y Dueñas, K. (diciembre, 2016). La articulación entre teoría, objetivos y metodología en la investigación social. Revista Científica Dominio de las Ciencias, 2 (esp.), 163-174. ISSN: 2477-8818.

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES Y SUS EFECTOS EN EL REGISTRO DE PREDIOS.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTO JURÍDICO	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p>General</p> <p>¿Cómo la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios?</p> <p>Específicos:</p> <p>¿De qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios?</p> <p>¿De qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios?</p>	<p>General</p> <p>Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios.</p> <p>Específicos:</p> <p>Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios.</p> <p>Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.</p>	<p>General</p> <p>Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios.</p> <p>Específicas:</p> <p>Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y sus efectos con la seguridad jurídica.</p> <p>Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas con inscripción incompatibles y sus efectos con el tráfico jurídico en el registro de predios.</p>	<p>Variable 1:</p> <p>Duplicidad de partidas registrales con inscripción incompatibles.</p> <p>DIMENSIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Duplicidad registral ✓ Superposición de áreas. <p>Variable 2:</p> <p>Registro de Predios.</p> <p>DIMENSIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Oposición. ✓ Seguridad Jurídica. 	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Tipo de investigación:</p> <p>Investigación Básica</p> <p>Diseño de investigación:</p> <p>Investigación descriptiva.</p> <p>Método:</p> <p>Hermenéutica jurídica.</p> <p>Población</p> <p>La población está por 100 comprendida, en el estudio viene a de Ayacucho.</p> <p>Muestra:</p> <p>03 operadores de la Superintendencia Nacional de los Registro Públicos, 01 abogado de la Notaria Ore Gamboa.</p> <p>Técnica: Entrevista</p> <p>Instrumentos: Guía de Entrevista</p>

ANEXO II: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES DE ESTUDIO	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIÓN	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
VARIABLE: X Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.	Molina, Manco (2021) Es una patología registral el cual surge porque una misma propiedad se encuentra inscrita a favor de varios propietarios. También se considera como duplicidad la superposición parcial o total de áreas que han sido inscritas en las partidas registrales.	Sera medido a través de una entrevista aplicada a personas calificadas en la materia. Con respecto a la Duplicidad registral, superposición de áreas, oposición, seguridad jurídica.	Duplicidad registral.	<ul style="list-style-type: none"> • Planos • Catastro • Base Grafica 	Ordinal Alto Medio Bajo
			Superposición de áreas.	<ul style="list-style-type: none"> • Cierre de partidas • Informe técnico • Calificación registral. 	
Oposición	<ul style="list-style-type: none"> • Unidad registral • Dirección técnica registral. 				
Seguridad jurídica.	<ul style="list-style-type: none"> • Principio de legitimación. • Principio de espacialidad. 				
VARIABLE: Y Registro de predios.	El reglamento RIRP (2013) Pag.02. define al registro de Predios como el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil				

ANEXO 3: GUÍA DE ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios”

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión con respecto a diferentes temas relacionadas a la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios, para lo cual se le pide responder a las siguientes preguntas con precisión y neutralidad, sin ser necesario el uso de citas textuales.

Entrevistado: Luisa Carolina Ricse Urbina

Cargo: Analista Registral

Institución: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sede Ayacucho.

Experiencia laboral: 4 años registros públicos.

C.A.I: 5060

OBJETIVO GENERAL

Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios.

1.- ¿Ha observado usted casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y por qué considera que se originan?

Si, por la ausencia de planos en los títulos archivados y por planos que solo muestran croquis de los predios no generando exactitud en su ubicación y/o georreferenciación espacial.

2.- ¿Qué efectos genera al registro de predios, la existencia de duplicidad de partidas incompatibles?

Genera incertidumbre en el contenido de los asientos registrales, entendiendo que al anotarse el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad se presume, consecuentemente, conocido por todos, trascendiendo por ende sus efectos en el tráfico comercial, pues implicará una limitación material en la contratación.

3.- ¿Considera usted que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles generara una limitación en la contratación inmobiliaria?

Si, genera una limitación en la contratación inmobiliaria debido a que nadie realizaría un acto registral si verifica que el predio contiene un asiento de inicio de procedimiento de cierre por duplicidad de partidas registrales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios.

4.- ¿Cree usted que la duplicidad de partidas incompatibles vulnera la seguridad jurídica y los principios registrales?

Sí, porque, tratándose de Duplicidad de partidas, existen principios (Especialidad, Fe Pública Registral, etc.) que se ven afectados, poniendo en riesgo la tan aclamada seguridad jurídica, esto conlleva a que el Registro vea afectado su función principal, que es la de publicitar derechos, claramente vulnerando las garantías otorgadas por el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

5.- ¿Cree usted que la superposición de áreas en un grave problema que afecta la función catastral?

Si, en el sentido que surge 02 o más propietarios en un mismo ámbito geográfico (predio).

6.- ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por los registros públicos, es un mecanismo idóneo para resolver los procesos de duplicidad?

Como una solución técnica frente al problema si es un mecanismo idóneo, ya que las normas relacionadas a la problemática han establecido procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, manteniendo la partida más antigua y cerrando la partida menos antigua. Esta es una solución técnica, ya que el problema sustancial se encuentra en quien tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio, siendo únicamente competente para determinarlo el Poder Judicial, ya que el Registro no puede hacer valoraciones de esa índole, toda vez que estaría sobrepasando los límites de sus funciones.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.

7.- ¿Considera usted que el registro, al permitir inscripciones sobre las partidas duplicadas pueda conllevar a afectar el tráfico jurídico en el registro de predios?

Si, pues implicará una limitación material en la contratación.

8.- ¿Considera usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por la Unidad Registral, siempre prevalezca la partida más antigua en caso que no se formule la oposición?

Según lo dispuesto en el Reglamento General de Registros Públicos, cuándo las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones

incompatibles, la **Gerencia Registral** correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas.

La norma deja en claro que si existe oposición se procederá a dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partida, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados de recurrir al Poder Judicial, de esto se desprende que el Registro de oficio no remitirá partes al Poder Judicial.

9.- ¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles?

Si, para que exista una correcta aplicación de la norma.

10.- ¿Para usted qué medio de solución plantearía a fin de que no se susciten duplicidades de partidas en el registro de predios?

Para poder evitar futuras apariciones de Duplicidad de Partidas, es importante que el Estado considere la creación de un solo ente generador de Catastro en el Perú, a nivel nacional, y es que hasta la fecha son varias las entidades que han asumido la actividad catastral, esto trae consigo que la información proporcionada entre entidades generadoras de Catastro no coincidan, por lo que se recomienda la regulación de una sola entidad generadora de Catastro, que realice su función de manera eficiente y constante, ya que la información debe encontrarse actualizada si lo que se busca es crear seguridad jurídica.

ANEXO 2: GUÍA DE ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios”

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión con respecto a diferentes temas relacionadas a la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios, para lo cual se le pide responder a las siguientes preguntas con precisión y neutralidad, sin ser necesario el uso de citas textuales.

Entrevistado: Diano Anyelo Osorio Gomez.

Cargo: Especialista de Catastro.

Institución: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sede Huanta.

Experiencia laboral: 10 años registros públicos.

CIP : 199745.

OBJETIVO GENERAL

Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios.

1.- ¿Ha observado usted casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y por qué considera que se originan?

Si, se generan debido a un equivocado empadronamiento de los propietarios de los predios empadronados en un proceso de levantamiento catastral, asimismo por ausencia de planos en los títulos archivados de la Sunarp.

2.- ¿Qué efectos genera al registro de predios, la existencia de duplicidad de partidas incompatibles?

El efecto inmediato que genera es una percepción de ausencia de la seguridad jurídica que brinda Sunarp.

3.- ¿Considera usted que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles generara una limitación en la contratación inmobiliaria?

La duplicidad de partidas si genera una limitación con respecto a la contratación inmobiliaria, la cual puede conllevar a que no se realice la contratación o también que se pueda realizar, pero bajo ciertas clausulas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios.

4.- ¿Cree usted que la duplicidad de partidas incompatibles vulnera la seguridad jurídica y los principios registrales?

Si, se vulnera debido que la seguridad jurídica y los principios registrales se basan en la brindarle confianza a la sociedad

5.- ¿Cree usted que la superposición de áreas en un grave problema que afecta la función catastral?

Claramente que sí, debido que se entiende que los predios superpuestos no reflejan la realidad física de los inmuebles, por tal se tendría que hacer otros actos como la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas y/o rectificación de área por mutuo acuerdo

6.- ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por los registros públicos, es un mecanismo idóneo para resolver los procesos de duplicidad?

Es un proceso realizado en gabinete, por tal no es idóneo, en realidad debería de ser por peritos civiles en un proceso ante el fuero judicial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.

7.- ¿Considera usted que el registro, al permitir inscripciones sobre las partidas duplicadas pueda conllevar a afectar el tráfico jurídico en el registro de predios?

Si, debido que, al no solucionarse la duplicidad de partida, se siguen involucrando terceros de buena fe.

8.- ¿Considera usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por la Unidad Registral, siempre prevalezca la partida más antigua en caso que no se formule la oposición?

No siempre debe de prevalecer, debido que existen inscripción de partidas menos antiguas que se realizan mediante procesos de posesión los cuales se amparan a la normativa vigente, lo cual implica un análisis más detallado.

9.- ¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles?

Si, en el sentido de apoyar a los especialistas de Sunarp a brindar un mejor análisis y/o solución.

10.- ¿Para usted qué medio de solución plantearía a fin de que no se susciten duplicidades de partidas en el registro de predios?

Realizar el proceso de inventario y digitalización de los titulo archivados en la Base Grafica Registral a fin de obtener 100% de polígonos y así evitar nuevas inscripciones sobre las ya existentes.

Brindar nuevos mecanismos que permitan a los usuarios procesos más ágiles en los procesos de rectificación de rea, linderos y medidas perimétricas a fin de actualizar los predios en la Base Grafica Registral.

ANEXO 2: GUÍA DE ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios”

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión con respecto a diferentes temas relacionadas a la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios, para lo cual se le pide responder a las siguientes preguntas con precisión y neutralidad, sin ser necesario el uso de citas textuales.

Entrevistado: José Carlos Ore Fernández.

Cargo: Abogado.

Institución: Notaria Ore Gamboa Ayacucho.

Experiencia laboral: 5 años notaria ore gamboa.

C.A.A: 2104.

OBJETIVO GENERAL

Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios.

1.- ¿Ha observado usted casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y por qué considera que se originan?

Son casos poco frecuentes, pero se presentan cuando los usuarios quieren realizar la transferencia de sus propiedades, y al no tener conocimientos con respecto al contenido de la copia literal. Se dan con la sorpresa que su predio ha sido cerrado debido a la duplicidad registral, así como también puede contener una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas; estas se originan por la superposición gráfica de los predios.

2.- ¿Qué efectos genera al registro de predios, la existencia de duplicidad de partidas incompatibles?

La duplicidad registral está generando inseguridad jurídica y incertidumbre jurídica, debido a que los asientos registrales se presumen exactos y válidos y surten sus efectos sobre el predio.

3.- ¿Considera usted que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles generara una limitación en la contratación inmobiliaria?

Si está generando una limitación, debido a que nadie va realizar una transacción por un bien inmueble en el cual consta una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas en su copia literal.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios.

4.- ¿Cree usted que la duplicidad de partidas incompatibles vulnera la seguridad jurídica y los principios registrales?

Existe una clara vulneración la cual recae en la famosa seguridad jurídica que nos brindan los registros públicos, la cual no es tan segura debido a que si existe una duplicidad de partidas registrales incompatibles y no se ha determinado quien es el titular del derecho afectando. También se afectan los principios registrales de espacialidad, fe pública registral, legitimación. etc.

5.- ¿Cree usted que la superposición de áreas en un grave problema que afecta la función catastral?

Si es un problema generado por la falta de un catastro registral.

6.- ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por los registros públicos, es un mecanismo idóneo para resolver los procesos de duplicidad?

Considero que no es un mecanismo que resuelva el problema teniendo en cuenta que en casos de que se formule la oposición al procedimiento, la unidad registral dispondrá la anotación en ambas partidas y los obliga a recurrir al órgano jurisdiccional a fin de solicitar la tutela de sus derechos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.

7.- ¿Considera usted que el registro, al permitir inscripciones sobre las partidas duplicadas pueda conllevar a afectar el tráfico jurídico en el registro de predios?

Si se estaría afectado el tráfico jurídico puesto que todos los actos y negocios que se realicen sobre el bien inmueble, conllevarían a una limitación en las transferencias.

8.- ¿Considera usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por la Unidad Registral, siempre prevalezca la partida más antigua en caso que no se formule la oposición?

Considero que no debido a que la información en el registro de predios es inexacta; teniendo en cuenta que no todas las propiedades en el Perú están registradas o saneadas; por lo tanto, no tenemos una base grafica total que ayude a la unidad registral a dilucidar sobre la veracidad de los títulos.

9.- ¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles?

Si, con la finalidad de poder determinar con exactitud y emitir una resolución que satisfaga los intereses de la población.

10.- ¿Para usted qué medio de solución plantearía a fin de que no se susciten duplicidades de partidas en el registro de predios?

Lo óptimo sería crear un solo ente regulador de las bases graficas catastrales en todo el Perú, debido a que Cofopri, PETT, las municipalidades y otras entidades realizan la función catastral. Y la información que proporcionan no coincide entre ellas ocasionando estos problemas de superposición y duplicidades de partidas.

ANEXO 2: GUÍA DE ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: “La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios”

INDICACIONES: El presente instrumento pretende recopilar su opinión con respecto a diferentes temas relacionadas a la duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios, para lo cual se le pide responder a las siguientes preguntas con precisión y neutralidad, sin ser necesario el uso de citas textuales.

Entrevistado: Juan Carlos Lindo Alfaro.

Cargo: Abogado certificador.

Institución: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sede Ayacucho.

Experiencia laboral: 5 años registros públicos.

C.A.A: 2008

OBJETIVO GENERAL

Determinar como la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el registro de predios.

1.- ¿Ha observado usted casos relacionados a la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, y por qué considera que se originan?

Si he observado casos los cuales se presentan de manera continua en nuestras oficinas de los registros públicos, en realidad se originan debido a que la función catastral en los registros públicos a nivel nacional es reciente y los usuarios en la antigüedad no presentaban planos, memoria descriptiva y coordenadas para determinar las áreas de terreno del predio que solicitaba inscripción.

2.- ¿Qué efectos genera al registro de predios, la existencia de duplicidad de partidas incompatibles?

La existencia de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, esta generando incertidumbre jurídica se podría decir, debido que al no poder determinar quién es el verdadero propietario del bien inmueble puede conllevar a afectar la seguridad jurídica registral, así como también los principios registrales de legitimación y espacialidad.

3.- ¿Considera usted que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles generara una limitación en la contratación inmobiliaria?

Considero que sí, así como también genera la depreciación del bien inmueble debido que se compraría a un menor precio si el adquiriente toma conocimiento que esta cuenta con anotación de inicio de procedimiento por cierre de partidas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la seguridad jurídica en el registro de predios.

4.- ¿Cree usted que la duplicidad de partidas incompatibles vulnera la seguridad jurídica y los principios registrales?

Creo que la publicidad registral cumple una función muy importante la cual es brindar seguridad jurídica sobre aquellos actos, derechos, contratos y titularidad que solicitan inscripciones, pero estos se están viendo afectados hoy en día debido a que la duplicidad de partidas genera una incertidumbre jurídica con respecto a la titularidad de un bien inmueble; con respecto a los principios registrales si se está afectando los principios de legitimación y espacialidad.

5.- ¿Cree usted que la superposición de áreas en un grave problema que afecta la función catastral?

Considero que es uno de los grandes problemas que está afectando no solo la función catastral, sino también la calificación registral y la seguridad jurídica.

6.- ¿Cree usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por los registros públicos, es un mecanismo idóneo para resolver los procesos de duplicidad?

La naturaleza jurídica de los registros públicos es no contenciosa. Por lo tanto se lleva el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad a fin de resolver la duplicidad pero su finalidad solo se aplica en casos de que no se formule la oposición. Puesto que en caso de que se formule la oposición se concluye el procedimiento se anotan las ambas partidas el inicio del procedimiento a fin de que esta controversia sea dilucidada por el poder judicial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar de qué manera la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta el tráfico jurídico en el registro de predios.

7.- ¿Considera usted que el registro, al permitir inscripciones sobre las partidas duplicadas pueda conllevar a afectar el tráfico jurídico en el registro de predios?

Conllevaría a que, si una persona quiere realizar la compra de un bien inmueble y revise en la partida registral que esta cuenta con una anotación de inicio de procedimiento de cierre de partidas, pensaría en solo dos opciones no comprar el bien inmueble o también comprarlo pero a menor precio; debido a que esta cuenta con esta anotación registral y mientras el poder judicial no emita una sentencia no se podrá resolver quien es el verdadero titular del bien sea en parte o totalidad de ella.

8.- ¿Considera usted que, en el procedimiento de cierre de partidas realizado por la Unidad Registral, siempre prevalezca la partida más antigua en caso que no se formule la oposición?

El reglamento general de los registros públicos es muy estricto con respecto a este tema, el cual solo se aplica en caso de que en el proceso de duplicidad registral no se formule la oposición en el plazo indicado; por lo tanto se está vulnerando el derecho del titular o del tercero interesado que puedan desconocer el inicio de este procedimiento debido a una mala notificación.

9.- ¿Cree usted que se debe de permitir presentar de medios probatorios en los procesos de duplicidad registral con inscripciones incompatibles?

Sería muy interesante que se presenten medios probatorios en los procesos de duplicidad registral ya sea por una duplicidad de inscripción incompatibles o compatibles con la finalidad de acreditar no solo los hechos planteados, sino también presentar antecedentes con los que no cuente el registro y de esta manera dilucidar y emitir una adecuada resolución. Y de esta forma favorecería a bajar la carga procesal a los juzgados quienes ya no se encargarían de dilucidar la controversia.

10.- ¿Para usted qué medio de solución plantearía a fin de que no se susciten duplicidades de partidas en el registro de predios?

En primero lugar tendría que realizarse un proyecto de catastro, a fin de que actualicen y digitalicen todos los planos, memorias y coordenadas del archivo registral de los años anteriores al 2004 hasta sus inicios del registro. Hoy en día no contamos con esa información por lo cual la labor de calificación registral se ve opacada al no contar con información necesaria.