



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

**La duplicidad de partidas en el Registro de Predios de
Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021**

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

AUTORA:

Velezmoro Mendoza, Vanessa Elizabeth (orcid.org/0000-0002-1895-4799)

ASESOR (A):

Dr. Laos Jaramillo, Enrique Jordán (orcid.org/0000-0002-2061-1293)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual
y extracontractual, y resolución de conflictos.

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA - PERÚ

2022

DEDICATORIA:

A Dios por siempre guiar mi camino y cuidar de mí;

A mis padres, por ser el apoyo y aliento a salir siempre adelante a pesar de las adversidades; A mi hermana, Fabiola Lizeth, por su apoyo y complicidad incondicional, por ayudarme a afrontar mis fracasos y celebrar siempre mis triunfos, por ser la inspiración que rodea mi ser;

AGRADECIMIENTO

A Dios por brindarme salud, fortaleza y capacidad para poder superar los retos que se presentan en la vida;

A mi familia, por siempre creer en mí, por su apoyo incondicional, por ayudarme a crecer y por representar las fuerzas que necesite en momentos de decline y cansancio, cuando aquellos momentos en los que producto del estudio y las responsabilidades laborales mi tiempo y esfuerzo se veían absorbidos;

A mis amigos, colegas y a todas las personas que estuvieron presente en la evolución y posterior desarrollo de la presente tesis.

Índice de contenido

	Pág.
Carátula	
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenido.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de gráficos y figuras.....	vi
Índice de abreviaturas.....	vii
Resumen.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	5
2.1. Trabajos previos.....	5
2.2. Teorías relacionadas al tema.....	7
III. METODOLOGÍA.....	33
3.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	33
3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización.....	34
3.3. Escenario de estudio.....	35
3.4. Participantes.....	35
3.5. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	36
3.6. Procedimiento.....	38
3.7. Rigor Científico.....	38
3.8. Método de análisis de la Información.....	39
3.9. Aspectos éticos.....	39
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	40
V. CONCLUSIONES.....	52
VI. RECOMENDACIONES.....	54
REFERENCIAS.....	55
ANEXOS.....	58

Índice de tablas

	Pág.
<i>Tabla 1: Caracterización de sujetos</i>	36
<i>Tabla 2: Validación de instrumentos</i>	37

Índice de gráficos y figuras

	Pág.
<i>Figura 1: Categorías y subcategorías</i>	<i>35</i>

Índice de Abreviaturas.

SUNARP: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

RPI: Registro de Propiedad Inmueble.

RPU: Registro de predios Urbano.

SEPR: Sección Especial de Predios Rurales.

LPAG: Ley de Procedimiento Administrativo General.

COFOPRI: Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

ROF: Reglamento de Organización y Funciones

Resumen

La presente investigación titulada “La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021”, tiene el objetivo de determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

La metodología utilizada contiene un enfoque cualitativo, El tipo de investigación es básica. El diseño se basa en la teoría fundamentada, lo cual nos permite efectuar un estudio adecuado con los datos recogidos a través de las herramientas de recopilación de información. Por ende, con un análisis ideográfico se obtiene como hallazgo que el registro público se estructura con sustento en el principio de especialidad, por lo que cada propiedad inmueble genera una partida registral, la cual contiene el historial jurídico de inscripciones de dominio o afectaciones (cargas o gravámenes) que requieren los terceros en la contratación inmobiliaria. Por ello, la duplicidad registral es un problema que está afectando un objetivo fundamental del sistema registral como la seguridad jurídica que es una presunción de certidumbre que se produce con la publicidad registral. **De esta forma, se acepta el supuesto jurídico general, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

Por último, se concluyó que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Palabras claves: *Duplicidad de partidas, registro de predios, seguridad jurídica, inscripciones compatibles, inscripciones incompatibles.*

Abstract

The present investigation entitled "The duplicity of items in the Property Registry and its impact on legal security in Lima, 2021", which was prepared to obtain the professional title of lawyer, has the objective of determining the link that exists between the duplication of items in the Property Registry and legal certainty in Lima, year 2021.

The methodology used contains a qualitative approach, the type of research is basic. The design is based on grounded theory, which allows us to carry out an adequate study on the data collected through the data collection tools. Therefore, with an ideographic analysis, the result is that the public registry is structured based on the principle of specialty, so that each real property generates a registry item, which contains the legal history of domain registrations or affectations (charges or encumbrances) required by third parties in real estate contracting. For this reason, registration duplicity is a problem that is affecting a fundamental objective of the registration system such as legal certainty, which is a presumption of certainty that occurs with registration advertising. In this way, the general legal assumption is accepted, in the following sense: "There is a significant link between the duplication of items in the Property Registry and legal certainty in Lima, year 2021".

Finally, it was concluded that there is a significant link between the duplication of items in the Property Registry and legal certainty in Lima, year 2021.

Keywords: *Duplication of items, property registration, legal certainty, compatible registrations, incompatible registrations.*

I. INTRODUCCIÓN.

En razón a la **realidad problemática**, se puede afirmar que la duplicidad de partida registral es un problema severo y frecuente deficiencia del sistema registral, pues afecta a numerosos bienes que pueden tener dos o más partidas registrales. La duplicidad de partidas se produce por diversas razones, por la carencia de un sólido soporte catastral de todos los inmuebles, la falta de un exhaustivo control de la existencia y los rasgos de los predios cuya inscripción se pide, y además, por la acción delictiva de mafias organizadas.

El problema de duplicidad de partidas se origina en el caso de un mismo inmueble que posee dos o más partidas registrales, están duplicadas de modo total o parcial, e inscritas a nombre de diferentes individuos. La superposición se genera cuando se realiza la inscripción de un inmueble por primera vez, su descripción física no es exacta a causa del defecto o falta de un plano. De modo que, si otro individuo inscribe presumiblemente una propiedad diferente, el registro público no puede verificar que el inmueble ya se registró antes a nombre de dueño distinto. De esta forma, sin conocerlo, entran en operación dos partidas sobre el mismo inmueble, produciendo grandes dificultades para los terceros que realizan el contrato tomando en cuenta la base de la información registral. Quienes ven una partida para adoptar decisiones, no saben que existe otra sobre el mismo predio, pero que corresponde a persona diferente. No puede haber dos propietarios del mismo bien, por lo que es claro que uno de ellos no posee el derecho y por ende no puede transferir.

La duplicidad de partidas es una cuestión técnica establecida por los Registros Públicos, pues tras la revisión de su base de datos, se establece que hay partidas duplicadas del inmueble en consulta. Sin embargo, los registros siempre precisan que los resultados en esta cuestión son puramente referencial, ya que no existe certidumbre plena de la ubicación física del inmueble que inscriben, de modo que cuando se descubren partidas repetidas el registro tiene establecido un procedimiento administrativo para cerrar la más actual, generando la caída de todas las inscripciones que exista en la partida superpuesta. Este procedimiento

se pone en conocimiento de los propietarios afectados, pues es suficiente que cualquiera haga oposición para no cerrar la partida, pero todas tendrán una nota que indica la duplicidad. La determinación sobre el verdadero dueño pasa al Poder Judicial, por lo que los jueces solucionarán en beneficio del propietario evaluando la consistencia de los títulos en pugna, sin tomar en cuenta necesariamente su estado de antigüedad.

Efectivamente, la duplicidad de partidas no únicamente se genera en el caso que ha sido abierta más de una partida para un mismo persona, se entiende que tales partidas son similares porque poseen similares inscripciones y anotaciones; sino que además la duplicidad de partidas se da cuando se superpone total o parcial las zonas inscritas en partidas de diferentes inmuebles, lo cual se tiene que considerar cuando se quiere comprar una propiedad. De ahí que, al momento de comprar una propiedad inmueble, la persona interesada no se debe limitar solamente a revisar la partida registral donde está inscrito el inmueble y sus títulos archivados, sino que además se debe efectuar un valoración técnica; esto es, revisar si la superficie que se está comprando no se superpone con otra área que ya está inscrita en el registro público. Por ello, al momento de adquirir un predio, se debe realizar un estudio legal y técnico, con una búsqueda catastral en Registros Públicos (es un certificado de publicidad), con ello se podrá determinar si el área adquirida se encuentra dentro de un área ya inscrita, para establecer una estrategia legal para sanear dicha situación de duplicidad de partidas.

Por lo anterior, es básico para la presente investigación efectuar **la formulación del problema**, por ello tenemos que preguntarnos ¿De qué manera la duplicidad de partidas en el Registro predial incide en la seguridad jurídica en Lima, año 2021? Asimismo, tenemos como problemas específico 1, ¿Qué vínculo existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021?; y como problema específico 2, ¿Qué vínculo existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021?

En esta línea, el presente estudio posee **una Justificación**, ya que ella tiene un **enfoque teórico**, pues este estudio permite conseguir soluciones y resultados que conforman una contribución teórica trascendente para el conocimiento, las mismas que se encaminan a mencionar conceptos esenciales de la duplicidad de partidas en el registro predial y la necesidad de describir sus alcances jurídicos en la doctrina nacional, a su vez, se analiza las influencias que repercute la duplicidad de partidas registrales en su aplicación a los procesos judiciales, con la finalidad de obtener una idónea aplicación de los preceptos jurídicos. Por ello, se realiza contribuciones teóricas, debido a las diferentes informaciones de la doctrina y/o la jurisprudencia, que permite construir conceptos referidos a las categorías y subcategorías del estudio. De similar modo, se justifica por medio de un **enfoque práctico**, pues este estudio facilita la explicación de aquello que en la práctica es la carencia de aplicación idónea del precepto en los supuestos de duplicidad de partidas, que está afectando la seguridad jurídica del inmueble, por lo que, se está desvirtuando la finalidad del precepto jurídico; asimismo se observa que no se considera de modo íntegro la realidad social por parte de los órganos de justicia cuando se aplica el precepto jurídico, en efecto, se reconoce de cerca el fenómeno para tomar una solución, esto es, este estudio sirve para analizar los efectos que genera una carencia de aplicación del precepto jurídico en las partidas con inscripciones incompatibles. En esta orden de ideas, tenemos la justificación con un **enfoque metodológico**, que fomenta la formulación de una solución viable, por medio del cual el estudio logra determinar una necesaria respuesta a los supuestos de duplicidad de partidas registrales, basado en las normas del derecho registral, con el fin de que los juzgadores posean un instrumento que les permita dictar un fallo conforme al derecho para cuidar los intereses del Estado, esto permite impedir que continúen ocurriendo situaciones de duplicidad de partidas registrales en la sociedad, toda vez que, estas producen un enorme daño a la comunidad.

En esta línea, se requiere referirse a los **objetivos**, tenemos como objetivo general de la presente investigación: Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021. Asimismo, tenemos como objetivo específico 1: Establecer el vínculo que

existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021; y como objetivo específico 2: Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Tomando en cuenta los objetivos planteados, se han establecido los **supuestos jurídicos**, que significaran las soluciones futuras que pretendemos lograr de acuerdo a la elaboración de la investigación. Tenemos como supuesto jurídico general: Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021; Por consiguiente tenemos como supuesto jurídico específico 1: Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021; y tenemos como supuesto jurídico específico 2: Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

II. MARCO TEÓRICO.

En el marco teórico, se podrá analizar esta investigación en virtud a los conceptos jurídicos. Por ende, es básico establecer y analizar los antecedentes basado en tesis y artículos científicos en el marco nacional e internacional elaborado por diferentes autores, y se describirá los objetivos establecidos en la investigación. En cuanto al **nivel internacional**, tenemos la investigación de Zúñiga Jiménez (2022), en su tesis titulada “Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de propiedad sobre un mismo predio”, para optar el título de abogado, en la Universidad del Azuay (Ecuador). Se tiene como conclusiones que: “Se presentan eventuales discrepancias jurídicas cuando existe la duplicada inscripción de títulos traslaticios de propiedad sobre un mismo predio, que derivan de diversos motivos debido al tiempo en que se efectuó la inscripción de la propiedad, de acuerdo a la individualización del inmueble, de acuerdo a la procedencia del título, y en cuanto a la entidad que se encarga del otorgamiento de títulos traslaticios de dominio, como efecto, estas producen discrepancias jurídicas, tales como: a) en el caso que un individuo enajena la propiedad a un tercer individuo, b) en el caso que se inscribió en un libro registral, y en otro no, quebrantando la seguridad jurídica, y, c) en el caso que se producen dos números registrales en cuanto a la misma propiedad.”

Asimismo, Saavedra Cruz (2017), en su tesis denominada “La garantía de seguridad de los títulos inscritos y la cadena de transmisión de dominio”, para optar el grado de Magister en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil (Ecuador). Se tiene como conclusiones: “Existe una notoria postura, que busca obligar la inscripción del derecho de posesión, por la cual el individuo que cumple con ciertos elementos previstos en la norma, y hubiere poseído durante cierto tiempo una propiedad sobre el que no exista una oposición de cualquier índole, podrá inmatricular su derecho de dominio íntegro del inmueble, en el registro predial. Esta postura teórica persigue que la posesión material con intención de propietario de un individuo sobre un inmueble sea reconocido por medio del asiento registral respectivo, pero no se ha dedicado a analizar ésta posición en cuanto del derecho del titular de ese inmueble aun

cuando no se encuentre habitando el referido bien raíz.”

A su vez, Villacis Ulloa (2020), en su tesis denominada: “La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria”, para obtener el grado de Magíster en Derecho Notarial y Registral, en la Universidad Católica Santiago de Guayaquil (Ecuador). Se tiene como conclusiones: “La rectificación de datos públicos a nivel de la actividad registral de bienes inmuebles es relevante porque es posible enmendar o subsanar los errores que generen vicios o gravámenes que no permitan ejercer el derecho de dominio de un individuo sobre determinada propiedad. Por ende, la rectificación de datos públicos es un modo de hacer conocer a la sociedad que existió un problema o error de registro, que afectó no solo a una propiedad, sino que generó problemas al individuo adquirente del inmueble para que pueda ejercer legítima propiedad sobre él. En ese mismo marco, la rectificación no solo es relevante para dar paso al reconocimiento de un derecho de propiedad que antes estaba en duda, sino que a la vez se pueden ejercitar todos los actos que sean demostrables de la existencia del derecho real de dominio o propiedad”.

En cuanto a los investigaciones previas que se realizaron a **nivel nacional**, tenemos a Dextre Trujillo, (2022), que efectúan una tesis titulada “Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX Sede Lima, Año 2019”, para obtener el título de Maestro en Derecho Notarial Y Registral, en la Universidad Inca Garcilaso De La Vega (Perú). Se tiene como conclusiones: “La duplicidad de partidas incide de modo evidente en la seguridad jurídica de los dueños inscritos en registro públicos. La duplicidad de partidas incide de modo significativo en la transferencia de predios de los dueños inscritos en registros prediales. La duplicidad de partidas influye de modo significativo en la independización de predios de los dueños inscritos en registros públicos.”

Asimismo, Minchan Cruzado (2020), en su tesis denominada “Duplicidad de partidas en el registro de predios de la Oficina Registral De Cajamarca y su afectación a la seguridad jurídica, 2017”, para obtener el título profesional de abogado, en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo (Perú). Se tiene

como conclusiones que: “La duplicidad de partidas se genera en tres casos: se superponen totalmente en áreas inscritas de partidas que se refieren a diferentes inmuebles; se presenta más de una partida registral de un solo inmueble, y se superponen parcialmente en áreas inscritas que se refieren a distintos inmuebles. Por ello, un trámite llamado cierre de partidas sirve para impedir que se prolongue nuevos asientos inscritos en la partida cerrada. No obstante, este trámite de índole administrativa soluciona ciertos aspectos pero no otorga una solución sobre el fondo del tema, esto es, la falta de seguridad jurídica se genera en supuestos de duplicidad de partidas”.

A su vez, Castro Huamán (2020), en su tesis denominada: “Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la Sunarp Lambayeque”, para obtener el grado de Bachiller en Derecho, en la Universidad Señor de Sipan (Perú). Se tiene como conclusiones que: “Las vicisitudes relevantes muestran un vínculo entre las partidas duplicadas y el mejor derecho de propiedad. Se presentan en el campo social, dado que el deficiente modelo de inscripción de partidas, genera un efecto desfavorable en los dueños de los inmuebles, que se perjudican por la duplicada inscripción de partidas, las cuales en ciertos supuestos pueden ser falsas o por una equivocación del usuario, se producen dos similares, generando un daño al propietario del inmueble, quien deberá demostrar ser el dueño en sede judicial. En el ámbito jurídico, en el caso que se defiende la buena fe, a razón de que en ciertos supuestos el posesionario y el dueño formal, llegan a un pleito judicial”.

En cuanto a las teorías y enfoques conceptuales cuando se habla de nuestra primera categoría en relación a la **duplicidad registral**, nos enfocamos en el análisis de la doctrina actual sobre el tema. A propósito debemos referirnos al **concepto de calificación registral**, cabe decir que la palabra calificación registral, se puede definir como “la evaluación que el registrador efectúa en torno a la validez de los documentos, y en torno a la legalidad y la eficacia del acto jurídico que contienen ellos” (Diez-Picazo y Gullón, 2012, p. 271). En palabras de García García (1993), la calificación se concibe como “la valoración sobre los documentos presentados que efectúa el Registrador como ente neutral y diferente

del autor del documento, para establecer cuando se adecuan o no a la validez del sistema jurídico, con el fin de realizar la inscripción, de suspender, o de denegar, de ser el caso, el acto de inscripción” (p. 264).

A decir de Peña (1986), calificar consiste en “determinar si el hecho, que se pide el asiento, puede llegar al registro público con los elementos que se exigen para que se pueda registrar; esto es, se determina si de acuerdo a la norma procede o no realizar el asiento que se solicita” (p. 544).

Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida (2004) precisan que la calificación es “la evaluación que hace el registrador sobre la legalidad externa e interna del título que se presenta, para solucionar en torno a su ingreso en el registro público. Para el registrador, la calificación consiste en una actuación necesaria y personalísima; el registrador suele calificar bajo su responsabilidad, no pueden encargar a otro individuo, ni paralizar su examen, y consultar con sus superiores” (p. 305). En sede registral, Coghlan (1984) señala que la calificación “se convierte en un hecho específico, que busca construir la publicidad sobre bases confiables. El logro de una documentación registrable que cumpla la licitud que se exige por las normas referidas a la publicidad registral, suele buscar el extenso fin último de alcanzar que coincida la constancia del registro con la realidad material, de cuya divulgación se podrá encargar ocasionalmente el registro público” (pp. 127 y 128).

A su vez, Gómez y Del Pozo (2000) señalan que “calificar es establecer que el pacto o convenio (título en aspecto formal y material), que se presenta al registro público, cumple o no los elementos que se exigen por la ley para su legalidad y eficacia, entre las sujetos y frente a particulares” (p. 68). Asimismo, Villaro (1999) dice que la calificación reside en “la evaluación que el registrador efectúa del documento que se presenta para inscribir, para determinar si cumple los elementos que se exigen por la norma y, por ende, practicar su registración” (p. 61).

En particular, la calificación registral es “la verificación técnica-formal, que se sujeta a limitaciones rigurosas, con el fin de establecer la validez formal de los

títulos que buscan un acceso al registro, no se considera las precisiones de quienes contratan, ni la voluntad de ellos, ni el daño específico que han podido sufrir, o los problemas del acto” (Gonzales Barrón, 2010, pp. 43-45). Por ende, el registrador está limitado a realizar un examen abstracto de la legalidad del acto o convenio, tal como figura en el documento.

Respecto a la Definición del procedimiento registral, cabe expresar que, el procedimiento en general se concibe como un conjunto de actos que conforman el camino para alcanzar una finalidad. A decir de Chico y Ortiz (2000), el procedimiento registral constituye “el grupo de actos que conforman el trayecto que permite que una escritura pública logre ser inscrita o produce un concreto asiento en el registro predial” (p. 567).

Díez-Picazo y Gullón (2012) expresan que el procedimiento registral es el “proceso conformado por un grupo de actividades que son realizadas desde que un individuo busca o pide que se realice un asiento hasta el instante en que el funcionario registral dicta una resolución en torno a esta petición. En modo extenso, además abarca los medios que se pueden articular contra la decisión del registrador” (p. 299). De igual forma, Peña Bernaldo (1991) señala que el procedimiento registral se define como el “grupo de actos que buscan inscribir un asiento en el registro público, que permita declarar legalmente la condición legal de un predio” (p. 531). Por ende, se busca una doble finalidad: instrumental como es la inscripción de un asiento registral y la declaración de la verdadera condición jurídica.

En otras palabras, el procedimiento registral es un conjunto de actos que establecen la labor registral que conlleve a inscribir un título, por lo que no se encuentran al libre arbitrio del Registrador, ya que se encuentran claramente reguladas por la ley especial que se aplica a cualquier caso. Por ello, el procedimiento registral es un trámite administrativo, especial, de rasgo no contencioso, que reglamenta la formalidad y el acto que se refieren a presentar, calificar e inscribir un título inscribible; y además los procedimientos que deben ser seguidos en el caso de una calificación negativa.

El procedimiento registral se sustenta en que existe un documento público pues la realidad completa que posee el registrador se circunscribe al papel, y al margen de ello, no existe nada que buscar. El documento fidedigno fundamenta toda la labor del registrador y el procedimiento registral. En el Perú, el procedimiento registral tiene dos instancias, la primera es la calificación registral que realiza el registrador público; y la segunda está constituida por el tribunal registral, que soluciona un recurso de impugnación.

La situación económica está en una etapa de claro progreso, lo cual genera que se incremente la necesidad de una atención registral rápida y eficiente, esto no puede ocurrir cuando se mantiene un sistema de calificación exhaustivo que no brinda alguna ventaja a la seguridad jurídica, sino solamente al respeto de la forma, además de promover la clandestinidad. Por ende, es importante que la calificación registral se efectúe cumpliendo los parámetros de legalidad, oportunidad, simplicidad e independencia. En este marco, Gonzales Barrón (2011), propone que se incorpore un Tribunal Nacional del Registro Público (Sala única) que se convierta en tercera instancia que agote la vía administrativa, cuyos beneficios serían que: el usuario tendría más opciones del acceso a la inscripción registral, y el incremento de instancia no afectaría al usuario sino que lo beneficiaría. Así, “los miembros que accedan al cargo tienen que serlo por un cierto plazo, técnicos de primer nivel, especialistas en la materia, que conocen la realidad del tráfico, es decir, del derecho vivo, que tienen amplia libertad de actuación e independencia con renovación de cargos que permita el ingreso de las nuevas ideas y enfoques jurídicos, lo que garantiza el pluralismo y previene la burocratización (...)” (p. 186).

El sistema actual del Tribunal Registral con diversas salas posee severos problemas, tales como la dispersión de criterios, la dependencia laboral de sus miembros, el cargo por plazo indefinido que burocratiza y no permite la renovación hacia nuevas teorías. Por dicho motivo, la jurisprudencia registral es cambiante, formalista, carece de reflexión, lo que ha generado permanentes cambios.

Respecto al Concepto de Partida registral, cabe señalar que, la partida registral es un documento donde está inscrito la propiedad, podría ser una ficha, tomo o partida electrónica. En particular, el predio o inmueble es el lugar que se delimita de la superficie terrestre debido a que pertenece a un dueño determinado. Un predio es un asiento, y un asiento es un derecho.

En los últimos tiempos, la cantidad de estafas inmobiliarias ha crecido en el país, por lo que es relevante pedir la partida registral de la propiedad que se desea adquirir antes de realizar su compra. De modo que, la materialización de este trámite puede generar la diferencia entre sufrir una sorpresa y efectuar una buena compra.

En esencia, la partida registral constituye un documento dictado por el registro predial, que muestra el historial de una propiedad (dueños anteriores, dueños actuales, área de la propiedad, presencia de gravámenes, y otros). Por ende, el individuo interesado en comprar un determinado inmueble debe revisar la partida registral del mismo, antes de hacer la firma del pacto de compraventa, con el fin de comprobar quién es su auténtico propietario, conocer su estado actual y prevenir sorpresas y dificultades futuras.

En lo referido al Concepto de duplicidad registral, cabe decir que, la duplicidad de partidas consiste en una equivocación registral o un defecto que tiene el registro público, pues se produce en el caso de una doble inscripción en torno a un mismo inmueble, esto es, no existe una correlación entre la información que se publicita por el registro público y el hecho material, ya que una duplicada inscripción produce una duplicada titularidad pues habrán dos titulares registrales diferentes.

En esa línea, un problema común en el registro público es cuando existen diferentes partidas sobre un mismo inmueble, lo que produce que los dueños de los derechos inscritos se encuentren inmersos en una disputa producida por una equivocación en el registro público. La duplicidad de partidas se produce en el

caso de que se abre más de una partida registral para la misma propiedad, el mismo individuo, o para la misma pieza que genere que se abra una partida registral. Además, la duplicidad es cuando se superpone de forma total o parcial las zonas inscritas en partidas registrales que se refieren a inmuebles distintos.

En consecuencia, las situaciones de duplicidad de partidas son: las partidas duplicadas idénticas, las partidas duplicadas con inscripciones compatibles, las partidas duplicadas con inscripciones incompatibles y la duplicidad generada cuando aparece una partida perdida.

a) Partidas duplicadas idénticas: Son las partidas registrales duplicadas que contienen similar inscripción o anotación.

b) Partidas duplicadas con inscripciones compatibles: Son las partidas duplicadas que contienen inscripciones y anotaciones concordantes.

c) Partidas duplicadas con inscripciones no compatibles y oposición: Son las partidas duplicadas que tienen inscripciones o anotaciones no compatibles.

d) Duplicidad originada por aparición de una partida perdida: Tras reconstruir una partida registral, se produce la aparición de una partida extraviada.

En estos cuatro contextos, se muestra la duplicidad total o parcial de partidas, con una notoria similitud sobre la respuesta de este problema registral, que reside en cerrar la partida menos antigua. En esta línea, el principio de especialidad señala que solamente debe existir una partida independiente por cada inmueble, lo que es una manifestación del principio de impenetrabilidad, que se asocia al principio de prioridad. Por ende, solamente debe existir una partida registral para un inmueble, tomando en consideración que el registro es declarativo, rige la prevalencia de la primera inscripción en cualquier supuesto, esa es la única solución en sede administrativa.

Respecto al cierre de partidas por inscripciones no compatibles, cabe indicar que, en el caso que haya duplicidad de partidas con inscripciones o anotaciones no compatibles, la oficina registral podrá disponer el comienzo del procedimiento de cierre de partidas y mandará se divulgue la duplicidad que existe a través de anotaciones en las partidas. En esta fase, se comienza el trámite administrativo llamado cierre de partidas por inscripciones no compatibles.

En la segunda etapa, se notifica a los dueños de las dos partidas y a quienes sus derechos inscritos se podrían perjudicar por el ocasional cierre de una partida. En la tercera etapa, el funcionario registral debe divulgar un comunicado con un resumen de la resolución que empieza el cierre de partidas. Finalmente, tras transcurrir 60 días desde la divulgación del resumen de la resolución, se podrá disponer cerrar la partida menos antigua, excepto cuando se formula una oposición, en dicho supuesto se tendrá finalizado el cierre de partidas, se deja la opción del derecho de las personas interesadas para plantear la demanda frente a la autoridad jurisdiccional respectiva.

Continuando con esta investigación, tenemos que referirnos a nuestra segunda categoría sobre **la seguridad jurídica**. En principio, cabe referirnos al concepto de la publicidad registral, que fue ideada para suplir a la publicidad posesoria, pues dejó de ser idónea para cumplir con otorgar certeza en la contratación y brindar seguridad jurídica a esta. El registro público inscribe los actos jurídicos, y se publican condiciones jurídicas como la titularidad del comprador, cuantía de capital de la sociedad, afectaciones jurídicas, atribuciones de los gerentes, y otras. A los particulares, no les importa el negocio jurídico inscrito, sino las consecuencias externas que generan dichos actos.

Por ende, el sistema de publicidad registral debe lograr su finalidad de seguridad jurídica. La seguridad estática resguarda al dueño del derecho de las posibles acciones de particulares que buscan ignorar la titularidad del inmueble. Se asegura la confianza de la protección del derecho. La seguridad dinámica genera que el comprador de un derecho no vea inútil su compra de acuerdo a una razón que no sabía o que debía saber al momento de realizar su compra. Se ofrece

tutela a terceros implicados en la circulación del dinero. Se otorga confianza al tráfico de inmuebles.

La publicidad registral es la publicitación permanente y continua de cierta condición jurídica, que estructura e implementa el gobierno, a través de un organismo operativo que produce información general en cuanto a particulares, con el objetivo de salvaguardar el derecho y la confianza en el comercio de los inmuebles. En el caso peruano, la Sunarp, por medio de sus 14 Zonas Registrales a nivel nacional.

En cuanto al registro como garantía de seguridad jurídica, cabe decir que, el objetivo del Derecho registral es establecer un régimen que facilite saber la situación de los derechos (por ejemplo: datos en torno al dueño, el gravamen, el estado físico), esto facilita el comercio patrimonial en situaciones igualitarias de justicia y seguridad. En esta línea, se establece los beneficios de un sistema sin respuestas severas, pues la inscripción debe cumplir una función trascendente para la seguridad del comercio, pero teniendo en cuenta la realidad extrarregistral. El registro público es una figura ideada para ofrecer solución a la urgente necesidad de permitir el comercio patrimonial, de certeza en la titularidad del derecho y de solidez en el tráfico del dinero, es así que se debe enmarcar como una seguridad justa, y no como una seguridad sin contenido o sin finalidad valiosa. Junto a ella, existe una razonabilidad lógica y monetaria, así como una necesidad por el comportamiento sincero y honesto, o sea, por la acción buena y justa.

El registro público busca lograr la verdad, aunque sabe que no siempre lo logrará, para lo cual se ofrece la mayor garantía institucional para que el dueño inscrito guarde coincidencia con el mismo que señala la realidad jurídica. El registro público se debe concebir como una figura de equilibrio jurídico, de paz pública, de seguridad social en el campo del patrimonio; que se inspira en la protección de los comportamientos sinceros y honestos, en el resguardo del tercero de buena fe y en prevenir los engaños.

El registro público persigue publicitar la realidad jurídica para conseguir seguridad jurídica en el acto de transferir y adquirir propiedades; pero en ninguno de los casos se puede oponer a dicha realidad, cuya sanción está limitada a subsistir en una fantasía, que propicie el engaño. Es así que, el trámite de inscripción y publicidad solo está justificada en el contexto de un régimen patrimonial honrado, leal y seguro, cuyo dato registral otorgue publicidad del acto, sin producirlos o sin alterar la realidad. En cualquier régimen jurídico, el registro no concede garantía completa e inalterable, ya que la realidad obliga a considerar otros factores para lograr una justa y equitativa armonización de intereses. Por ello, se identifican diversos límites a la intervención del registro, esto es, sobre estos factores el registro no cumple ninguna función.

El registro público busca reflejar la realidad, no produce la propiedad, tampoco la conceptúa, pues es una neta herramienta para reconocer, tutelar y servir a la propiedad, a la que brinda certidumbre; pero certidumbre con límites por la dificultad de las raíces. De modo que, el registro soluciona, en cierto modo, la dificultad de la incertidumbre del título, pero no resuelve la incertidumbre de la razón y el objeto del bien inmueble, y no soluciona la dificultad del rasgo del transcurso del tiempo.

III. METODOLOGÍA.

El presente estudio se realiza con el **enfoque cualitativo**, que facilita examinar y precisar técnicas como la entrevista, que se efectúa con preguntas abiertas. El estudio cualitativo aplica “métodos y técnicas distintas como un grupo de estrategias que apoyan a recopilar la información, que sirven para inferir e interpretar, para explicar y predecir” (Begoña, 1992, p. 104). En ese orden de ideas, se logra estudiar la duplicidad de partidas en el Registro predial, con el objeto de demostrar la incidencia en el daño a la seguridad jurídica, con el fin de conseguir la solución de los supuestos de duplicidad de partidas. De modo que, los métodos de enfoque cualitativo buscan una forma de investigar los problemas sociales que comienzan con un caso principal (Chárriez, 2012, p. 51).

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

El tipo de estudio que se emplea es **básica**, pues se utiliza las tesis del contexto nacional e internacional, libros, revistas indexadas. De esta forma, Sánchez et al. (2018) precisa que “es un estudio que persigue conocer los problemas, describirlos, explicarlos y predecirlos” (p. 28). Por ello, el estudio básico sirve en la recopilación de información, con el objetivo de poder producir nuevos saberes que ayuden a estudios que se realicen en el futuro, es así que, es un estudio que se mueve en el ámbito teórico, con el propósito de extender el saber científico.

En cuanto al **diseño de investigación**, se sustenta en la **teoría fundamentada**, que es útil para efectuar las investigaciones sociales, con la finalidad de fundamentar la realidad que se registra y observa, por lo que se analiza y se prioriza la información que se consigue, basado en investigaciones documentales que se sustentan en los análisis bibliográficos de diferentes libros y teorías realizadas para tener datos relevantes que se vinculen con el tema investigado, para elaborar un marco teórico. En este supuesto, la teoría fundamentada es un práctica sistemática de las ciencias sociales, que requiere la construcción que empieza con recolectar y analizar información (Rodríguez, s.f., párr. 1). Por ende, se persigue elaborar nuevas teorías con el objetivo de que se pueda dar una idónea solución de la duplicidad de partidas del predio registral, en especial, en

aquellos que afectan la seguridad jurídica, es así que, este diseño permite incrementar el potencial del estudio. Por estos motivos, la teoría fundamentada contribuye a resaltar “la visión de la sociedad y los intereses del investigador, que lo conllevan a aproximarse de un modo o de otro a las situaciones, como las íntimas peculiaridades del tema elegido [...]” (Páramo, 2015, párr. 1).

3.2. Categoría, subcategorías y matriz de categorización

A decir de Cisterna (2007), las categorías son “un instrumento conceptual que posee el objetivo de concretizar las temáticas propias del estudio” (p. 15). Por ello, la categorización, por medio de las unidades temáticas, permite establecer este estudio, es así que tenemos el sustento del marco teórico, las referencias bibliográficas y los anexos necesarios. A su vez, esta se ha construido basado en el diseño descriptivo-básico. Por ende, se debe señalar la estructura del estudio, que está conformado por dos categorías, cada categoría se compone de dos subcategorías. En cuanto a las categorías del asunto investigado, la primera categoría es **la duplicidad de partidas en el registro predial**, que facilita precisar las influencias que repercute la duplicidad de partidas con su afectación de la seguridad jurídica; esta primera categoría comprende dos subcategorías, la primera esta referida a la Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, la cual se analiza con enfoques teóricos sobre su definición para conseguir la solución de estos supuestos de duplicidad de partidas; por otro lado, la segunda subcategoría aborda la Duplicidad de partidas con inscripciones no compatibles, es así que, se detalla sobre los modos de ocurrencia en estos supuestos de duplicidad de partidas, con el objeto de poder solucionar los conflictos que se generan por duplicidad de partidas, que inciden el derecho a la propiedad de las personas, lo que origina menoscabos cuantiosos en la comunidad. Asimismo, Castro (2001), indica que los rasgos categoriales son “aquellos que se establecen entre las personas y el objeto de estudio o entre las personas y las determinadas situaciones específicas” (p. 185).

En cuanto a la segunda categoría, tenemos a **la Seguridad jurídica**, por lo que, es necesario analizar dos subcategorías, de modo que, la primera subcategoría habla de la legislación, la misma que se detalla por medio de las normas jurídicas

que protegen la seguridad jurídica de la propiedad; y por último, la segunda subcategoría se enfoca en la doctrina, por lo que se analiza los elementos de la doctrina que sustentan la protección de la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.

Figura 1: *Categorías y subcategorías.*

CATEGORIA 1	CATEGORIA 2.
DUPLICIDAD DE PARTIDAS	SEGURIDAD JURÍDICA
SUBCATEGORIAS	SUBCATEGORIAS
DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES COMPATIBLES	LEGISLACIÓN
DUPLICIDAD DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES	DOCTRINA

Fuente: Elaboración propia.

3.3. Escenario de estudio

De acuerdo a Sánchez et al. (2018), la palabra escenario se relaciona con el entorno, el contexto, el sitio o el lugar físico, donde se planifica realizar la investigación, en especial de rasgo cualitativo [...]” (p. 16). En esta investigación, se ha elegido como escenario de estudio al Distrito Judicial de Lima, que se encarga de investigar y juzgar los casos de duplicidad de partidas por inscripciones incompatibles.

3.4. Participantes

En cuanto a los participantes, Salinas (2012) indica que, los individuos elegidos en el estudio, conforman el requisito básico del estudio, pues en cuanto a ellos se basa todo el estudio. Dichos sujetos reciben el nombre de personas o participantes (p. 57). Debido a ello, se realiza entrevistas a los participantes que son los abogados que están trabajando en el Distrito Judicial de Lima, quienes reciben casos de duplicidad de partidas en el registro predial; es así que son expertos en derecho civil, es especial en asuntos de duplicidad de partidas. De

ahí que, se considera las posturas jurídicas emitidas por los especialistas en la temática.

Tabla 1: *Categorización de sujetos.*

	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO QUE DESEMPEÑAN	INSTITUCIÓN	AÑOS DE EXPERIENCIA
1	Elías Gustavo Vargas Verastegui	Abogado	Distrito Judicial Lima	6 años
2	Oscar Miguel Soria Guerra	Abogado	Distrito Judicial Lima	6 años
3	Fernando Javier Ruiz Mendoza	Abogado	Distrito Judicial Lima	6 años
4	Carlos Francisco Bravo Quevedo	Abogado	Distrito Judicial Lima	5 años
5	Marco Antonio Padilla Paucar	Abogado	Distrito Judicial Lima	6 años
6	Jorge Efraín Fonseca León	Abogado	Distrito Judicial Lima	4 años

Fuente: Elaboración propia.

3.5. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.

Al seleccionar los instrumentos que se necesitan para la recolección de información se debe tener en cuenta una continuidad de elementos, los cuales son los objetos o sujetos que permiten analizar la información (Salinas, 2012, p. 68). En cuanto a ello, se considera que cualquier investigación, genera una recopilación de información, es así que, se puede lograr datos importantes que sirvan de sustento a nuestro problema de investigación, por lo que se realiza el empleo de la Guía de entrevista.

3.5.1. Entrevista

En palabras de Anguera (1986), la preservación y la recolección de datos que ofrece la entrevista es esencial “para conseguir los conceptos sensibilizadores que se emplearán para organizar la información” (p. 30-31).

Por ello, el presente estudio considera como técnica de recolección de datos, el empleo de la entrevista, que facilita recopilar datos de los especialistas del asunto, que es finalidad del estudio, siendo que, nos acercan a la realidad de la problemática, sobre las influencias de la duplicidad de partidas, que repercute en la seguridad jurídica de los inmuebles. Junto a la situación, la entrevista apoya a

retomar la problemática que se investiga desde la voz de la persona, es así que “se tiene que saber escuchar para identificar los datos esenciales dentro de los objetivos que se formulan en la investigación” (Sordini, 2015, p.85). De modo que, la entrevista se utiliza con la finalidad de lograr alcances jurídicos por parte de los especialistas en tema de la duplicidad de partidas, siendo que, esto facilita la recolección de ciertos datos.

3.5.2. Guía de Entrevista

Se emplea la guía de entrevista, que facilita que los participantes puedan ofrecer su contribución jurídica sobre la problemática, por lo que existe una determinada lista de preguntas abiertas, que se relacionan con el objetivo general y los específicos, de acuerdo a lo señalado en la matriz de consistencia; ya que, este instrumento permite tener un dialogo fluido entre el investigador, y el participante del estudio. Por ello, Vigotsky (2013) precisa que “la trascendencia de esta técnica consiste en poner en tensión constante las posturas, apreciaciones y evaluaciones” (p. 90).

Tabla 2: Validación de instrumento.

Validación de instrumentos (Guía de entrevista)		
DATOS GENERALES	EXPERTO	PORCENTAJE
Pedro Santisteban Llontop	Doctor en Derecho	95%
Cesar Augusto Israel Ballena	Doctor en Derecho	95%
Eliseo Wenzel Miranda	Magíster en Derecho	95%
PROMEDIO		95%

Fuente: Elaboración propia

3.6. Procedimiento

La presente investigación se realiza en un enfoque cualitativo, con la utilización de técnicas y herramientas de recopilación de información, dentro del procedimiento metodológico, pues estas herramientas implementadas son un apoyo para recopilar y/o conseguir los datos que están ligados con el objetivo y el problema planteado en la investigación. Junto a ello, la información que se recolecta tiene una secuencia de modo organizado, que comienza con la recopilación de

información bibliográfica, que sirve como apoyo para construir el marco teórico. Tras ello, se aplicó un instrumento de recopilación de información, como la confección de la guía de entrevista, que tiene preguntas abiertas, que son llenadas por los participantes de la investigación, con la finalidad de que brinden su contribución jurídica sobre la problemática investigada.

De modo descriptivo, Cortés (1997) precisa que un estudio de casos considera científico, no por generalizar sus resultados, sino por “la aptitud de precisar el problema con plenitud, que se consigue con la existencia crítica del investigador en el escenario de acontecimiento del fenómeno de investigación, y con la triangulación de las fuentes de datos” (p. 78).

3.7. Rigor científico

En términos de Ramírez y Zwerg (2012), los criterios de exhaustividad científica en el estudio cualitativo de las ciencias sociales, “se sustentan en principios de credibilidad, fases y practicas flexibles, elevado nivel de madurez y congruencia metodológica al aplicar los diseños y técnicas” (p. 96).

La presente investigación emplea una metodología que persigue obtener datos auténticos y veraces, por medio de fuentes confiables, pues las mismas no sufren ningún cambio; y la herramienta es confiable y válido. Por ello, la construcción del estudio es el reflejo de la información obtenida y/o recolectada, y analizada. En este contexto, Gonzales (2019), señala que la exigencia se adecua a “la aptitud de quien investiga para sustentar de forma segura las conclusiones que desea obtener” (p. 39).

3.8. Método de análisis de la Información

Según Tinto (2013), el análisis de un contenido es “analizar los contenidos de una información que previamente se ha elegido” (p. 139). Por ello, tras aplicar las guías de entrevista a los expertos del Distrito Judicial de Lima, se efectúa un análisis riguroso y exegético de la recopilación de datos obtenidos con el fin de construir las conclusiones, y las recomendaciones.

3.9. Aspectos Éticos

Este estudio se trabaja con el principio de buena fe y el principio de reserva de los datos recopilados por medio de las entrevistas, que se mantiene en plena reserva, es así que únicamente se emplea para fines académicos. Se considera el valor del respeto y la ética profesional, a través del citado correcto de los autores, con el estilo APA, es así que, el logro de datos es seguro y verídico. Por dicho motivo, esta investigación no posee datos que carezcan de seguridad, y no se observa el mal empleo de los datos recopilados.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

4.1. Resultados.

Seguidamente, se pasan a exponer los hallazgos logrados por medio de las herramientas usadas para recopilar datos, los cuales están constituidos por la guía de entrevista y la guía de análisis documental. En primer lugar, en cuanto a la **guía de entrevista** se recopilaron los siguientes resultados:

De acuerdo al **objetivo general**; Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, se realizó la **primera pregunta**: Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

Los especialistas entrevistados; Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui (2022), y Dr. Oscar Miguel Soria Guerra (2022), respondieron con similitud en considerar que la función básica del registro público es conceder publicidad para permitir que se conozcan las condiciones jurídicas, a su vez, le proporciona una suposición que no acepta prueba en contra. Sin embargo, la duplicidad de partidas registrales sobre bienes inmuebles, es aquella situación que se origina por equivoco del sistema, en la cual el predio material está inscrito en distintas partidas registrales, ya sea modo total o parcial, esto es, las partidas abarcan todo o parte de la propiedad. Sin embargo, Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza (2022), Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo (2022) y Dr. Marco Antonio Padilla Paucar, afirmaron que las personas que usan el registro público consideran que el asiento registral en el que constan el nombre y apellido del individuo, es una garantía de su derecho adquirido. La duplicidad de partidas es una deficiencia del sistema registral, pues en ciertos casos se puede presentar la discordancia entre la realidad material y la realidad que publica el registro público, esto constituye la razón esencial de que el registro público no permita conceder la seguridad jurídica completa que buscan los ciudadanos.

En atención a los hallazgos de la primera pregunta, se puede apreciar que 2 de 5 entrevistados acotaron que el registro público está claramente en el centro del

problema económico de circulación del dinero, pues se ha ideado con el objetivo de que los compradores preserven sus derechos basados en la publicidad del acto, y ninguna situación escondida les puede perjudicar. Por ello, casi todos los actores del comercio de inmuebles perciben que, tras inscribir su derecho en el registro público, logran la seguridad jurídica. En ocasiones, la duplicidad de partidas registrales puede ser una patología que afecta a los usuarios del registro público. Sin embargo, 3 de los 5 entrevistados consideraron que la duplicidad de partidas registrales es una penosa dificultad del registro público, por lo que la comprobación física debe siempre ir unida a la verificación registral que requiere la ley civil para ofrecer resguardo al tercer adquirente de buena fe. De modo que, las partidas duplicadas son una falacia del sistema registral y el punto débil, pues, en virtud de la lógica del sistema registral, no se facilita la seguridad completa de una titularidad jurídico-real de una propiedad.

Asimismo, en cuanto a la **segunda pregunta** tenemos: ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?, respecto a esto, Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui (2022), Dr. Oscar Miguel Soria Guerra (2022), Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza (2022), Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo (2022) y Dr. Marco Antonio Padilla Paucar, concordaron al afirmar que en el registro público, el proceso de inscribir una propiedad, refleja el fruto de una actividad de origen de inmuebles en el registro público, cuyo fundamento es un común esquema de captura de información literal. No obstante, el sistema registral establece, como no es de otra forma, la opción de que se genere la duplicidad de partidas. De ahí que, la duplicidad de partidas se opone totalmente a la seguridad jurídica que debe ofrecer el sistema registral.

De acuerdo a los hallazgos de la segunda pregunta, se aprecia que 5 de los 5 entrevistados coincidieron al señalar que la incorrecta forma de examinar la procedencia de la inscripción, genera la presencia de diferentes supuestos de duplicidad registral de inmuebles, lo que genera que el Registro de predios se encuentra ofreciendo en ciertos supuestos una información contradictoria, esto perjudica la seguridad jurídica se tiene que otorgar a quienes acceden al registro público. De modo que, la seguridad jurídica del registro público es de rasgo en

cierta forma estricta y formal, pues no otorga una certeza sobre el objeto que es sustento de dicha titularidad.

Asimismo, en cuanto al **objetivo específico 1** sobre: Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, la **tercera pregunta** fue: ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?; A lo que, Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui (2022), Dr. Oscar Miguel Soria Guerra (2022), y Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza (2022), respondieron con similitud afirmando que la cualidad del registro público es ser un reemplazo formal de las raíces indeterminadas del inmueble a cambio de otro de rasgo verdadero, y más el agregado de la publicidad registral. Por tal razón, el Estado establece un sistema registral que facilita tener un título formal de prueba del derecho, por ello el adquirente puede poseer la seguridad sobre la compra de la propiedad. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles es generada por las deficiencias del registro público, que puede ser resuelta con un trámite sencillo. Sin embargo, Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo (2022) y Dr. Marco Antonio Padilla Paucar, aseveraron que el registro es un “medio” que requiere estar cerca lo más posible a la realidad para cumplir su finalidad. El registro público no crea la realidad, pues su rol es constituir una prueba de la titularidad que se ajuste a la realidad, a efectos de que pueda lograr la finalidad de seguridad jurídica con equidad. Por tal razón, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es una deficiencia del sistema registral que se debe resolver para generar certeza sobre la titularidad de un inmueble.

En atención a los resultados presentados sobre la tercera pregunta, es posible apreciar que 3 de los 5 entrevistados afirman que se suele presentar la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles que genera ciertos problemas, por lo que se debe resolver conforme a la norma registral. Sin embargo, 2 de 5 entrevistados señalaron, al contrario que, el sistema registral puede ser afectado por la duplicidad de partidas con inscripciones no compatibles, que se convierte en un problema que se debe solucionar para brindar una seguridad jurídica.

En lo referido a la **cuarta pregunta** del objetivo específico 1, tenemos que: ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?, respecto a esa pregunta; que, Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui (2022), Dr. Oscar Miguel Soria Guerra (2022), y Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza (2022), respondieron considerando que el registro público debe publicitar la titularidad del propietario, por lo que, a razón del registro público se considera como propietario al titular del derecho de un inmueble, es decir, el registro público debe publicitar una completa facultad de disponer del dueño. El registro público busca otorgar una tutela jurídica completa basada en un requisito objetivo que brinda certidumbre, o por lo menos, una fundamentada certeza sobre la situación de propietario del inmueble. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles resulta ser una inexactitud del sistema registral que afecta la seguridad jurídica. Por otro lado, Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo (2022) y Dr. Marco Antonio Padilla Paucar, afirman que el registro público es una herramienta técnica de publicidad que se origina para difundir los derechos oponible, y que este sea eficaz ante cualquiera. De modo que, se produce una certeza formal, fuera de su concordancia con el hecho material, claramente para garantizar el comercio sobre propiedades, está es su finalidad, y el límite intrínseco de su protección. Por ende, un supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles afecta la situación del titular del inmueble, por lo que se incide en la seguridad jurídica.

En cuanto a los resultados que se refieren a la cuarta pregunta, se puede analizar que 3 de 5 entrevistados afirman que la persona que se interesa en conocer la titularidad de una propiedad visita las fuentes de datos previstas en el registro público, para hacer viable ese conocimiento. Por ello, el caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles genera un problema al ciudadano, esto perjudica la seguridad jurídica. De otra parte, 2 de 5 entrevistados difieren con los anteriores y reconocen que la persona interesada que quiere saber la historia jurídica de una propiedad determinada, únicamente se requiere revisar la información inscrita en la hoja respecto a ese folio real. Por ello, la situación de la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles genera un perjuicio al titular, esto afecta la seguridad jurídica.

Con otro enfoque, en relación al **objetivo específico 2** sobre: Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021; la **quinta pregunta** fue: Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?; en ese sentido, Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui (2022), Dr. Oscar Miguel Soria Guerra (2022), y Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza (2022), coinciden al responder que el registro público es una forma publicitaria que facilita conocer la condición jurídica de un inmueble, para determinar su dueño y las cargas eventuales. Todo ello, permite el comercio sobre inmuebles, pues permite conocer con facilidad la situación civil de una propiedad, esto permite promover el crédito hipotecario y, por lo común, crear riqueza desde la publicidad del acto de transferencia de titularidad del inmueble. De ahí que, la duplicidad de partidas con inscripciones no compatibles genera una dificultad espinosa que perjudica a los propietarios. Asimismo, Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo (2022) y Dr. Marco Antonio Padilla Paucar, afirman que el registro público es una figura jurídica encaminada a establecer la publicidad de la inscripción, del acto, contrato, con el objetivo de proteger el derecho de los propietarios y terceros. De ahí que, el registro predial es un medio actual que facilita conocer la titularidad y situaciones del dominio de una propiedad inmueble determinada, por lo que las partidas duplicadas con inscripciones incompatibles viene a demostrar que el sistema registral no es perfecto.

En lo referido a la quinta pregunta, podemos establecer que 3 de 5 entrevistados expresan que la norma registral señala que el registro predial permite inscribir el acto o derecho referido a bienes inmuebles. Por tal razón, la detección de una situación de partidas duplicadas con inscripciones incompatibles es una inexactitud registral que perjudica el derecho del propietario sobre un predio. Por otro lado, 2 de los 5 entrevistados manifiesta que el registro de predios tiene una función básica en el resguardo del derecho patrimonial, pues es una figura administrativa que posee el objetivo de la publicidad oficial de la condición jurídica de la propiedad. Por tal razón, cuando existe un caso de partidas duplicadas con inscripciones incompatibles se genera un perjuicio del derecho de

propiedad de quienes suponen ser titulares del predio.

Para continuar con lo señalado anteriormente, en cuanto a la **sexta pregunta** del mismo objetivo, ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?, tenemos que: Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui (2022), Dr. Oscar Miguel Soria Guerra (2022), Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza (2022), Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo (2022) y Dr. Marco Antonio Padilla Paucar, afirman y coinciden que el registro predial se considera como un índice público de las propiedades, básicamente inmuebles, y del derecho real que se impone sobre ellos, precisando sus titulares y las modificaciones que se generan en uno y en otro. El registro público es una figura que posee el objetivo de conceder publicidad al acto jurídico consagrado en la norma civil. En ciertos casos, se puede presentar las partidas duplicadas con inscripciones incompatibles, lo que puede afectar la seguridad jurídica de los predios.

En atención a la sexta pregunta, tenemos que deducir de los resultados que 5 de 5 entrevistados están de acuerdo con que la función del registro es permitir la prueba del derecho, otorgar datos importantes y garantizar la eficacia de la adquisición, pues lo más cercano a la persona y sus relaciones patrimoniales es el registro público. Las partidas duplicadas con inscripciones no compatibles es una situación que se produce por un defecto del sistema registral por lo que incide en la seguridad jurídica.

4.2. Análisis de supuestos.

Supuesto jurídico general:

Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Los hallazgos conseguidos de las guías de entrevista aplicadas, se muestran a continuación:

“En el registro público, el trámite de inscripción de propiedad, refleja el fruto de una actividad que origina una unidad inmobiliaria en el registro predial, cuyo fundamento es un usual esquema de captura de información literal. No obstante, el sistema registral admite, como no puede ser de otro modo, la opción de que se produzca la duplicidad de partidas. De modo que, las partidas duplicadas se oponen totalmente a la seguridad jurídica que se supone ofrece el registro predial”.

Conforme a los hallazgos logrados, se revela que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, debido a que el registro público se estructura con sustento en el principio de especialidad, por lo que cada propiedad inmueble genera una partida registral, la cual contiene el historial jurídico de inscripciones de dominio o afectaciones (cargas o gravámenes) que requieren los terceros en la contratación inmobiliaria. Por ello, la duplicidad registral es un problema que está afectando un objetivo fundamental del sistema registral como la seguridad jurídica que es una presunción de certidumbre que se produce con la publicidad registral. **De esta forma, se acepta el supuesto jurídico general, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

Supuesto jurídico específico N° 01:

Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Los hallazgos conseguidos de las guías de entrevista aplicadas, se muestran a continuación:

“El registro público produce un elemento objetivo basado en las inscripciones de la propiedad inmueble, pues cualquier interesado puede acceder de modo fácil a su conocimiento, por lo que se ha construido un mecanismo exhaustivo que permite esa información. Por ello, la persona interesada que confía en la actividad pública, que se concreta en la existencia y mantenimiento de registros públicos, debe poder contar con la información que obtiene de aquéllos. Por tal razón, las partidas duplicadas con inscripciones compatibles surge por una deficiencia del registro público que puede incidir claramente en la seguridad jurídica”.

Conforme a los hallazgos logrados, se revela que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, debido a que la garantía institucional del Estado no sólo se deduce del conjunto sistemático del ordenamiento registral, sino además existe una norma expresa que establece que el registro público garantiza la seguridad jurídica del derecho del individuo que confía en la certeza del sistema registral. La persona interesada en conocer la titularidad de una propiedad visita a las fuentes de datos previstas para hacer viable dicho conocimiento. Por ello, el caso de partidas duplicadas con inscripciones compatibles genera un problema al ciudadano, lo que afecta la seguridad jurídica. **De esta forma, se acepta el Supuesto jurídico específico N° 01, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

Supuesto jurídico específico N° 02:

Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Los hallazgos conseguidos de las guías de entrevista aplicadas, se muestran a continuación:

“El registro de predios tiene el objetivo de permitir el comercio jurídico por medio de un trámite legal, cuyo efecto es, la seguridad jurídica. Las tareas del sistema registral son permitir la prueba del derecho, ofrecer dato importante y garantizar la eficacia de la adquisición, pues lo más cercano a la persona y a sus relaciones patrimoniales es el registro público. Las partidas duplicadas con inscripciones no compatibles es una situación que se produce por un defecto del sistema registral por lo que incide en la seguridad jurídica.”

Conforme a los hallazgos logrados, se revela que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, debido a que el registro público es un instrumento que contribuye a dar a conocer o permitir conocer la condición jurídica de las propiedades, con ello se busca otorgar fijeza y seguridad al comercio jurídico y cumplir el legítimo interés general. En esa línea, se busca una finalidad importante, que es la seguridad del comercio jurídico y el cumplimiento de intereses generales, para prevenir futuras discrepancias legales en los contratos inmobiliarios. Ciertamente, las partidas duplicadas con inscripciones no compatibles son un problema relevante que no permite generar seguridad jurídica respecto a un predio. **De esta forma, se acepta el supuesto jurídico específico N° 02, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

4.3. Discusión.

En este estudio, se acepta el **Supuesto jurídico general**, que expresa que **“Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”**.

En similar sentido, Gunther Gonzáles (2014), sostiene que “la duplicidad de partidas es una condición, que se origina por equivocación del sistema registral, en la cual el inmueble material está inscrito en diversos predios registrales, de forma total o parcial, o sea, las partidas registrales abarcan todo o parte del inmueble. De modo que, se identifica como dueño de un mismo inmueble a dos individuos diferentes lo cual produce una discordancia y a la par no existe identidad con el hecho material, lo cual afecta una finalidad del sistema registral que es conceder seguridad jurídica al dueño verdadero del inmueble” (p. 235).

En ese sentido, Mario Clemente (2007) destaca tres niveles de actuación sobre el problema de la duplicidad registral. El primero supuesto considera el supuesto más sencillo cuando la doble inscripción se produce en beneficio de un mismo individuo, dónde se puede solucionar con el traslado de las inscripciones, que se debe realizar a petición de parte (p. 31). Esto se puede generar de oficio pues se entiende que se busca subsanar una equivocación registral como elemento de un procedimiento registral.

El segundo supuesto, es la presencia de una duplicada inscripción en beneficio de diferentes titulares que han llegado buenamente a un convenio para subsanar este caso, por ello los dos presentarían su convenio por medio de una petición siendo el título legal para incorporar la escritura pública al registro público, así el registrador procederá a cancelar o rectificar, según sea el caso. (Clemente, 2007, p. 32). Este caso, se orienta a que todos los supuestos donde existe una oposición al trámite de cierre de partida no terminen en un litigio para generar la reducción de la recarga procesal de los juzgados.

En muchos casos, donde hay duplicidad sobre zona parcial de diferentes dueños registrales esto obedece al embrollo de superposición gráfica que en ocasiones se produce por el rango de tolerancia catastral que lo facilita el mismo registro público. En esa línea, es necesario que se pueda añadir como una salida a petición de parte, la rectificación de zonas señaladas en la base gráfica registral en el supuesto de superposición parcial pues este embrollo es solamente a nivel legal pues no existe en el hecho material y no se puede superponer inmuebles.

A nivel registral, se puede subsanar los supuestos que no necesitan arribar a un pleito judicial pues no perjudica el derecho del propietario, y con ello, la publicidad que logran al inscribir en el registro público.

El tercer supuesto, se refiere a la doble inscripción en beneficio de individuos distintos que no han logrado un convenio, pues todo titular con derecho real inscrito puede empezar un pleito judicial ante el Juez del sitio en que se encuentre materialmente la propiedad (Clemente, 2007, p. 32). En esa línea, se conlleva al análisis judicial para determinar el mejor derecho de propiedad como se conoce en el sistema legal. En España, hay ciertos criterios de la jurisprudencia y la doctrina para establecer el titular legítimo en los supuestos de doble inscripción como señala Mario Clemente (2007, p. 40). En el sistema peruano, se solucionan estos casos basado en el criterio de prioridad registral, en España se afirma que esto puede producir daños, pues si ambas adquisiciones arribaron al registro público y poseen la debida publicidad, logran disfrutar de similares derechos.

La solución a la discrepancia se requiere solucionar en atención a preceptos o reglas civiles, pues no puede haber dos predios publicitados en el registro como en el supuesto de doble inscripción, por el contrario, el registro se tiene que adecuar al hecho material, esto exige examinar como una salida al pleito a aquel que hace la posesión real del inmueble. No obstante, como una fase previa a la utilización de la norma civil, se debe examinar que las dos inscripciones sean válidas, y que disfruten de los efectos de la inscripción registral, o sea, antes de utilizar las reglas civiles se tiene que realizar una evaluación rigurosa de la aplicación de criterios registrales.

Por ello, se debe utilizar los principios registrales para poder comprobar que las inscripciones se hayan realizado de acuerdo al derecho, así Lacruz (2004) precisa que, “no existe un pleito en torno al derecho, si un derecho se adquiere basado en un título falso o si se vulnero el principio de fe pública registral (p. 204). No obstante, es un severo error cuando se realiza una solución con la aplicación del criterio de prioridad registral, pues la aplicación de los principios registrales es para ambas partes del pleito, por lo que se anula la preferencia de alguna sobre la otra” (Clemente, 2007, p. 41).

CONCLUSIONES.

PRIMERO: Se revela que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, debido a que el registro público se estructura con sustento en el principio de especialidad, por lo que cada propiedad inmueble genera una partida registral, la cual contiene el historial jurídico de inscripciones de dominio o afectaciones (cargas o gravámenes) que requieren los terceros en la contratación inmobiliaria. Por ello, la duplicidad registral es un problema que está afectando un objetivo fundamental del sistema registral como la seguridad jurídica que es una presunción de certidumbre que se produce con la publicidad registral. **De esta forma, se acepta el supuesto jurídico general, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

SEGUNDO: Se revela que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, debido a que la garantía institucional del Estado no sólo se deduce del conjunto sistemático del ordenamiento registral, sino además existe una norma expresa que establece que el registro público garantiza la seguridad jurídica del derecho del individuo que confía en la certeza del sistema registral. La persona interesada en conocer la titularidad de una propiedad visita a las fuentes de datos previstas para hacer viable dicho conocimiento. Por ello, el caso de partidas duplicadas con inscripciones compatibles genera un problema al ciudadano, lo que afecta la seguridad jurídica. **De esta forma, se acepta el Supuesto jurídico específico N° 01, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

TERCERO: Se revela que existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021, debido a que el registro público es un instrumento que contribuye a dar a conocer o permitir conocer la condición jurídica de las propiedades, con ello se busca otorgar fijeza y seguridad al comercio jurídico y cumplir el legítimo interés general. En esa línea, se busca una finalidad importante, que es la seguridad del comercio jurídico y el cumplimiento de intereses generales, para prevenir futuras discrepancias legales en los contratos inmobiliarios. Ciertamente, las partidas duplicadas con inscripciones no compatibles son un problema relevante que no permite generar seguridad jurídica respecto a un predio. **De esta forma, se acepta el supuesto jurídico específico N° 02, en el sentido siguiente: “Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021”.**

RECOMENDACIONES.

PRIMERO: Se sugiere que el Estado invierta en capacitar a los trabajadores de Registros públicos, para que el área especializada pueda plantear mecanismos de prevención de la duplicidad de partidas, para evitar el perjuicio del derecho de propiedad sobre un inmueble y generar seguridad jurídica, pues muchas veces se puede conseguir prevenir la duplicidad de partidas, de forma oportuna.

SEGUNDO: Se sugiere que el personal de los abogados expertos en Derecho Registral, se capaciten en temas de duplicidad registral, para que puedan atender los casos de duplicidad de partidas, con el fin de plantear una correcta solución legal para proteger el derecho de propiedad respecto a un predio, esto pueda propiciar que se erradique la duplicidad de partidas, en el sistema registral.

TERCERO: Se sugiere que el Poder Judicial se dedique a realizar diferentes talleres de capacitación para los operadores del derecho, en cuestiones de duplicidad registral, con el objetivo de que se puedan conocer las características de la duplicidad registral, que producen un perjuicio patrimonial, para conseguir plantear una solución justa que guarde concordancia con las normas vigentes.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albadalejo, M. (1977). Derecho de Bienes. Derecho Civil I. Tomo III. Barcelona: Bosch.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). Cursos de Derechos Reales. Tomo I: Propiedad y posesión. Madrid: Civitas.
- Álvarez Caperochipi, J. A. (2010). Derecho inmobiliario registral. 3ª edición. Lima: Jurista Editores.
- Alvarez Caperochipi, J.A. (1995). El registro de la propiedad y el sistema de preferencias crediticias. 1ª edición. Granada: Editorial Comares.
- Barzel, Y. (1989). Economic Analysis of Property Rights. New York: Cambridge University Press.
- Castañeda, J. E. (1973). Los Derechos Reales. Tomo I. Lima: Talleres Gráficos Villanueva.
- Castillo Blanco, F. (1998). La protección de confianza en el derecho administrativo. Madrid: Marcial Pons.
- Cabrera Yome, E. (2000). El Procedimiento Registral en el Perú. Lima: Ediciones Palestra.
- Chico y Ortiz, J.M. (2000). Estudios sobre Derecho hipotecario. T. I. Madrid: Marcial Pons.
- Clemente Meoro, M. (2007). Doble inmatriculación de fincas en el registro de propiedad. 2ª ed. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- Coghlan, A. (1984). Teoría general de derecho inmobiliario registral. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Colín Sánchez, G. (1999). Procedimiento Registral de la propiedad. México: Porrúa.
- Couture, E. (1949). Estudios de Derecho Procesal Civil. Tomo II. Buenos Aires: Ediar Editores.
- Delgado Scheelje, Á. (1998). La Publicidad Jurídica Registral (cuestiones generales y manifestaciones concretas). En: Derecho Registral I. Lima: Gaceta Jurídica

- De Trazegnies Granda, F. (1978). "La transformación del Derecho de Propiedad".
En: Revista de Derecho N° 33. Lima: PUCP.
- Diez-Picazo, L. y Gullón, A. (2012). Sistema de derecho civil. 8ª edición. Madrid:
Tecnos.
- Diez Picazo, L. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo III. 4ª
edición. Madrid: Civitas.
- Ehrenberg, V. (2003). Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. Madrid: Ed.
Colegio de registradores.
- Escobar Rozas, F. (2001). "Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad".
En: Revista Ius et Veritas. Año XI. Número 22. Lima.
- Esteban Morcillo, M. J. (2008). "La función del registrador y la seguridad jurídica".
En: Gómez Gáligo, F. J. (editor). La calificación registral: Estudio de las
principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral. Madrid:
Civitas.
- García García, J. M. (1993). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. T. I: La
Función Calificadora. Madrid: Reg. Pub. de Madrid.
- García García, J. M. (1995). "La función registral y la seguridad del tráfico
inmobiliario", en: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Número
Conmemorativo por el 50 aniversario de la reforma hipotecaria de 1944.
Madrid: CRPME.
- Gonzales Barrón, G. (2010). La nueva doctrina del derecho registral,
Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral. Lima: Jurista
Editores.
- Gonzales Barrón, G. (2011). El Derecho Registral. 1ª edición. Lima: Editorial
Caballero Bustamante.
- Gonzales Barrón, G. (2014). La Primera Inscripción o matriculación de predios.
Lima: Jurista Editores.
- Gordillo Cañas, A. (1978). La representación aparente. Salamanca: Publicaciones
de la Universidad de Sevilla.
- Gómez Gáligo, F. J. y Del Pozo Carrascosa, P. (2000). Lecciones de derecho
hipotecario. Madrid: Marcial Pons.
- Guevara Manrique, R. (1996). Derecho Registral. Tomo I. Lima: Editorial Fecat.

- Lacruz Berdejo, J. L. y Sancho Rebullida, F. (2004). Derecho registral inmobiliario. Madrid: Dykinson.
- Mendoza Del Maestro, Gilberto. La calificación light y el debilitamiento del sistema registral. Ed. Actualidad Jurídica. Lima, 2006.
- Messineo, F. (1954). Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo III, Buenos Aires: EJEA.
- Miquel González, J. M. (1979). La posesión de bienes muebles. Madrid: Editorial Montecorvo.
- Nicoliello, N. (1999). Diccionario de latín Jurídico. Barcelona: J.M. Bosch.
- Pau Pedrón, A. (1995). Curso de Práctica Registral. Madrid: Universidad Pontificia de Comillas.
- Peña Bernaldo De Quiróz, M. (1991). Derechos Reales. Derecho Hipotecario. 2ª edición. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- Ramírez Cruz, E. M. (2005). Tratado de Derechos Reales. Tomo II, Lima: Idemsa.
- Roca Sastre, R. y Roca-Sastre Muncunill, L. (2008). Derecho Hipotecario. Tomo IV, 9ª edición. Barcelona: Bosch.
- Valencia Zea, A. (1982). Origen, Desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada. Bogotá: Temis.
- Vásquez Ríos, A. (1996). Los Derechos Reales: La Propiedad. Lima: Editorial San Marcos.
- Villaro, P. F. (1999). Elementos de derecho registral inmobiliario. 2ª edición. Buenos Aires: Colegio de Gestores de la Provincia.

ANEXOS



ANEXO 1.- DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Vanessa Elizabeth Velezmoro Mendoza, alumno de la Facultad de Derecho y Humanidades, Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, filial Los Olivos, declaro bajo juramento que todos los datos e información que acompañan a la presente tesis titulada “La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021” son:

1. De mi autoría.
2. La presente tesis no ha sido plagiado ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido publicado ni presentado anteriormente.
4. Los resultados presentados en la presente tesis no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Los Olivos, 08 de Junio del 2022.

Vanessa Elizabeth Velezmoro Mendoza

DNI N° 72929202

ANEXO 2.- MATRIZ DE CONSISTENCIA.

“LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO PREDIAL Y SU AFECTACIÓN A LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LIMA, 2021”.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES E INDICADORES	METODOLOGIA
<p>PROBLEMA GENERAL ¿De qué manera la duplicidad de partidas en el Registro predial incide en la seguridad jurídica en Lima, año 2021?</p> <p>PROBLEMAS ESPECÍFICOS - ¿Qué vínculo existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021? - ¿Qué vínculo existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS - Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021. - Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.</p>	<p>SUPUESTO GENERAL Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.</p> <p>SUPUESTOS ESPECÍFICOS - Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021. - Existe un vínculo significativo entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.</p>	<p>CATEGORIAS 1.- Duplicidad de partidas 2.- Seguridad jurídica.</p> <p>SUB CATEGORÍAS: 1.1. Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles 1.2. Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles 2.1. Legislación 2.2. Doctrina</p>	<p>METODOLOGIA Enfoque cualitativo (porque se recopilará datos para interpretar la realidad, con el método hermenéutico, que es la interpretación de textos).</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACION Teoría Fundamentada</p> <p>TIPO DE INVESTIGACION Básica</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACION Descriptivo</p> <p>ESCENARIO DE ESTUDIO Distrito Judicial de Lima.</p> <p>PARTICIPANTES Abogados Litigantes</p> <p>TECNICA E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS Entrevista – Guía de Entrevista</p>

ANEXO 3.- INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Penalistas especialistas en la materia

TÍTULO

La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021.

Entrevistado:

Cargo:

Entidad:

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

2.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?

4.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?

6.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?

SELLO	FIRMA

ANEXO 4.- VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I DATOS GENERALES

1.1 Apellidos y Nombres: Dr. Santisteban Llontop Pedro

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente UCV.

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista**

1.4 Autor de Instrumento: Vanessa Elizabeth Velezmoro Mendoza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.													✓
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado													✓
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y científicos													✓
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación

El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %



Lima, 08 de junio 2022
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Dr. Santisteban Llontop Pedro
 DNI No 09803311 Telf.: 983278657

ANEXO 5.- VALIDACION DE INSTRUMENTO.
I.- DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Mag. Wenzel Miranda Eliseo
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**
 1.4. Autor de Instrumento: Vanessa Elizabeth Velezmoro Mendoza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.													X
2. OBJETIVIDAD	Se expresa la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado													X
3. ACTUALIDAD	Esta de acuerdo a los aportes recientes al derecho.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y Científicos													X
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
 El Instrumento cumple en parte con los requisitos para su aplicación
 El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 08 de Junio de 2022.



 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Mag. Wenzel Miranda Eliseo
 DNI: 09940210 Telef: 992 303 480

ANEXO 6.- VALIDACION DE INSTRUMENTO.
I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Israel Ballena, Cesar Augusto
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV.
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Entrevista.**
 1.4. Autor de Instrumento: Vanessa Elizabeth Velezmoro Mendoza

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	No cumple con su aplicación						Cumple en parte con su aplicación			Si cumple con su aplicación			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.													X
2. OBJETIVIDAD	Se expresar la realidad como es, indica cualidad de objetivo y la adecuación al objeto investigado													X
3. ACTUALIDAD	Esta de acorde a los aportes recientes al derecho.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Cumple con los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las Categorías.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos y supuestos, basado en los aspectos teóricos y Científicos													X
9. METODOLOGÍA	El instrumento responde al objetivo de la Investigación: Tipo, diseño, categorías, escenario de estudios y participantes.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento tiene sentido, enfrenta un problema crucial, está situado en una población en territorio, es interdisciplinaria, tiene relevancia global, y asume responsablemente las consecuencias de sus hallazgos.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
 El Instrumento cumple en parte con los Requisitos para su aplicación.
 El Instrumento no cumple con los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 08 de Junio 2022.



FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 Dr. ISRAEL BALLENA, CESAR AUGUSTO
 DNI: 09353880 Teléf.: 968 724 003

ANEXO 7.- GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Penalistas especialistas en la materia

TÍTULO

La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021.

Entrevistado: Dr. Elías Gustavo Vargas Verastegui

Cargo:

Entidad:

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

La función principal del registro público es otorgar publicidad para facilitar el conocimiento de las situaciones jurídicas, dotándolo, además de una presunción que no admite prueba en contrario. No obstante, la duplicidad de partidas registrales sobre bienes inmuebles, es aquella situación que se origina por error del sistema, en la cual el predio material se encuentra inscrito en varias partidas registrales, ya sea total o parcialmente, es decir, las partidas comprenden la totalidad o parte del inmueble.

2.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?

En el registro público, el proceso de inscripción de dominio o inmatriculaciones, refleja el resultado de una actividad de nacimiento de unidades inmobiliarias en el registro, teniendo como sustento un tradicional esquema de captura de información literal. No obstante, el sistema registral reconoce, como no podía ser

de otro modo, la posibilidad de que se produzca la duplicidad de partidas. De modo que, la duplicidad de partidas contradice abiertamente la seguridad jurídica que se supone brinda el sistema registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?

La vocación del registro público es ser un sustituto formal de los orígenes inciertos de la propiedad por otro de carácter cierto, y más el complemento de la publicidad registral. Es así que, el Estado organiza un sistema registral que permite tener un título formal de prueba de los derechos, por cuya virtud, el comprador, o el acreedor hipotecario, podrá tener certeza sobre la adquisición del inmueble. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles es generada por las deficiencias del registro público, que puede ser resuelta con un trámite sencillo.

4.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?

El registro público debe publicar la titularidad del propietario, y que en virtud del Registro debe considerar al propietario como titular del derecho del que dispone, pero significa también que el Registro debe publicar una plena facultad o poder de disposición del propietario. El registro público busca otorgar una protección jurídica plena basado en un elemento objetivo que brinda certeza, o por lo menos, una fundada verosimilitud sobre la condición de dueño del inmueble. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles resulta ser una inexactitud del sistema registral que afecta la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro público es un mecanismo publicitario que permite conocer la situación jurídica de un inmueble, para determinar su propietario y las cargas que le afectan. Todo ello, facilita el tráfico patrimonial sobre predios (permite conocer el estado civil de un inmueble), al promover el crédito hipotecario (pues se invierte capitales con la seguridad de que el propietario del inmueble lo está afectando) y, en general, crear riqueza a partir de la publicidad de los actos de transmisión inmobiliaria. De ahí que, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles genera un problema espinoso que afecta a los propietarios.

6.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?

El registro de propiedad se considera como un índice público de los bienes, principalmente inmuebles, de un país y de los derechos reales impuestos sobre ellos, con mención de sus titulares y de los cambios que se produzcan en uno y otro. El registro Público de la Propiedad es una institución dependiente del Estado, que tiene por objeto proporcionar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil. En ciertos casos, se puede presentar una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, lo que puede afectar la seguridad jurídica de los predios.

SELLO	FIRMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Penalistas especialistas en la materia

TÍTULO

La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021.

Entrevistado: Dr. Oscar Miguel Soria Guerra

Cargo:

Entidad:

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

El Registro se encuentra exactamente en el medio del fenómeno económico de circulación de la riqueza, pues ha sido creada con el fin de que los adquirentes conserven sus derechos basándose en la publicidad de los actos, y sin que alguna circunstancia oculta pueda afectarles. Por ello, casi la totalidad de actores del mercado inmobiliario sienten que, una vez inscrito su derecho en los Registros Públicos, consiguen la seguridad jurídica. En ocasiones, la duplicidad de partidas registrales puede ser un problema que afecte a los usuarios del registro público.

2.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?

La incorrecta manera de evaluar la procedencia de las inscripciones, genera la existencia de diversos casos de duplicidad de inscripciones o superposición de predios, como consecuencia de lo cual, el Registro de la Propiedad Inmueble está brindando en algunos casos una información discrepante, afectándose con ello la

seguridad jurídica que debe brindarse a los que acceden al registro. De modo que, la seguridad jurídica del registro público es de carácter en algún modo estricto y formal, pues no proporciona certidumbre alguna respecto del objeto que es soporte de aquella titularidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?

El pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que le reconoce y promueve la Constitución Política, no solo requiere saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible la inscripción de la propiedad en el registro público para tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consustanciales. Por tal razón, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles es un problema que se debe resolver para otorgar una seguridad jurídica.

4.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?

El registro público produce un elemento objetivo basado en las inscripciones de la propiedad inmueble, pues cualquier interesado puede acceder con facilidad a su conocimiento, por ello se ha montado un mecanismo riguroso que facilita esa información, que comprende que el interesado que confía en la actividad pública, concretada en la existencia y mantenimiento de registros públicos, en principio, debe poder contar con la información que obtiene de aquéllos. Por tal razón, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles surge por una deficiencia del registro público que puede incidir claramente en la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro público es un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles afecta la titularidad sobre un inmueble, lo que genera un problema al ciudadano.

6.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?

El registro de propiedad tiene el fin de facilitar el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, la seguridad jurídica. Las funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones, pues no existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro público. La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es una situación que se produce por una deficiencia del sistema registral por lo que incide en la seguridad jurídica.

SELLO	FIRMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Penalistas especialistas en la materia

TÍTULO

La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021.

Entrevistado: Dr. Fernando Javier Ruiz Mendoza

Cargo:

Entidad:

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

Los usuarios de los servicios registrales consideran que el asiento registral en el que aparecen sus nombres y apellidos o el nombre de la persona jurídica, es una garantía suficiente de su derecho adquirido. La duplicidad de partidas es una deficiencia del sistema registral, pues en ciertos casos se puede presentar la discordancia entre la realidad física y la realidad que publicita el registro, esto constituye la causa principal de que el sistema registral no pueda otorgar la seguridad jurídica plena a la que aspiran sus usuarios.

2.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?

El Registro se organiza sobre la base del principio de especialidad, por lo que cada bien inmueble genera una partida registral, la cual contiene el historial jurídico de inscripciones de dominio o afectaciones (cargas o gravámenes) que requieren los terceros en la contratación inmobiliaria. Por ello, la duplicidad

registral es un problema que está afectando un objetivo fundamental del sistema que es la seguridad jurídica entendida como la presunción de certeza que se genera por la publicidad registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro público permite el conocimiento del estado jurídico de los derechos. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo. No obstante, se suele presentar la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles que genera ciertos problemas, por lo que se debe resolver conforme a la norma registral.

4.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?

La garantía institucional del Estado no sólo se deduce del conjunto sistemático del ordenamiento registral, sino además existe una norma expresa que establece que el Sistema Nacional de Registros Públicos, garantiza la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro. El ciudadano interesado en conocer la titularidad de un inmueble acude a las fuentes de información establecidas por el Estado, para hacer factible ese conocimiento. Por ello, el caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles genera un problema al ciudadano, lo que afecta la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro público tiene utilidad práctica, pues es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas. La norma registral señala que el registro de predios es un registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios. Por tal razón, la detección de un caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es una inexactitud registral que afecta el derecho de propiedad sobre un predio.

6.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?

Los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos, por lo que son una garantía de seguridad jurídica. La vocación del Registro de la propiedad es llegar a sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación del derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la única realidad del derecho. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es un aspecto problemático que influye en la seguridad jurídica.

SELLO	FIRMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Penalistas especialistas en la materia

TÍTULO

La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021.

Entrevistado: Dr. Carlos Francisco Bravo Quevedo

Cargo:

Entidad:

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

La duplicidad de partidas registrales es un lamentable problema del registro público, por lo que la verificación física debe siempre acompañar a la revisión registral que exige el Código Civil para efectos de brindar protección al tercer adquirente de buena fe. De modo que, la duplicidad de partidas es la gran falacia del sistema registral y el punto donde se encuentra su talón de Aquiles, pues, de acuerdo con la lógica interna del sistema, el registro no permite la seguridad absoluta de que se trata de una titularidad jurídico-real de un inmueble.

2.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?

El Registro es un instrumento que facilita las contrataciones inmobiliarias, pues brinda información sobre el historial jurídico de los inmuebles. La publicidad que brinda el Registro es cognoscible por los terceros, es la posibilidad de conocimiento del contenido tabular como parte de la publicidad formal del

Registro, de la que se deriva la presunción de que el contenido de los asientos registrales es conocido por todos. La duplicidad registral se debe entender como un tipo de inexactitud del Registro, que a su vez pone en peligro la seguridad jurídica otorgada por el registro público.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro es un “medio” que requiere estar cerca lo más posible a la realidad para cumplir su finalidad. No es que el registro cree la realidad o sea la realidad en sí misma, pues ello significaría una inaceptable reducción formalista del Derecho. Por ende, su función es configurar una prueba de la propiedad ajustada a los hechos, para que pueda cumplir la finalidad de seguridad jurídica con justicia. Por tal razón, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es una deficiencia del sistema registral que se debe resolver para generar certeza sobre la titularidad de un inmueble.

4.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?

El registro público es un instrumento técnico de publicidad que nace para divulgar los derechos oponibles, y que estos sean eficaces frente a todos. De modo que, se crea una verdad formal, al margen de su correspondencia con la realidad material, precisamente para asegurar el tráfico sobre inmuebles, está es su finalidad, y el límite intrínseco de su protección. Por ende, un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles afecta la situación del titular del inmueble, por lo que se incide en la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?

Los registros públicos son una institución técnico – jurídica destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros. De ahí que, el registro de la propiedad es un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, por lo que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles viene a demostrar que el sistema registral no es perfecto.

6.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?

Los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos, por lo que son una garantía de seguridad jurídica. La vocación del Registro de la propiedad es llegar a sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por medio de la incorporación del derecho de propiedad y sus gravámenes reales a un título formal (el asiento), y con la aspiración final de convertir el título en la única realidad del derecho. Por ello, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es un aspecto problemático que influye en la seguridad jurídica.

SELLO	FIRMA

GUÍA DE ENTREVISTA

Dirigido a Abogados Penalistas especialistas en la materia

TÍTULO

La duplicidad de partidas en el Registro predial y su afectación a la seguridad jurídica en Lima, 2021.

Entrevistado: Dr. Marco Antonio Padilla Paucar

Cargo:

Entidad:

OBJETIVO GENERAL

Determinar el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas en el Registro predial y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

1.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas en el registro predial es un problema frecuente en la sociedad?

El contenido de la extensión superficial consignada en un instrumento público, con el complemento de los linderos y medidas perimétricas, es lo que determina la conclusión positiva del registrador de acoger la solicitud de inmatriculación. En muchos casos, lo que hace es auxiliar su conclusión de que la unidad inmobiliaria materia de inscripción, no cuenta con antecedentes en el registro, con la verificación de búsquedas en el índice del registro de la propiedad inmueble. No obstante, hay ciertos casos en que un mismo inmueble tiene abierto más de una partida registral, lo que produce una duplicidad de partidas.

2.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas en el registro predial incide en la seguridad jurídica?

La seguridad que brinda el sistema registral es relativa, pero es el mecanismo que más acerca al concepto de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles y permite la reducción de costos de transacción al hacer accesible la información y con ello

reducir la incertidumbre. Por ello, el problema de la duplicidad registral requiere que la titulación registral verifique la realidad del predio. Un eficiente registro de títulos integrado con la posesión (que investiga la realidad de una titulación formal) otorga una eficiente garantía al adquirente y al acreedor, y facilita el ejercicio de los derechos en las circunstancias del tráfico inmobiliario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

3. ¿Según usted, la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro publica la realidad, pero no la crea, ni la reduce, es así que, su función esencial es preconstituir un título especialmente calificado para la conservación y protección de los derechos subjetivos patrimoniales, esto significa que, persigue facilitar la prueba con fines de estática o circulación de la riqueza en la sociedad actual. Ciertamente, el sistema registral puede ser afectado por la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, que se convierte en un problema que se debe solucionar para brindar una seguridad jurídica.

4.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles incide en la seguridad jurídica?

El Registro público se organiza tomando como base fundamental el objeto, en este caso, el bien inmueble, así se abre una hoja en donde se concentra todo el historial jurídico de cada finca. En esa hoja, se inscriben todos los actos, negocios o decisiones jurídicas que modifiquen y afecten la situación del bien. El interesado que desee conocer la historia jurídica de un inmueble determinado, solamente necesitará consultar los datos inscritos en la hoja respecto a ese folio real. Por ello, la situación de la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles genera un perjuicio al titular, esto afecta la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Reconocer el vínculo que existe entre la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y la seguridad jurídica en Lima, año 2021.

Preguntas:

5.- Desde su experiencia ¿La duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se soluciona de modo adecuado?

El registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles. Por ello, el registro de predios juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales, pues es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles. Por tal razón, cuando existe un caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles se produce una afectación del derecho de propiedad de quienes suponen ser titulares del predio.

6.- ¿Considera usted, que la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles incide en la seguridad jurídica?

El registro público es un instrumento mediante el cual el estado da a conocer o permite conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando con ello de dar fijeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen. En esta óptica, se busca un objetivo trascendental, que es la seguridad del tráfico jurídico y la satisfacción de intereses generales, de evitar futuros problemas legales con las contrataciones. Ciertamente, la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles es un problema relevante que no permite generar seguridad jurídica respecto a un predio.

SELLO	FIRMA