

**UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA  
ESCUELA DE POSGRADO**



**MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**TESIS:**

**DUPLICIDAD DE PARTIDAS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE  
LOS PROPIETARIOS INSCRITOS EN LA ZONA REGISTRAL  
N° IX SEDE LIMA, AÑO 2019**

**Presentado por:**

**JUAN CARLOS DEXTRE TRUJILLO**

**Para optar grado de Maestro en  
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Asesor: Roberto Malaver Danós**

**LIMA – PERÚ**

**2022**

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo se lo dedico a Dios  
por darme siempre fuerzas e inspirarme  
a alcanzar las metas que me he trazado.

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios por su amor y su cuidado.  
A mi familia, por su apoyo en estos años.  
A todos los amigos y profesores que me  
han aportado su conocimiento para  
la realización de este trabajo.

## ÍNDICE

Dedicatoria	2
Agradecimientos	3
Resumen	6
Abstract	7
Introducción	8
<b>Capítulo I. Fundamentos teóricos de la Investigación</b>	<b>9</b>
1.1 Marco Histórico	9
1.2 Marco Teórico	10
1.3 Marco Legal	32
1.4. Marco Conceptual	37
<b>Capítulo II. El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables</b>	<b>39</b>
2.1. Planteamiento del problema	39
2.1.1. Descripción de la realidad problemática	39
2.1.2. Antecedentes Teóricos	39
2.1.3 Definición del Problema	41
2.2. Finalidad y objetivos de la investigación	41
2.2.1. Finalidad	41
2.2.2. Objetivo general y específico	42
2.3. Hipótesis y variables	43
2.3.1. Supuestos teóricos	43
2.3.2. Hipótesis principales y específicas	44
2.3.3. Variables e indicadores	45
<b>Capítulo III. Método, Técnica e Instrumento</b>	<b>46</b>
3.1. Población y muestra	46
3.2. Diseño	46
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	46
3.4. Procesamiento de datos	47

<b>Capítulo IV. Presentación y análisis de resultados</b>	<b>48</b>
4.1. Presentación de Resultados	48
4.2. Contrastación de Hipótesis	69
4.3. Discusión de Resultados	74
 <b>Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones</b>	 <b>76</b>
5.1. Conclusiones	76
5.2. Recomendaciones	77
 Referencias bibliográficas	 78
Matriz de consistencia	80
Encuesta	81
Anexo 1: Duplicidad	84

## **Resumen**

El objetivo de esta investigación fue establecer la influencia de la duplicidad de partidas en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

En relación a la orientación metodológica de esta investigación fue de tipo aplicada y nivel descriptivo.

Durante el progreso de nuestra investigación se consideró una población de 130 abogados, especialistas en la materia de Registros Públicos.

Nuestra muestra estuvo conformada por 100 abogados trabajadores de Registros Públicos de Lima.

A estos profesionales se les aplicó un cuestionario conformado por preguntas que pudieron medir la variable independiente Duplicidad de partidas y la variable dependiente Seguridad jurídica.

Para determinar la comprobación de hipótesis se utilizó la estadística chi cuadrado con un nivel de significancia de 0.05.

Esta prueba nos permitió comprobar que la duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

Palabras Clave: duplicidad de partidas, seguridad jurídica.

## **ABSTRACT**

The objective of this research was to establish the influence of the duplication of items on the legal security of the owners registered in Registration Zone N ° IX - Lima Headquarters Year 2019.

In relation to the methodological orientation of this research, it was applied and descriptive level.

During the progress of our investigation, a population of 100 Lawyers, specialists in the field of Public Records, was considered.

Our sample consisted of 80 working attorneys from the Public Registry of Lima. A questionnaire made up of questions that could measure the independent variable Duplicity of items and the dependent variable Legal security was applied to these professionals.

To determine the hypothesis testing, the chi-square statistic was used with a significance level of 0.05.

This test allowed us to verify that there is a Duplicity of items significantly influences the legal security of the owners registered in Registration Zone N ° IX - Lima Headquarters Year 2019.

Keywords: duplication of items, legal certainty,

## **Introducción**

La tesis se encuentra distribuida de la siguiente manera: En el primer capítulo contiene, los fundamentos teóricos, donde se incluyen los antecedentes de la investigación, marco teórico, así como el marco conceptual correspondiente.

En el segundo capítulo, el problema de la investigación abarcó la descripción de la realidad problemática, delimitación de la investigación y planteamiento del problema, así como los objetivos, hipótesis y las variables e indicadores, luego concluyendo con la justificación e importancia del estudio.

El tercer capítulo se muestra la metodología empleada, comprendiendo la misma el tipo y diseño, población y muestra, así como la técnica e instrumento de recolección de datos y las técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En el cuarto capítulo, titulado presentación y análisis de resultados, se desarrolló la presentación de resultados, discusión de resultados y contrastar la hipótesis.

En el quinto capítulo se confirmaron las conclusiones y recomendaciones que son consideradas las más importantes en el presente trabajo de investigación.



## **CAPÍTULO I**

### **Fundamentos teóricos de la Investigación**

#### **1.1 Marco Histórico**

En el año 1968, se regulaba el entonces primigenio sistema de inscripciones registrales en un único Reglamento de Inscripciones, que se adscribía al mandato judicial. En la referida época se buscó compilar los reglamentos de cada registro, unificar la norma registral y propiciar la creación de un órgano rector en dicha materia.

El citado reglamento, al mencionar al incipiente ex Registro de Predios de Lima, regulaba un capítulo sobre la duplicidad de partidas.

Gonzáles Barrón comenta que la Sunarp se creó el año 2002 como un organismo descentralizado autónomo, perteneciente al Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos al que se le atribuye la función de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema.

Efectivamente, ya se contaba pues con una institución creada para regular los asuntos en materia registral, lo cual permitió nuevamente crear reglamentos especiales y actuales de cada uno de los registros que formarían parte del sistema de inscripciones.

En el año 2012, se dio la aprobación del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que regulaba la duplicidad de partidas en los artículos 56 al 63 de dicho Reglamento.

Asimismo, en 2013 se aprobó el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN que reguló específicamente la

nueva tratativa respecto a la duplicidad de partidas en el Registro de Propiedad Inmueble.

Adicionalmente, en el año 2015, se estableció como misión de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos el brindar seguridad jurídica a los actos y derechos que en él se inscriben o se publicitan.

## **1.2 Marco Teórico**

### **1. La partida registral**

Es aquel documento que contiene la inscripción de un inmueble. Su aplicación en el derecho registral se basa en el principio del folio real y de especialidad descrito en la normativa; y puede ser una partida electrónica, tomo o una ficha. El predio o inmueble, es aquel espacio delimitado de la superficie terrestre que se encuentra en posesión de un titular, la normativa antes expresaba a esta figura como finca, que daba una razón de asiento y consecuentemente de derecho. La noción normativa que nos brinda el ordenamiento, respecto de la partida registral, se hallaba en ampliatoria en un comienzo en el Reglamento de las Inscripciones, que ha sido desplazado por el actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

El país los últimos años ha vivido constantes situaciones de estafas inmobiliarias, y es allí la importancia y naturaleza del uso de la partida registral de la propiedad, que se desea adquirir previo a realizar su compra. El solicitar este documento hace la diferencia entre ser sorprendido y realizar una buena adquisición.

Con lo descrito podemos conceptuar firmemente que la partida registral es un documento expedido por los Registros Públicos, en cual se expresa y detalla el historial de un determinado predio, su contenido puede comprender: propietarios actuales, propietarios anteriores, existencia de gravámenes, el área determinada de inmueble, entre otros. La copia de una partida registral se solicita ante cualquier centro de atención de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp). El documento cumple con el objetivo de verificación por parte de un comprador sobre quien es el verdadero dueño del predio, su importancia

radica en evitar que este pueda ser víctima de estafa y atravesase problemas futuros, además, de poder conocer la situación actual contenida en el historial.

## **2. Información que contiene una partida registral**

La partida registral cumple con mostrar detalladamente la siguiente información sobre un inmueble:

- El antecedente dominial. - Este apartado expresa los antecedentes del predio, como, por ejemplo: el nombre de quienes fueron dueños y del que actualmente tiene esa condición de titular; en caso derive de un inmueble de mayor extensión, etc.
- Descripción del inmueble. - Describe el bien inmueble y todas sus características físicas, como el área del terreno, la ubicación, etc.
- Títulos de Dominio. - Expresadas todas las transferencias que ha efectuado la propiedad.
- Gravámenes y Cargas. - Esta sección muestra todas las afectaciones judiciales y extrajudiciales, tales como hipotecas legales, cargas técnicas, etc.
- Cancelaciones. - Este espacio anota los levantamientos respecto del apartado anterior, es decir de las afectaciones judiciales y extrajudiciales.
- Registro Personal. - Se expresa aquí, aquellos hechos subjetivos de carácter personal, como el divorcio, separación de bienes, unión de hecho, etc.

## **3. La calificación registral**

La calificación, en contexto de un sistema registral, se conceptúa como el enjuiciamiento que el registrador realiza cuestionando o confirmando la legalidad de los documentos y sobre la validez y eficacia de los vínculos contractuales que se han celebrado sobre el mismo.

Álvarez Caperochipi (2006) señala que:

La calificación determina la inscribibilidad del título presentado y la naturaleza del derecho constituido. Por razón de forma, se controla la idoneidad formal y autenticidad del título presentado; por razón de legalidad, la validez del acto dispositivo, y la naturaleza del derecho constituido; por razón del registro, la

identidad de la finca, la competencia territorial del registro y del tracto sucesivo. (pág. 84)

Conforme a lo establecido en artículo 31 de Reglamento General de los Registros Públicos, el registrador público y a la par del Tribunal Registral, deberán propiciar y facilitar las inscripciones al momento de efectuar la calificación registral.

La regulación registral existe propiamente en el sistema registral en dos momentos específicos. Primero, el momento en que se realiza el acto valorativo o el nivel de estudio de los títulos, es decir, la calificación, y, por consiguiente, el segundo momento trataría de la calificación positiva, es decir, la redacción del asiento de inscripción.

Debemos seguir una línea de refuerzo conceptual, en la cual García García (1993) indica:

La calificación consiste en el juicio de valor que hace el registrador respecto a los documentos presentados como órgano imparcial y distinto del autor de los documentos, para determinar si se adaptan o no a la legalidad del ordenamiento jurídico, y a los efectos de extender la inscripción o de suspender o denegar, en su caso, la práctica de la misma. (pág. 264)

Existe una parte de la doctrina que vincula la función registral con la actividad judicial, llegando a sobrevalorarla, incluso se ha denominado al registrador público como un juez de los títulos. Esto es sumamente desafortunado, pues la función registral cumple con ser típicamente administrativa, al tratarse únicamente de un examen técnico formal, cuyo objetivo principal es determinar la legalidad formal de los títulos.

El registrador público es entendido como el funcionario público que tiene como atribución, calificar los títulos, ordenar y suscribir las inscripciones, liquidar y controlar la cobranza de los derechos registrales y expedir certificados. El órgano competente de cada registro se encarga de nombrarlos, y para acceder a este

cargo se requiere las siguientes cualidades establecidas en la Ley 26366, artículo 6, modificado por la Ley 30065: ser peruano, ser abogado colegiado hábil, y haber aprobado el concurso publico de méritos supervisado por la Sunarp.

El Tribunal Registral por su parte, se encarga de reconocer y resolver en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los registradores, y abogados certificadores, resultado de la función registral.

La calificación registral se divide en las siguientes características:

- a) Tiene autonomía e independencia. - Respaldada por el artículo 3, literal a, de la Ley 26366, que menciona que en el sistema registral garantiza la autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones, es decir, que tal independencia se otorga a favor de la labor que enviste, no en función a sus derechos personales. Presenta independencia de los mismo frente a cualquier injerencia interna o externa que busquen persuadir su decisión.
- b) Es personal y no puede delegarse. - El registrador público es quien efectúa la calificación registral del título que se le ha asignado en su área, mientras que el asistente no puede ejercer otra función que la de precalificar el título.
- c) Es obligatoria. - El registrador no puede dejar de ejercer la función que se le ha designado. Alegar oscuridades, lagunas o insuficiencias normativas, no lo alejan de su responsabilidad. Las causales de abstención y abstención voluntaria se encuentran en los artículo 34 y 35 del Texto Único Ordenado del RGRP, donde expresa los únicos supuestos en donde los registradores públicos pueden abstenerse de realizar su función, por ejemplo, cuando el registrador publico inmatricule un predio que tenga como comprador o nuevo titular a su hijo.
- d) Responsabilidad. - En el ejercicio de la función calificadora, los registradores se encuentran sujetos a tres clases de responsabilidad: administrativa, civil y penal.

#### **4. Calificación registral positiva**

- Inscripción: Significa que el título del cual se está solicitando la inscripción cumple con todos los requisitos que la ley señala, y se adecua a los antecedentes que obran en los registros. Cumple satisfactoriamente con el objetivo procedimental registral.

Se referencia un resultado exitoso en la gestión de la inscripción, y que por el cual, el registrador incorpora el título, otorgándole el asiento respectivo. Entonces, desde la fecha y hora de su presentación en la Oficina de Caja Diario, los derechos inscritos pueden gozar de todos los beneficios que acarrea la confirmación de inscripción. Todos estos actos ponen fin al procedimiento registral, y establece así una calificación positiva. En caso se den modificaciones de titularidades, solo se modifica la parte del índice; y en caso de inscripciones que sean antiguas, se realizan proyectos de actualización de índice.

- Liquidación: Hace referencia a la perfección del título, pero que no puede inscribirse por no haberse pagado los derechos respecto de la tasa registral vigente o del arancel. Como requisito se estipula que la liquidación se realiza en un modo definitivo cuando carezca de defectos y obstáculos para su inscripción. Es una eminente decisión del registrador, por lo que, si el interesado se encuentra inconforme en razón de que liquide los derechos registrales, está en pleno derecho de interponer el recurso de apelación correspondiente.

#### **5. Calificación registral negativa**

- Defecto subsanable. - Se le denomina así a la observación que puede hacerse al título. La efectúa el registrador público al realizar la indicación al usuario, interesado o presentante del título, mediante la que se pide la subsanación de datos y/o documentos necesarios, o que se completen los mismos, con el fin de poder continuar con el trámite de inscripción y pueda culminar satisfactoriamente.

El sistema registral propio nos indica que el registrador público puede rechazar o denegar la inscripción en caso encuentre defectos subsanables en el título, los cuales reciben el nombre de observación. Además, se debe

considerar que se toma en cuenta la aclaración que se debe realizar a los documentos provenientes del Poder Judicial, y que en su contenido presentan mandatos judiciales. Cada defecto a subsanar debe ser motivado, y no caben las observaciones en razón de ser ambiguas, todas deben redactarse de manera sencilla y clara.

El artículo 40 del RGRP, transmite una noción del significado de observación, considerando que: “Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando simultáneamente, en su caso, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción del título (...)”.

Las observaciones deben mencionar el modo en que se subsanarán, conforme a lo dictado en el TUO del RGRP no es de obligación realizar dicha acción, puesto que no es la función del Registro el subsanar los documentos, sino de las entidades que tiene competencia, a ellas es quienes corresponde efectuarlas. Asimismo, el usuario tiene distintas salidas legales, y corresponderá en él elegir la alternativa respectiva.

- Defecto insubsanable. - Recibe el concepto de tacha en el sistema registral. Se funda en la decisión de negar la inscripción de los títulos, y es en razón de que los defectos que presentan no pueden subsanarse o por los que fueron advertidos de subsanar en la observación no fueron subsanados dentro del plazo previsto en la ley. Se formula la tacha cuando en el citado plazo no ha sido pagado el mejor derecho. Mencionaremos las tachas que el RGPR dispone en nuestro sistema registral:
  - Tacha de plano o sustantiva, contemplada en el artículo 42.
  - Tacha por falsedad documentaria, contemplada en el artículo 37.
  - Tacha por desistimiento, contemplada en el artículo 13.
  - Tacha por vencimiento, en la cual, caduco el plazo de vigencia del asiento de presentación, contemplada en el artículo 43.

- Tacha especial, referente a la presentación de copias simples de documentos principales, contemplada en el artículo 43-A.

## **6. La Matriculación de inmuebles**

Debemos establecer primero que nuestra legislación utiliza el termino inmatriculación o primera inscripción de dominio. Este término aparece como afán de copia de todo lo que provenga de la doctrina española. Pero este término refiere a la mala traducción hecha en la doctrina alemana, que utiliza el termino im-matrikulato, a pesar de ello, el significado del mismo hace referencia la acción de matricular. Parece carecer de sentido gramatical el uso de este término, pues el prefijo in hace alusión a un sentido en contrario al del sustantivo, en este caso, ya existe un sustantivo (matricular), por lo que utilizar en el lenguaje jurídico la palabra inmatricular podría entenderse como un significado inverso.

Partimos de la premisa de que, para un mejor entendimiento de este hecho en el sistema registral, nos referiremos en todo momento a la acción de matricular, aunque en la doctrina que destacaremos pueda incluirse el termino inmatricular, pero debe ser entendido como un término similar.

Definimos a la matriculación como el acto por el cual se incorpora un inmueble al registro, respecto de la antigüedad, deben ser títulos con 5 años como mínimo, e implican un informe técnico. Es requisito que el predio no esté inscrito, pues la primera de dominio es exclusiva y excluyente, es necesario se compruebe la no inscripción para que sea susceptible de matriculación.

Sobre este hecho, Gonzales Barrón (2014) expone que:

La inmatriculación es el ingreso de una finca en el registro, es decir, se trata de la primera inscripción referida a un inmueble determinado, con lo cual este comienza su vida o historia registral. Usualmente la doctrina registral ha venido utilizando como sinónimas las expresiones inmatriculación y primera inscripción de dominio, aun cuando teóricamente es posible encontrar una distinción conceptual entre ambas. (pág. 181)



El Perú adopta el hecho de que un predio se matricula cuando existe un derecho, nunca se matricula un abstracto, por lo que, la matriculación no supone su aplicación con la sola existencia del inmueble, sino que está sujeta al derecho y al titular que lo posee. Vemos claramente que el derecho de propiedad se ve involucrado en la matriculación, y es el único derecho que sirve como base, lo que incluye a la propiedad de superficie (artículo 1030 CC), que es una modalidad del dominio. En consecuencia, no puede matricularse una finca a través de un derecho real limitado sobre esa finca.

La matriculación tiene firmeza de ser una inscripción definitiva, por la que el predio ingresa al registro, mediante un acto permanente. En razón de esto, la situación de embargo de predio no inscrito, dispuesto por el juez al amparo del artículo 650 CPC no constituye una primera inscripción, sino, referencia a la anotación preventiva de la primera inscripción, pues el asiento registral que se ha extendido puede desmoronarse sin dejar rastro alguno, en caso se levante en diversas circunstancias, como el pago de la obligación, por tanto, no es una matriculación en forma.

La matriculación de las fincas mediante el uso del derecho de propiedad, no impide que a la par se inscriban las cargas o gravámenes. En este caso, se registra la propiedad como primer asiento, seguido de la inscripción del gravamen, que pueden ser la superficie, la hipoteca, etc.

Al permitirse el ingreso de un predio por primera vez, junto al titular del dominio, da apertura a una hoja particular en el registro destinado a representarlo. Conforme al artículo 2018 del Código Civil actual, se contemplan dos mecanismos generales para la matriculación, aplicables a cualquier tipo de finca, por lo que, se constituyen como medios naturales por los cuales se ingresa al registro.

Es requerido e indispensable que se expida informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio está inscrito o no. No impide la matriculación el informe que determina que el predio ya se encuentra inscrito,

sujeto a que el título que se presenta tenga suficiente mérito para cancelar la partida anterior.

**a. Mecanismos generales de matriculación**

Es aquel conjunto de procedimientos legales que permiten el ingreso, por primera vez, de una finca en el registro, al igual que el ingreso del titular del dominio. Contemplaremos las fórmulas expuestas por el artículo 2018 del Código Civil:

- Que los títulos de propiedad cuenten con una antigüedad de cinco años. - Se explica en función de que el propietario debe presentar su título ante el registro con la temporalidad que la norma exige como mínimo. Esto quiere decir que, si el título del interesado es de fecha 2 de febrero de 2005, recién podrá solicitar se matricule el 2 de febrero de 2010. Podemos agregar, que se le es permitido al titular actual solicitar la matriculación cuando la suma de los títulos antecedentes dé como resultado los cinco años de antigüedad, siempre que estos guarden concatenación causal debida. En caso el título más antiguo llegue o supere los cinco años, el actual titular podrá solicitar la matriculación.
- Títulos supletorios declarados en vía judicial, cuando se carezca de instrumentos formales que comprueben el dominio, por lo que el propietario acude al juez para que lo declare como tal.

**b. Mecanismos especiales de matriculación**

Este conjunto de procedimientos ha ido acentuándose en pronunciamientos jurisprudenciales y de la misma ley, donde la matriculación cumple en aplicación con mecanismos especiales, contrarios a los dispuestos anteriormente en el artículo 2018 CC.

El caso de la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio no se veía contemplado en los anteriores reglamentos registrales, pero la jurisprudencia ha jugado un papel relevante para que sea vista como un mecanismo de matriculación. El Tribunal registral en su función resolutoria interpreto de forma idónea que la sentencia de prescripción adquisitiva si recibía esta condición. Se

fundamenta esta decisión en el hecho de que la usucapión tiene cierta sinonimia con los títulos supletorios, por la que, si uno permite la primera inscripción, su similar también debería permitirla. La misma conclusión debe darse en los procesos judiciales de reivindicación o declarativa de dominio, puesto que, se trata de declaraciones judiciales donde se evalúa la declaración de la propiedad en base al principio contradictorio y a la presentación de alegatos y pruebas, pero con un mismo contenido resolutivo.

El decreto legislativo N 1069, del año 2008, introdujo modificaciones en el actual Código Civil, entre las cuales, incorporaba la posibilidad de anotar el embargo judicial contra predios no inscritos, es decir, bajo un contexto de adjudicación por remate judicial. Pero también trajo consigo una laguna legal, donde mencionaba la existencia de un embargo inscrito, pero no lo estaba el del derecho del propietario del predio, entonces no se sabía cuál era el futuro de ese embargo y como se termina a aquella anotación preventiva. La normativa se pronunció sobre esto incorporando el artículo 18-e en el RIRP. Se pensó que, si el embargo entraba al registro mediante una anotación preventiva, entonces la adjudicación por remate debía ser la base para solicitar la matriculación.

Se dictó el decreto legislativo N° 667 como respuesta al contexto de los complejos problemas de titulación y demarcación en la tierra, posterior a la Reforma Agraria. Este dispositivo legal del año 1991, tiene el fin de afrontar el problema de la descuidada inscripción legal de los predios que sufrieron el proceso de reforma. Dicha norma incluyó la usucapión ante el registrador, marcado por un carácter inconstitucional, y además se incluyeron nuevos mecanismos de matriculación de la tierra. Este apartado normativo se encuentra derogado actualmente en virtud de del decreto legislativo N° 1089, incluyendo los medios de matriculación. A pesar de ello, estas reglas fueron repetidas en el RIRP de 2003 y ratificadas en 2008 y 2013 a pesar de su derogación.

Se presenta la matriculación del territorio de comunidades campesinas. El estado protege a estas comunidades, en atención al mandato constitucional de respeto a la identidad cultural, por lo que se han logrado instituir medidas destinadas a

la titulación y demarcación de sus tierras. Conforme al artículo 29 del RIRP, se expresa que para la matriculación del territorio de comunidades campesinas se presentaran los siguientes documentos: Actas de colindancia suscritas por la comunidad a titularse y sus colindantes con derecho inscrito o debidamente acreditado, así como por el funcionario competente; plano de conjunto de la comunidad campesina debidamente visado por el funcionario competente; memoria descriptiva autorizada por el funcionario competente. Con el fenómeno de regionalización, la competencia de la Ley de Deslinde y Titulación de tierras comunales se extiende a los gobiernos regionales.

Las resoluciones de la SBN permiten la matriculación, ya sea que se trate de bienes de dominio privado o de dominio público, conforme al reglamento de bienes que lo regula.

Las resoluciones que emite COFOPRI también son un título matriculador, con fines de formalización de la propiedad. Nos encontramos ante procedimientos cuyo resultado se caracteriza por tener una relativa garantía, por lo que debe aceptarse que se asienten en la partida registral.

La doble matriculación o duplicidad de partidas

Una de las reglas contenidas en el proceso de matriculación, y en parte del principio de especialidad registral, es que un predio es representado en el registro por un documento (hoja o partida), que reúne todos los actos o contratos referidos a dicho inmueble. Este hecho configura que el registro publique información coherente acerca de las titularidades jurídicas, ya sean actuales o antiguas. Teniendo en cuenta esto, carece de sentido mencionar que un mismo predio pueda tener dos o más partidas en el registro, pues en tal caso se cuestionaría cual de ambas hojas es confiable, por lo que el registro perdería toda certeza.

La doble matriculación puede verse descrita como aquel contexto originado por error del sistema, en el cual una finca material se encuentra inscrita en varias partidas registrales, ya sea de forma total o parcial, es decir, las partidas comprenden la totalidad del inmueble o parte de él.

En esa misma línea Morales Moreno (2000) menciona que:

La matriculación de una finca en el registro implica un riesgo de lesión de otras titularidades jurídicas. El primer riesgo a asumir es que un non-dominio acceda a la titularidad de un bien mediante el registro, en perjuicio directo del propietario y en afectación a su derecho a la propiedad. El segundo riesgo, es referente a vulnerar o lesionar titularidades registrales previas, provocando una doble matriculación parcial o total, respecto de una o varias fincas. (pág. 194).

Con el fin de evitar esta problemática la doctrina propone relacionar de forma eficiente el registro (titularidades jurídicas) y el catastro (los datos físicos), y de esta manera se puede pueda identificar la situación y naturaleza de cada finca con información segura y confiable. El catastro tiene el objeto de representar gráficamente el suelo del país, individualizando las características y precisando la descripción de cada inmueble. Sin embargo, el trabajo de relación entre ambos resulta ser complejo, pues se ha demostrado que la labor catastral es sumamente onerosa y nada fácil.

### **c. Aspecto Formal de la Doble Matriculación**

Nuestro ordenamiento realiza las siguientes acepciones normativas para poder tener noción de la definición de este hecho:

“Artículo 56 RGRP (TUO aprobado en 2012).- La doble matriculación o duplicidad de partidas se sitúa en el hecho de que se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.”

Podemos deducir de esta disposición que la duplicidad se considera total cuando el predio está comprendido íntegramente en las partidas de registro; mientras

que la duplicidad se considera parcial si solo una parte del predio se abarca en las partidas que presentan el error.

El Reglamento General de los Registros Públicos, admite hacer diferenciaciones en la duplicidad de las partidas, pues dicta que puede existir duplicidad en razón de inscripciones idénticas (artículo 58), duplicidad con inscripciones compatibles (artículo 59) y la duplicidad de partidas por inscripciones incompatibles (artículo 60). Los primeros dos supuestos hacen denotar sobreabundancias en las titularidades jurídicas plasmado en los actos idénticos que se presentan en las partidas, se dispone que se cierre la partida más reciente, sin perjuicio para nadie. El segundo supuesto en singular, duplicidad por actos con compatibilidad, los actos inscritos en la segunda partida se trasladan a la primera partida como una simple continuación o sucesión ordenada de actos, todos compatibles, por lo que la segunda partida debe cerrarse por ser superflua, de igual manera sin que genere perjuicio. El tercer y último supuesto, aquellas inscripciones incompatibles, presentan complejidades teóricas y prácticas. Esta presenta a dos propietarios que tiene una posición contradictoria y no tienen relación alguna. El propio registro reconoce en virtud a la dualidad de partidas, lo cual genera dos tipos de problemas, uno de carácter formal y otro sustancial.

El problema formal es se constituye una infracción a la regla que el ordenamiento dispone, al haber duplicidad de partidas, contradice el principio de especialidad, un predio, una partida. Por tanto, el registro debe ejercer la labor de corregir el error cerrando una de las partidas que, en principio, no debió abrirse; y según el artículo 60, establece que sea la más reciente, sobreviviendo la más antigua.

El trámite que se gestiona para lograr el objetivo consiste en, partiendo del hecho que se ha identificado la existencia de dos o más partidas, se emitirá una resolución que admita este hecho sobre las partidas involucradas, debe notificarse a todos los titulares y por ultimo hacerse público mediante publicación del diario el peruano y otro con mayor rango de receptación. Cumpliéndose un plazo de seis meses, y al no haber oposición de parte interesada, se ejecutará el cierre de la partida registral más reciente. En caso contrario, se presente

oposición, el procedimiento administrativo concluye sin ninguna decisión, excepto con la anotación de la dualidad de ambas partidas.

#### **d. Vista a la regulación antigua nacional**

El viejo Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, estipulaba y fundaba la solución que otorga preferencia a la partida más antigua, en donde por efecto existía una supremacía de la hoja más antigua sobre la más reciente. No existía algún mecanismo que cuestionara o diera discusión sobre el mejor derecho de propiedad, que se resolvió por la vía judicial.

Dentro de ese supuesto, podemos destacar una sentencia expedida por el Tribunal Constitucional (Expediente N 155-2001-AA/TC), que sigue los lineamientos de la disposición descrita. En dicho amparo, el demandante alegó que fue privado de su propiedad, en vista de que el registro había cerrado la partida registral más reciente, de la cual era titular.

El TC declaró infundada la demanda basándose en:

“el cierre de la partida, en caso de duplicidad registral, es una medida que busca atenuar las consecuencias de una deficiencia en las inscripciones, evitando que se sigan extendiendo más asientos en las partidas registrales materia de duplicidad. Por estos motivos, debe resaltarse que el cierre no implica la declaratoria de invalidez de los asientos extendidos en la partida menos antigua (...) Por otro lado, la medida de cerrar la partida menos antigua, en caso de duplicidad registral obedece al principio de prioridad consagrado en el artículo 2016 del Código Civil (...) En consecuencia, teniendo en cuenta que el cierre de partida por duplicidad de inscripción no implica la corrección ni la invalidez del contenido de la inscripción, pues el mejor derecho de propiedad sobre el área en que se ha verificado la duplicidad de inscripción debe declararse judicialmente...”

Las masivas exigencias y demandas interpuestas hicieron que el Tribunal cambie de criterio, en uno de los casos que tuvo que resolver declaró no aplicable el artículo 171 de RGRP de 1968, por considerarlo inconstitucional. Suponía una afectación de igualdad ante la ley, pues se realizó para la determinación de este supuesto, el sustento de una base objetiva y que sea

conforme al test de razonabilidad, el cual controla si el tratamiento diferenciado entre las partes está provisto de una justificación; si entre la medida adoptada y la finalidad perseguida existe relación; y si es que la medida que se adopto es adecuada y necesaria, es decir, si es acorde al principio de proporcionalidad.

Es por ello que el TC declaro que esta disposición era incompatible con la constitución. El termino de distinción que se establece, referido al cierre de la partida menos antigua y prevalencia de la mayor, no se funda en una causa objetiva y razonable que justifique la imposición de desigualdad sobre una de las partes. En efecto, con tal decisión, la de cerrar una de las partidas y no afectar a la otra por el hecho de una primacía de antigüedad, privilegia a una de las partes con respecto a la otra. La parte que no ha sido objeto de cierre puede lograr su inscripción, cosa que no puede hacer la actora, tanto más, cuando entre ellas podría estar dilucidándose la controversia respecto del mejor derecho de propiedad en la vía ordinaria.

Este caso hizo uso del control difuso en protección garante del derecho constitucional de desigualdad entre las partes y el derecho de propiedad que se la ha visto afectado a la parte demandante. En consecuencia, es evidente que la propiedad tuvo que dilucidarse conforme a las reglas del derecho civil.

Actualmente la normativa ha dispuesto en el Reglamento General (TUO de 2012) mantener la solución formal de otorgar preferencia a la hoja más antigua, pero con las siguientes diferencias:

1. Es necesario notificar el inicio del procedimiento de cierre de partida a todos los titulares registrales, en armonía con la Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente N 649-2002-AA/TC.
2. La oposición de alguno de los titulares notificados en el procedimiento hace que este finalice carente de una decisión, por tanto, las partidas registrales deben mantenerse abiertas.
3. En cualquier caso, las partidas involucradas contienen anotaciones de correlación para dar conocimiento de la existencia de duplicidad.



#### **e. Aspecto sustancial de la Doble Matriculación**

La problemática sustancial se centra en determinar cuál de los dos o más titulares que aparecen como titulares en las partidas registrales, es a quien verdaderamente debe conferírsele derecho de propiedad sobre el predio en cuestión, este hecho es propio del derecho civil, claramente hablamos de un conflicto que presenta un grado de complejidad relevante.

Respecto de la solución registral que debe seguirse en el caso de doble matriculación, haremos inferencia en tres posiciones.

Nos comenta Arrieta Sevilla (2009) que:

La contradicción en la doble matriculación supone una anomalía de gran magnitud en el sistema del registro que hace quebrar los principios básicos de la protección tabular. Este hecho produce la recíproca neutralización de los principios hipotecarios que protegen los folios registrales, como consecuencia de la defensa contradictoria que dispensa el principio tabular de legitimización. (pág. 162).

Albaladejo (2004) por su parte conceptúa:

La única regla sencilla y general que se puede formular en esta situación, es la de que previendo que la aplicación de los preceptos registrales no pueda decidir y resolver el tema, en razón de que dos posiciones se ven enfrentadas e igualmente defendibles según esos preceptos (cada una en base a una matriculación), hay que aplicar –por lo que toca al conflicto- los preceptos civiles que serían adecuados en defecto de que los derechos enfrentados gocen de protección registral de igual forma. (pág. 907)

Peña (2001) ha visto preferente señalar que:

El adquirente en virtud del título que se le ha otorgado por uno de los dueños, no puede verse respaldado en la fuerza legitimadora del Registro porque se neutralizan los efectos de las inscripciones contradictorias. La colisión se resolverá por las reglas del Derecho Común, con exclusión de la Ley Hipotecaria. (pág. 631)

Podemos concluir que la solución se encuentra en las reglas del derecho civil. Para la doctrina, en su mayoría, el conflicto se ve resuelto con la suspensión de la eficacia de ambas hojas registrales, y el problema se traslada al ámbito exclusivo del Derecho Civil.

**f. La solución del conflicto de doble matriculación en las reglas del derecho civil**

Dentro de esta etapa no caben las presunciones o conjeturas que se presenten para acreditar el dominio, el actor interesado debe producir completa prueba de la propiedad para que reivindicación se ejecute a favor de él sobre el otro. La investigación que se realiza en este proceso, adelanta que no se garantiza que se alcance la verdad de los hechos. Se requiere que se reconstruya la cadena de transmisiones desde su inicio, presentando el título suficiente mediante la prueba directa y positiva.

Por otro lado, el demandado se encuentra en la posición de limitarse a presenciar la actividad probatoria del demandante, es decir, no tiene que probar nada. En caso el actor no logre acreditar el dominio, a pesar de la inacción del demandado, será rechazada la demanda que interpone.

Según la normativa civil, el juez resuelve la cuestión de manera simple:

- El demandante será declarado vencedor en caso haya consumado para sí un modo de adquisición de la propiedad.
- Se declara vencedor al actor por la presentación de cualquier hecho jurídico cuya consecuencia sea la adquisición de dominio. El actor deberá exhibir la usucapión, el contrato obligacional de efecto traslativo, la herencia, la accesión, u otro medio.

Las dificultades se presentan cuando ambas partes presentan hechos que invocan modos de adquisición, es decir, contrato vs. contrato.

Los problemas son de variado tipo y de difícil solución. Es por ello que Código Civil presenta cuatro reglas:

- i. La usucapión siempre vence, en el caso de la duplicidad de las partidas, si en una de ellas el título es de usucapión, incluso administrativa, se cierra la

otra partida sin necesidad de haber emplazado a su titular en un proceso contencioso. Lo mencionado es conforme al artículo 952 del Código Civil.

- ii. En caso se trate de cadenas de transmisiones duplicadas que se contradicen entre si y que no tienen un mismo punto de origen, se necesita establecer quién es el propietario original, para que pueda encontrarse el titular después de una serie de ordenadas y validas transferencias. Lo dispuesto conforme a los artículos 949 y 660 C.C
- iii. En caso las cadenas de transmisiones con duplicidad en la matricula se expiden de un mismo origen común, entonces la propiedad debe buscarse en este titular, pero, posteriormente, la ley determinara reglas racionales de solución. Tales pueden ser la primera inscripción, el titulo más antiguo, etc.; conforme a lo artículos 1135, 1136, 2022 C.C.
- iv. En caso de que en una misma cadena de transmisiones se produzca algún acto que genere la nulidad o ineficacia, el propietario afectado recuperaría el derecho, salvo opere alguna norma de protección de la apariencia. Lo dispuesto conforme a los artículos 194, 1372 y 2014 C.C.

## **7. La seguridad jurídica**

Debemos partir de la premisa de un sentido de necesidad de seguridad, entendiendo que somos propensos o estamos sujetos a la inseguridad. La seguridad se constituye como el anhelo de una vida anímica en la que la persona, que vive bajo un estado de terror ante la imprevisibilidad e incertidumbre de los hechos que pueden llegar a suscitarse, desea tener garantes que aseguren su protección.

Dentro de un ámbito jurídico, podemos deducir que hace referencia a la estabilidad del ordenamiento jurídico que se rige en un estado, en donde se exige que el contenido de las normas tenga cierta permanencia, y que garanticen un equilibrio en las relaciones que se producen entre los órganos estatales y la población.

El valor de la seguridad en el Derecho y el Estado será un presupuesto que parecerá, sobre todo en la tradición contractualista. Esto quiere decir, que el existente pacto social de los sujetos supone una libertad limitada, pero protegida

y garantizada. Los contratantes sabrán a qué atenerse, podrán calcular la gradualidad de las consecuencias de sus actos y prever el beneficio del ejercicio de sus derechos. Podemos establecer que la ley reconoce, en las leyes positivas, una función de garantía de la justicia y la libertad condicionada con la seguridad jurídica en la convivencia social.

La seguridad jurídica puede verse distinguida desde un contenido formal, referente a la estabilidad de las normas y derechos; y por otro lado desde un contenido material, que consiste en la protección de la confianza. En el estado de derecho, asumes perfiles descritos como: presupuesto en las instituciones del derecho, pero no solo como una forma de legalidad positiva, sino que de la misma se extienden derechos fundamentales a proteger; y como función del derecho que garantiza la realización de actos humanos en función de la libertad.

Gonzales Linares (2013) considera que la seguridad jurídica es el mejor presupuesto de garantía y protección en la convivencia humana, y se encuentra generada por el derecho y su positivización, además, el estado tiene como deber prioritario poner como garante constitucional y legal la revisión de la totalidad de actividades ilícitas realizadas por personas jurídicas individuales y colectivas. (pág. 80)

Radbruch (2005) nos menciona que:

La seguridad jurídica es aquella protección que el derecho nos brinda que garantiza nuestra vida o nuestros bienes. Establece que requiere de cuatro condiciones:

1. Que el derecho sea positivo, es decir, que la ley lo exprese.
2. Que el derecho que se ha visto expresado, cumpla con ser el de un derecho seguro, un derecho que se base en hechos y no en juicios subjetivos de valor del juez en torno a un caso en concreto mediante el uso de criterios como la buena fe o buenas costumbres.
3. Que los hechos que se van a basar en derecho puedan presentar el menor porcentaje de error posible, que puedan ser practicables; para ello debemos dar aceptación a pesar de que pueda presentar un carácter tosco en su aplicación.

4. Que el derecho positivo, no debe exponerse a constantes modificaciones, ni debe encontrarse a merced de una legislación incidental, caso contrario, no se garantizaría la seguridad jurídica. (págs. 39-42)

### **Elementos de la seguridad jurídica**

Los siguientes elementos son constitutivos de la seguridad jurídica:

**La certeza jurídica.** - Alude a la existencia de un conocimiento de seguro, claro y evidente de las normas jurídicas positivizadas. Una especie de reglas del juego claras y correctas, a las cuales tiene que someterse quien tiene la obligación de cumplir, y alcances adecuados para reclamar los derechos que le corresponde a una persona.

**La eficacia del derecho.** - Alude a que las normas jurídicas que han sido expedidas, cumplan con un sentido de producción de efectos positivos, es decir, que los resultados cumplan satisfactoriamente con encaminar las relaciones, tanto de los órganos y dependencias del estado con los ciudadanos, y de estos entre sí.

**La ausencia de arbitrariedad.** - Significa que, en la expedición de normas jurídicas, como en su aplicación, exista primacía de la razón y la justicia, y no la voluntad de quien detenta el poder y tiene a su disposición la tarea de impartir la actividad reglamentaria o la legislación.

### **Aspectos de la Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica posee exigencias que pueden tener caracteres objetivos y subjetivos. Por un lado, sobre la exigencia que tiene que ver con las leyes que se positivizan para prever conductas ilícitas, y por ende el carácter subjetivo, evalúa cada conducta en función de la libertad que emana de cada persona en el desarrollo de sus derechos.

Según Pérez Luño (1997) las exigencias pueden subdividirse en estructurales en funcionales. Expresa que existen condiciones en el contenido de la corrección estructural:

- a. Lex promulgata. - Referida a la promulgación de la ley, pues de no realizarse este acto no podría llegar a conocimiento de los destinatarios, y como resultado se expandiría su incumplimiento.
- b. Lex manifiesta. - Se refiere a que la ley no puede negarse si es que su contenido es perceptible y claro. Destaca la necesidad de que las normas sean comprensibles y aparten cualquier expresión ambigua, equivoca u oscura, que genere confusión o poco entendimiento en los destinatarios.
- c. Lex plena. - La ley debe ser total, que se le otorguen características propias en su mayor intensidad. Destaca el principio nullum crimen nulla poena sine lege, que garantiza que no se sancionaran penalmente las conductas que no se encuentren tipificadas.
- d. Lex stricta. - Principio de máxima taxatividad legal e interpretativa. Se reserva la ley, sujeta a norma general y abstracta promulgada por el Parlamento, es la definición de los aspectos básicos del status jurídico de los ciudadanos, entendidos como derechos y libertades fundamentales.
- e. Lex previa. - Las conductas reguladas deben estar contempladas legalmente antes de la configuración del hecho. Imposibilitaría dar duda del conocimiento del grado del daño que la conducta ilícita puede generar.
- f. Lex perpetua.- La ley no puede cambiarse caprichosamente, debe tener estabilidad en el tiempo, para que se genere un clima de confianza. (pág. 483).

Respecto de las condiciones de corrección funcional, Pérez Luño (1997), agrega que, la certeza del derecho supone que la seguridad jurídica adopte un carácter subjetivo, y se presentan como las proyecciones de las situaciones personales de la seguridad de los destinatarios. Gracias a la información que se recogen de los determinados medios de publicidad, es que la persona de un ordenamiento jurídico puede tener claro y con antemano lo mandado, lo permitido y lo prohibido. (pág. 484).

## **8. Seguridad Jurídica en el Derecho registral**

El Derecho Registral es una disciplina jurídica en la cual enfoca el estudio de normas, principios y reglamentos, las cuales regulan situaciones jurídicas y como se ejerce su tutela a través del sistema de publicidad jurídico legal. Producen

exclusivamente determinados efectos sustantivos en el derecho privado, como el nacimiento, tráfico jurídico de intereses económicos, el registro de predios, entre otros.

Para Roca Sastre (1995):

El derecho inmobiliario registral, es el conjunto de normas legales, que regulan la organización y el funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble y la práctica, valor y efectos de sus asientos de matriculación registral de fincas, con sus modificaciones, y de las inscripciones de actos, resoluciones judiciales y administrativas registrales y anotaciones preventivas exigidas. (pág. 83)

Partiendo de esto, el órgano encargado del sistema registral, hablamos de SUNARP, tiene como objetivo el brindar seguridad jurídica, comprometiéndose con cada destinatario de la población estatal, para que atraviere cualquier hecho vinculada al registro de sus bienes con garantía de que se brindara protección y tutela a nivel social respecto de la relación que hay entre el órgano y la persona, como de la persona frente a otros sujetos.

Martínez Coco (1999) acertadamente señala que:

“Ya no es suficiente gozar de la seguridad de la cosa juzgada, no basta la intervención jurisdiccional o la simple promulgación de una ley, o finalmente, la formalización de un contrato por escritura pública. Es necesario garantizar que esos derechos que el juez, la ley o el contrato reconocen, sean oponible a terceros, y ello, como sabemos, sólo se logra con la publicidad registral y seguridad jurídica que ésta brinda. De esta forma los agentes económicos estarán garantizados y protegidos en sus transacciones, evitando así conflictos que, a la larga, generan mayores costos que beneficios, no sólo para los directamente interesados, sino para la sociedad en general”. (Temas de Derecho Registral Tomo I, 1999).

La problemática se presenta cuando, en un contexto de duplicidad de partidas o doble matriculación, el sistema registral comete un error que trae como consecuencia se vulnere la seguridad jurídica de quien es el titular en la transmisión registral.

Además, el reglamento está sujeto en resolución a lo que el Código Civil pueda fundamentar en la determinación de mejor derecho.

La conducta de tanto de la parte de solicitante como de la parte que se quiere emplazar resulta afectada, por lo que la seguridad jurídica no cumpliría totalmente con sus efectos en este caso en concreto.

### **1.3 Marco Legal**

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos

**Artículo 56.-** Definición. - Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

**Artículo 57.-** Funcionario competente. - Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo. Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad. La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos. En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente. Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los



párrafos anteriores, el Jefe de la Unidad Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Jefes de las Unidades Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

**Artículo 58.-** Duplicidad de partidas idénticas.- Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta. Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

**Artículo 59.-** Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles.- Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

**Artículo 60.-** Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición.- Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Unidad Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al

procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo en la respectiva anotación de aviso, el extracto de dos o más resoluciones. Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Unidad Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

**Artículo 61.-** Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas. Cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida perdida, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá ésta.

**Artículo 62.-** Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas. - En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguna declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles. Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 60, el Jefe del Área de Informática, a solicitud de la Unidad Registral correspondiente, procederá a incorporar en la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en las partidas involucradas la duplicidad detectada de manera categórica por el área de catastro, el mismo que se mantendrá hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones: a) Se anote en la partida respectiva la Resolución de la Unidad Registral que dispone el inicio del procedimiento de

cierre de partida por duplicidad; b) El Jefe de la Unidad Registral se abstenga de iniciar el procedimiento de cierre de partida conforme a lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333; c) El Registrador efectúe la anotación de independización a que se refiere el artículo 63; d) El Jefe de la Unidad Registral disponga su levantamiento, en los demás casos en los que no proceda iniciar el procedimiento de cierre.

**Artículo 63.-** Superposición parcial y eventual desmembración.- Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada. Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios

### **Disposiciones Transitorias**

**Segunda.** - Duplicidad de partidas provenientes del ex RPI y ex RPU

En los casos de existencia de duplicidad de partidas generadas en el Registro de Predios por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso a

extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, la partida a cerrar será la proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble, circunstancia que deberá constar tanto en la resolución de inicio del procedimiento como en los respectivos avisos.

### **Tercera. - Levantamiento de anotaciones de cierre**

En los casos en los que como consecuencia de la asunción de competencia del ex Registro Predial Urbano se cerraron partidas en el ex Registro de Propiedad Inmueble sin que se hubieran abierto las respectivas partidas en aquél, la Gerencia Registral procederá de la siguiente manera:

- a) Si la partida cerrada en el ex Registro de Propiedad Inmueble no pudo ser trasladada al ex Registro Predial Urbano por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre a efectos de iniciar el respectivo procedimiento de cierre de partida por duplicidad, si se tratara de partidas incompatibles o, el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la de mayor antigüedad, en el caso de partidas con inscripciones compatibles. En la misma resolución que ordena el levantamiento se dispondrá el inicio del procedimiento de cierre o el cierre y correlación.
- b) Si se omitió abrir la partida en el ex Registro Predial Urbano, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

### **Constitución Política del Perú**

**Artículo 70°.** - El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de

indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.

Aquí podemos observar tres aspectos fundamentales, la primera; la declaración literal y expresa de que nuestra propiedad es inviolable, es decir; significa que ninguna persona puede desconocerla o afectarla, ósea el propietario no puede ser privado de su derecho con la excepcionalidad de una decisión judicial, pues ahí estaríamos frente a otra figura jurídica; el segundo aspecto es que se señalan los límites para poder ejercer nuestro derecho a la propiedad, aquí se hace referencia a que debemos ejercer dicho derecho en armonía con la ley y el bien común; el último aspecto es la regulación de la expropiación que es la única vía a través del cual el Estado puede privar a una persona su derecho a la propiedad, este supuesto tiene como fundamento que el interés público debe privar sobre el interés particular.

#### **1.4 Marco Conceptual**

**Duplicidad.** Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral o por la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

**Partida registral.** La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción.

**Seguridad jurídica.** La seguridad jurídica tiene como principio fundamental la idea de predictibilidad, es decir, que cada uno conozca de antemano las decisiones que el órgano encargado expedirá resolviendo una petición.

**Independización.** Acto por el cual se abre una partida para inscribir un área desmembrada de otra, ésta última es la matriz que tiene un área de mayor extensión.

**Acumulación.** Acto registral que tiene por objeto constituir una nueva inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

**Especialidad o folio real.** Principio del derecho registral consistente en el acto por el cual se abre una sola partida para cada bien mueble o inmueble.

**Transferencia.** Acto por el cual se le otorga la titularidad que ostenta un propietario sobre un bien a otra persona.

**Pedio urbano.** Es aquel predio que se encuentra en zona urbana o lotizada y cuenta con los requisitos mínimos de habitabilidad.

**Pedio rústico.** Es aquel predio de uso agrario comprende al predio rural (productivo) y al eriazo (no productivo).

**Pedio rural.** Es aquel predio ubicado fuera de los perímetros urbanos y que se caracteriza por ser productivo y dedicarse a la actividad agraria.

## **CAPÍTULO II**

### **EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES**

#### **2.1 Planteamiento del Problema**

##### **2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática**

Actualmente, se viene observando que en la zona registral n° ix – sede lima, se presentan casos en los que se apertura más de una partida para un mismo bien inmueble (duplicidad). Ello trae como consecuencia que en una partida se inscriba el primer acto sobre un predio (ya sea una inmatriculación o una independización) y en otra partida se inscriba una hipoteca o compraventa referida al mismo bien. También se presentan supuestos en los cuales, si bien se tratan de dos partidas distintas, los predios inscritos en ellas se encuentran sobrepuestos (forman parte uno del otro), lo que se conoce como duplicidad de partidas por áreas superpuestas.

Por ejemplo, yo como posible comprador de un lote 1 Mz A. si verifico que éste se encuentra inscrito en la partida “abc” a nombre de Kathya y en la partida “xyz” a nombre de José, me preguntaría quien de los dos es el titular del lote que deseo comprar y ello no me generaría certidumbre jurídica.

Así, se ha verificado que existen actualmente alrededor de 1000 casos o solicitudes de duplicidad de partidas, que como hemos indicado se presentan cuando se abre más de una partida para un predio o cuando se presenta superposición de área en predios distintos.

##### **2.1.2 Antecedentes Teóricos**

Entre las principales investigaciones relacionadas al tema encontramos las siguientes:

Estudios nacionales

Huancayo, Lenka (2015) en la tesis titulada “La Duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios de la Zona Registral N° V como factor de inseguridad jurídica para el administrado”, llega a las conclusiones: a) La inscripción de un derecho de propiedad en el Registro de Predios, debe brindar al propietario de

un bien inmueble todas las seguridades necesarias, b) Los factores que originan la inseguridad jurídica en casos de duplicidad de partidas son la falta de una base gráfica (planos) que es de vital importancia para la calificación registral y la necesidad de una alta calidad en los instrumentos técnicos que permita realizar una búsqueda plena del lugar.

Reyes, Lennin (2018) en la tesis titulada “Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del Catastro General Regional Lambayeque 2016” arribó a las siguientes conclusiones: a) El Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral de la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, afectado por la Duplicidad de partidas es un fenómeno que afecta al Sistema Registral, esta patología afecta directamente la confianza y certeza con la que debe contar el Registro de Predios, y la fiabilidad que tiene un propietario que aparentemente busca con la inscripción de su predio la publicidad y seguridad jurídica que debe brindar SUNARP. b) Las causas que generan la duplicidad de partidas, tienen que ver con la variedad de registros creados a través del tiempo, los deficientes saneamientos de predios urbanos y rurales de la base informática de catastro de Cofopri, los cruces de información que se generan con los catastros de las municipalidades provinciales, lo engorroso y costoso que resulta un proceso de rectificación de partidas, otra de las causas es que desde hace muchos años SUNARP al momento de generarse la inscripción de un bien inmueble no exigía la presentación de un plano perimétrico o información referencial pues solamente bastaba con la información que se plasmaba en la Escritura Pública que pretendía ser inscrita.

#### Estudios internacionales

Pérez, Antonio (2014) en la tesis titulada “La seguridad jurídica y la garantía del derecho y la justicia”, arriba a las siguientes conclusiones: a) Para el logro de la seguridad jurídica se requiere el adecuado planteamiento político y la correcta organización técnica de los sistemas informatizados. b) Así las bases o bancos de datos jurídicos deberán garantizar la calidad de las informaciones almacenadas, es decir, su veracidad, objetividad, pertinencia, exhaustividad y actualización; y, al propio tiempo, su seguridad para evitar la destrucción o manipulación de las mismas.



Arcos, Federico (2016) en la tesis titulada: “La seguridad jurídica en la aplicación judicial del Derecho”, concluye en lo siguiente: a) La seguridad jurídica no puede quedar reducida a sus aspectos más estáticos (la certeza y seguridad de las expectativas jurídicas) sino que también tiene un aspecto dinámico centrado en los derechos de defensa.

### **2.1.3 Definición del Problema**

#### **Problema General**

¿De qué manera la duplicidad de partidas influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – ¿Sede Lima, año 2019?

#### **Problemas Específicos**

1. ¿De qué manera la superposición total influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019?
2. ¿De qué manera la superposición parcial influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019?
3. ¿De qué manera la existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019?

## **2.2. Finalidad y objetivos de la investigación**

### **2.2.1 Finalidad**

La presente investigación tiene por finalidad determinar la influencia de la duplicidad de partidas en la seguridad jurídica de los distintos actos que puedan celebrar los propietarios con derecho inscrito en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019. Asimismo, constituye finalidad del presente trabajo presentar propuestas de mejoras para la celeridad en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Una de las propuestas es que se supriman las publicaciones en los diarios para hacer conocido el inicio de procedimiento de cierre de partidas. Estas deberían

ser solo notificadas a los titulares inscritos o a aquellos que tengan legítimo interés sobre el procedimiento. En la práctica, no se registran casos en los que, conocida la publicación por un tercero, éste decida oponerse al cierre de partida.

Lo antes señalado trae aparejada la consecuencia que sean solo los titulares o quienes tengan legítimo interés los que puedan oponerse al cierre de partidas por duplicidad.

En tal sentido, el plazo de (60) días para oponerse en un inicio de procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles debe contarse desde la última notificación realizada.

Asimismo, considero necesario que si todos los posibles afectados ante el eventual cierre de partida se han opuesto antes de los (60) días referidos, ya no sería necesario esperar a que estos venzan a fin de proyectar la resolución de conclusión del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

## **2.2.2 Objetivos generales y específicos:**

### **Objetivo General**

Establecer si la duplicidad de partidas influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

### **Objetivos Específicos**

1. Establecer la relación de la superposición total con la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.
2. Establecer la relación de la superposición parcial con la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.
3. Establecer la relación de la existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019

Delimitación del estudio.

Espacial: Zona Registral N° IX - Sede Lima.

Temporal: Año 2019.

Social: Propietarios con derecho inscrito.

### Justificación e Importancia del Estudio

Es necesario el estudio de la duplicidad de partidas en la seguridad jurídica de los distintos actos que puedan celebrar los propietarios con derecho inscrito en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019. Para evitar este tipo de actos que dificulta la labor en cuanto a la seguridad jurídica de la propiedad en nuestro país, es necesario realizar un estudio profundo sobre este tema tan importante, así como proponer mejoras al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad ya existente.

## **2.3. Hipótesis y Variables**

### **2.3.1 Supuestos Teóricos**

La doble matriculación puede verse descrita como aquel contexto originado por error del sistema, en el cual una finca material se encuentra inscrita en varias partidas registrales, ya sea de forma total o parcial, es decir, las partidas comprenden la totalidad del inmueble o parte de él.

Morales Moreno (2000) menciona que:

La matriculación de una finca en el registro implica un riesgo de lesión de otras titularidades jurídicas. El primer riesgo a asumir es que un non-dominio acceda a la titularidad de un bien mediante el registro, en perjuicio directo del propietario y en afectación a su derecho a la propiedad. El segundo riesgo, es referente a vulnerar o lesionar titularidades registrales previas, provocando una doble matriculación parcial o total, respecto de una o varias fincas. (pág. 194)

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.”

La seguridad jurídica es aquella protección que el derecho nos brinda que garantiza nuestra vida o nuestros bienes. Establece que requiere de cuatro condiciones:

1. Que el derecho sea positivo, es decir, que la ley lo exprese.
2. Que el derecho que se ha visto expresado, cumpla con ser el de un derecho seguro, un derecho que se base en hechos y no en juicios subjetivos de valor del juez en torno a un caso en concreto mediante el uso de criterios como la buena fe o buenas costumbres.
3. Que los hechos que se van a basar en derecho puedan presentar el menor porcentaje de error posible, que puedan ser practicables; para ello debemos dar aceptación a pesar de que pueda presentar un carácter tosco en su aplicación.
4. Que el derecho positivo, no debe exponerse a constantes modificaciones, ni debe encontrarse a merced de una legislación incidental, caso contrario, no se garantizaría la seguridad jurídica.

### **2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas**

#### **Hipótesis General**

La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

#### **Hipótesis Específicas**

1. La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.
2. La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.
3. La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares

influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019.

### 2.3.3 Variables e Indicadores

Identificación de las Variables

Variable Independiente (VI):

Duplicidad de partidas

Variable Dependiente (VD):

Seguridad Jurídica.

Definición Operacional de las Variables

Variables	Indicadores
VI: Duplicidad de partidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Superposición total</li> <li>✓ Superposición parcial</li> <li>✓ Existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares</li> </ul>
VD: Seguridad jurídica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Estabilidad de los derechos</li> <li>✓ Protección de la confianza</li> <li>✓ Eficacia del Derecho</li> </ul>

## **CAPÍTULO III**

### **MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS**

#### **3.1 Población y Muestra**

La población de estudio se da a base de:

130 abogados especialistas en Registros Públicos

Muestra: 100 abogados del Registro de Predios de Lima

#### **3.2. Diseño**

Nivel de investigación: El nivel de investigación será descriptivo por su carácter buscará la relación entre las dos variables.

Tipo: El tipo de investigación será aplicada, porque mediante el uso de instrumentos de recolección de datos se medirán las dos variables estudiadas: duplicidad de partidas y seguridad jurídica.

Método: Cuantitativo

Diseño: Será descriptivo y se representa de la siguiente forma:

M1:  $O_x - O_y$

Dónde:

M1: muestra abogados

$O_x$ : observación de la variable duplicidad de partidas

$O_y$ : observación de la variable seguridad jurídica

#### **3.3. Técnica e Instrumento de Recolección de Datos**

Se utilizará como técnica la encuesta cuya orientación es a la valoración de unidad de la muestra estudiada, permitiendo recoger las percepciones relacionadas con las variables: Duplicidad de partidas y Seguridad jurídica.

### **3.4. Procesamiento de datos**

Una vez aplicadas las encuestas se procedió a tabular toda la información mediante la creación de una base de datos utilizando el paquete estadístico SPSS versión 25.

Se crearon tablas y gráficos con todos los resultados de tipo descriptivo, precisando frecuencias y porcentajes, asimismo, se utilizó la estadística inferencial para la comprobación de hipótesis haciendo uso de la prueba estadística no paramétrica del CHI cuadrado para medir variables.

## **CAPÍTULO IV**

### **PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

#### **4.1 Presentación de Resultados**

En el presente capítulo se presentan los resultados de las encuestas realizadas procesados y tabulados en cuadros o tablas explicativas donde se identifican las muestras de las encuestas realizadas. Asimismo, en algunos casos se han fusionado dichas muestras para facilitar el análisis proyectado al conjunto de los abogados encuestados.

En este acápite se presenta la información derivada de las encuestas aplicadas a una muestra de 100 abogados conocedores del tema.



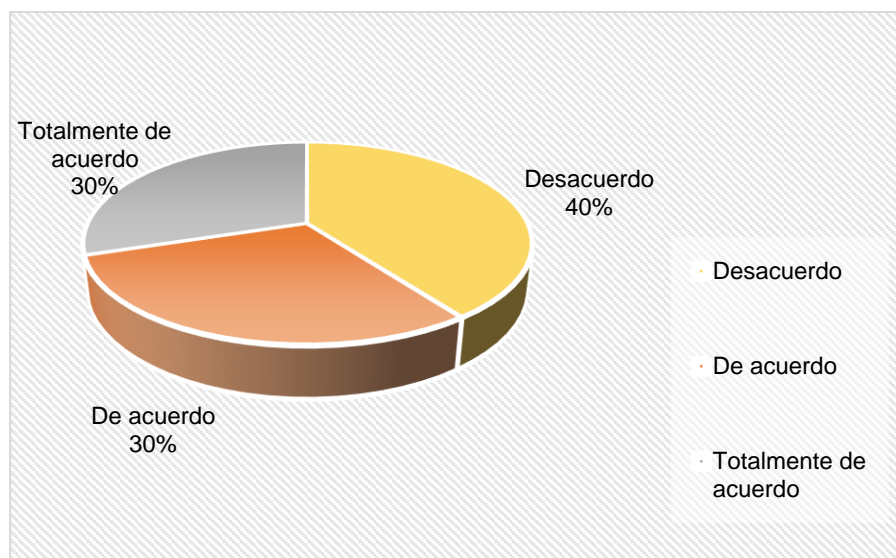
**TABLA N° 1**

La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	40.00%	40
	De acuerdo	30.00%	30
	Totalmente de acuerdo	30.00%	30
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 1**



### INTERPRETACIÓN

En cuanto a los resultados alcanzados podemos observar que, el 40%, de los consultados respondieron que la duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios estaban en desacuerdo, el 30% señalaron de ante la pregunta sobre la duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios que estaban de acuerdo, y otro 30% de los encuestados respondieron que estaban totalmente en desacuerdo.

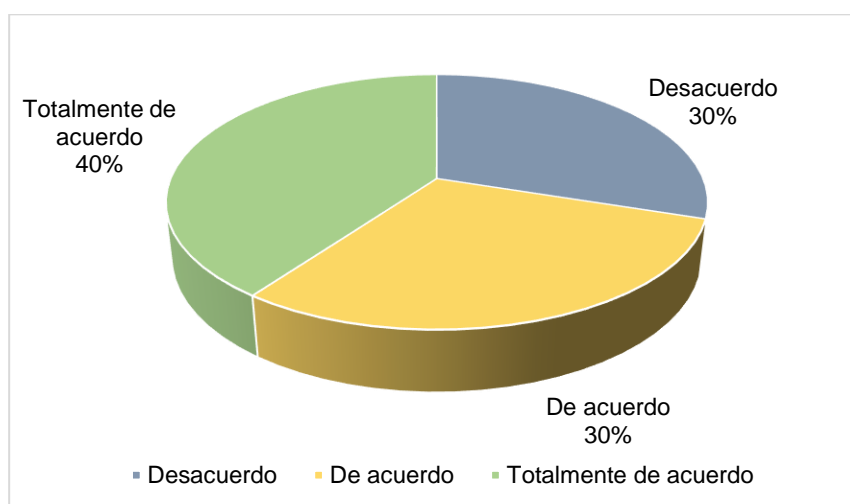
**TABLA N° 2**

La duplicidad de partidas afecta la independización de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	30.00%	30
	De acuerdo	30.00%	30
	Totalmente de acuerdo	40.00%	40
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 2**



### INTERPRETACIÓN

Observando los datos procesados en la Tabla N° 2 como en el Gráfico N° 2, se desprende de los resultados que: el 40% de nuestros encuestados pudieron contestar ante la pregunta la duplicidad de partidas afecta la independización de predios, respondieron estar totalmente de acuerdo, el 30% de nuestros encuestados respondieron estar de acuerdo y los otros 30% respondieron estar en desacuerdo.

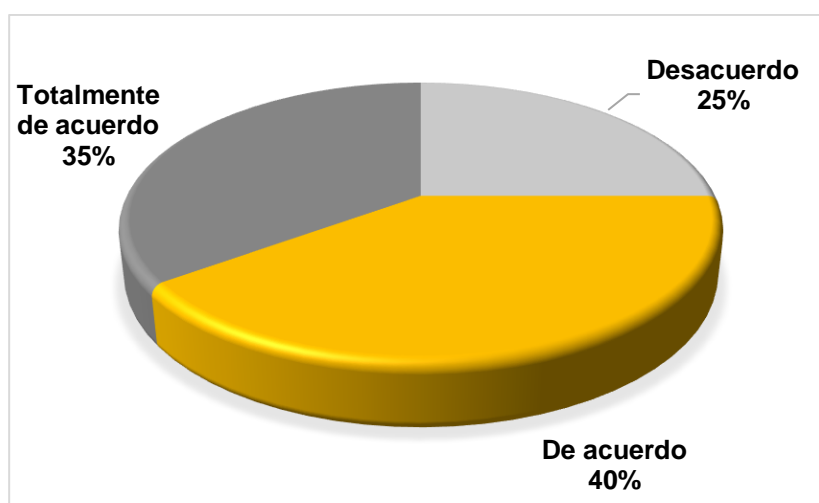
**TABLA N° 3**

La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	25.00%	25
	De acuerdo	40.00%	40
	Totalmente de acuerdo	35.00%	35
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 3**



### INTERPRETACIÓN

Ante la interrogante: La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios el 40% de los encuestados respondieron que estaban de acuerdo, el 35%, respondieron que estaban totalmente de acuerdo, y solo el 25%, de nuestros encuestados respondieron que estaban en desacuerdo.

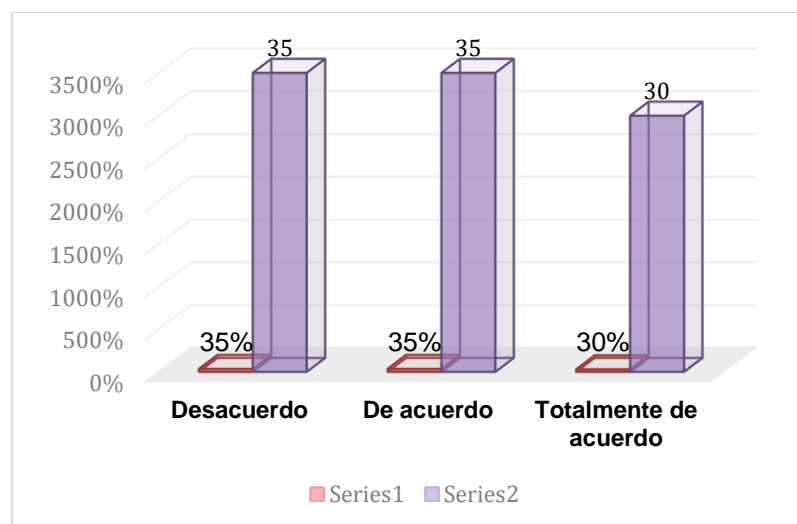
**TABLA N° 4**

La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios urbanos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	35.00%	35
	De acuerdo	35.00%	35
	Totalmente de acuerdo	30.00%	30
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 4**



### INTERPRETACIÓN

A la pregunta la duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios urbanos el 35% respondieron estar en desacuerdo, por otro lado, el 35% respondieron que estaban de acuerdo y solo el 30% de los encuestados respondieron que estaban totalmente de acuerdo.

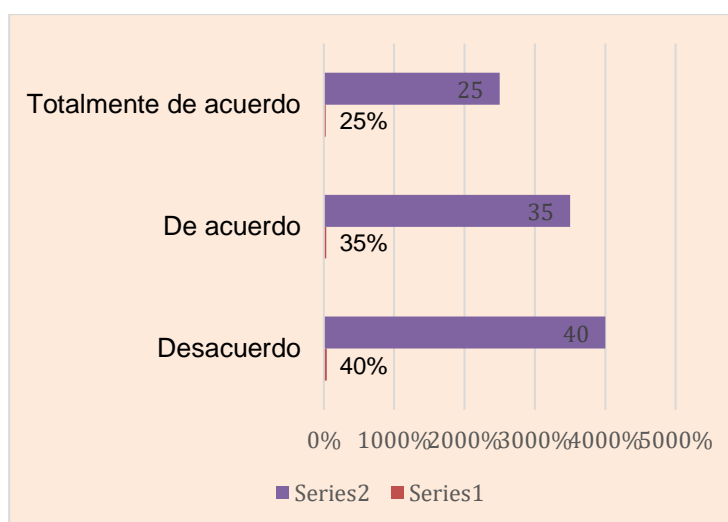
**TABLA N° 5**

La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios rulares

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	40.00%	40
	De acuerdo	35.00%	35
	Totalmente de acuerdo	25.00%	25
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 5**



### INTERPRETACIÓN

Ante la pregunta: La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios rulares, el 40%, de los encuestados respondieron estar en desacuerdo, el 35%, de los encuestados respondieron estar de acuerdo y solo el 25%, respondieron ante la pregunta de la duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios rulares estar totalmente de acuerdo.

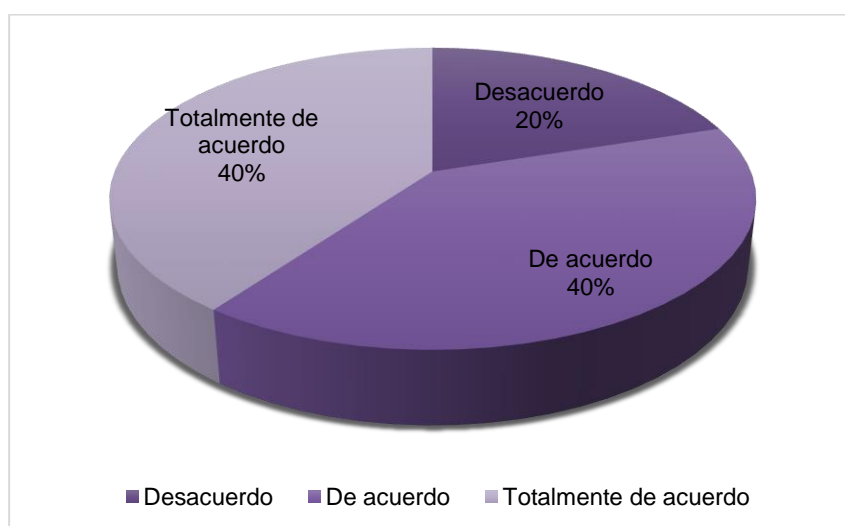
**TABLA N° 6**

La duplicidad de partidas afecta la independización de predios urbanos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	20.00%	20
	De acuerdo	40.00%	40
	Totalmente de acuerdo	40.00%	40
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 6**



### INTERPRETACIÓN

Como podemos observar los resultados en esta tabla y gráfico fueron favorables para nuestra investigación los resultados fueron los siguientes: el 40%, de los encuestados respondieron que la duplicidad de partidas afecta la independización de predios urbanos estaban totalmente de acuerdo, el 40% de los encuestados respondieron que la duplicidad de partidas afecta la independización de predios urbanos y solo el 20%, de los encuestados respondieron que estaban en desacuerdo.

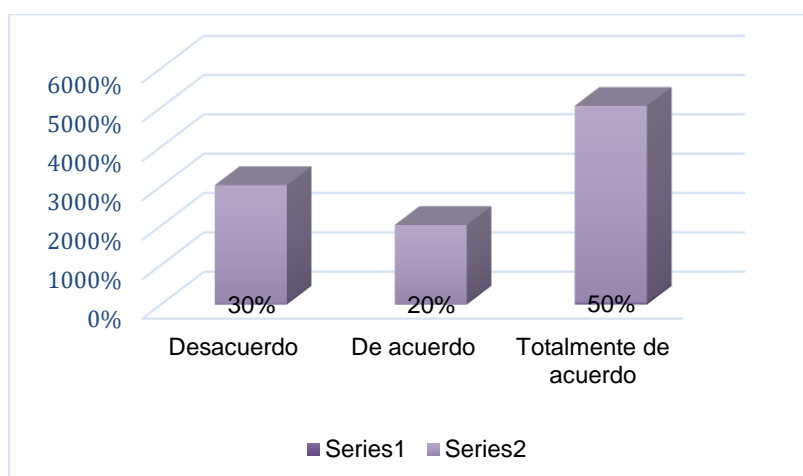
**TABLA N° 7**

La duplicidad de partidas afecta la independización de predios rurales

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	30.00%	30
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	50.00%	50
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 7**



### INTERPRETACIÓN

En cuanto a los resultados que se obtuvieron en esta pregunta podemos verificar lo siguiente: que el 50%, de los encuestados respondieron que la duplicidad de partidas afecta la independización de predios rurales estaban totalmente de acuerdo, el otro 30% respondieron ante la pregunta estar en desacuerdo y solo el 20% respondieron estar de acuerdo.

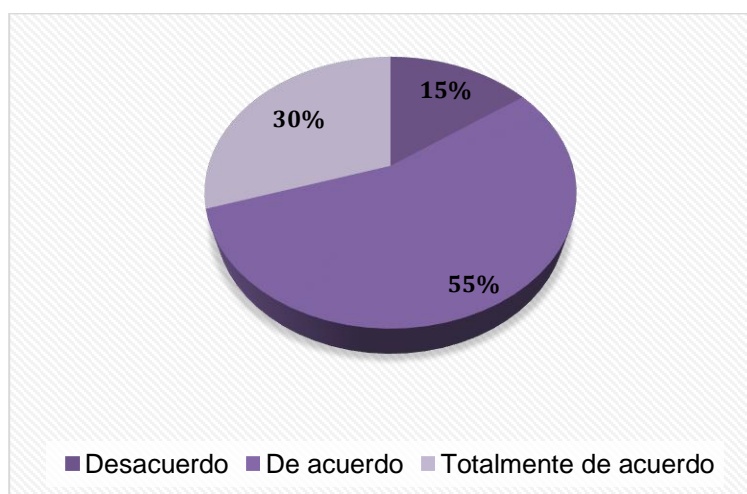
**TABLA N° 8**

La duplicidad de partidas afecta la independización de predios rústicos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	15.00%	15
	De acuerdo	55.00%	55
	Totalmente de acuerdo	30.00%	30
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 8**



### INTERPRETACIÓN

Como podemos apreciar tanto en la tabla N° 8 como en el gráfico N° 8, tenemos que, el 55% de los encuestados respondieron ante la pregunta la duplicidad de partidas afecta la independización de predios rústicos estaban de acuerdo, el 30% de nuestros encuestados respondieron que la duplicidad de partidas afecta la independización de predios rústicos estaban totalmente de acuerdo, y solo el 15% respondieron estar en desacuerdo.



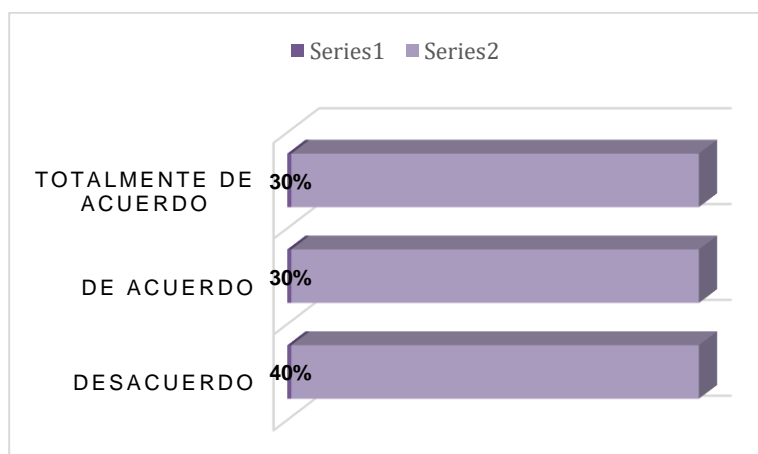
**TABLA N° 9**

La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios urbanos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	40.00%	40
	De acuerdo	30.00%	30
	Totalmente de acuerdo	30.00%	30
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

**GRÁFICO N° 9**



### INTERPRETACIÓN

Observando la información que aparece en la tabla y el gráfico de esta pregunta, la duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios urbanos el 40% respondieron estar en desacuerdo, el 30% de los consultados respondieron que la duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios urbanos que estaban de acuerdo y el otro 30% respondieron estar totalmente de acuerdo.

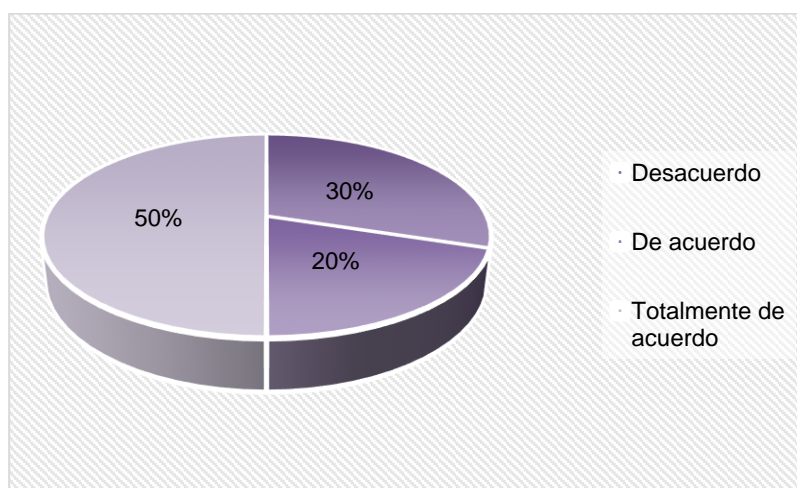
**TABLA N° 10**

La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios rurales

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	30.00%	30
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	50.00%	50
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 10**



### INTERPRETACIÓN

Después de revisar la información de la tabla y gráfico podemos analizar que el 50% de nuestros encuestados respondieron ante la pregunta la duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios rurales estuvieron totalmente de acuerdo, el otro 30%, respondieron estar en desacuerdo y solo el 20%, respondieron estar de acuerdo.

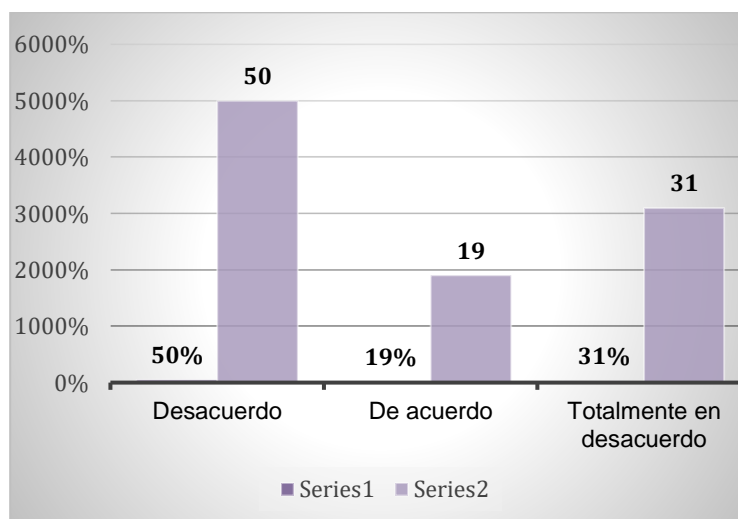
**TABLA N° 11**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	50.00%	50
	De acuerdo	19.00%	19
	Totalmente de acuerdo	31.00%	31
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 11**



### INTERPRETACIÓN

Podemos observar que los resultados de la información estadística, se puede determinar que el 50%, de los encuestados respondieron que se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas estaban en desacuerdo, por otro lado el 31%, de los encuestados respondieron que se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas estaban totalmente de acuerdo y solo el 19% respondieron estar de acuerdo.

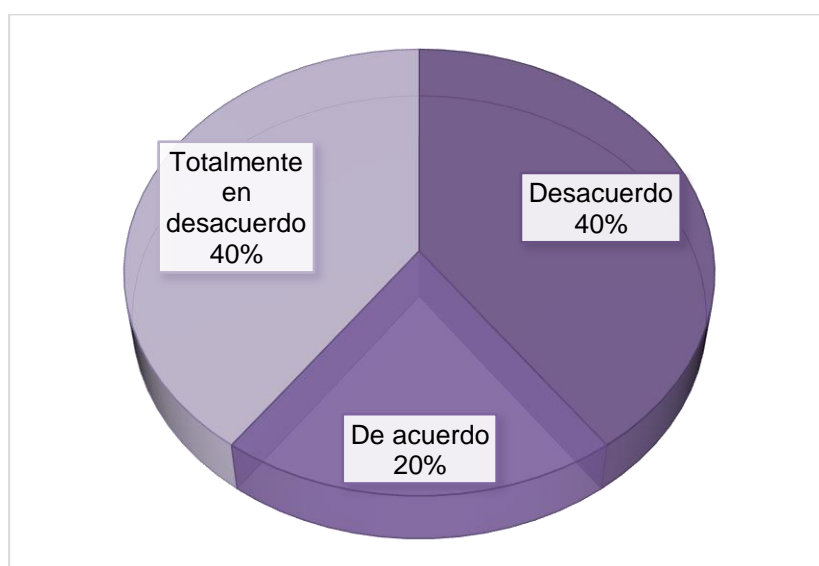
**TABLA N° 12**

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	40.00%	40
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	40.00%	40
	TOTAL	100%	100

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 12**



### INTERPRETACIÓN

Como lo demuestran los datos obtenidos en esta pregunta, se puede apreciar que, el 40% de los encuestados respondieron que estaban en desacuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas, el otro 40%, de nuestros encuestados respondieron que estaban totalmente de acuerdo y solo el 20%, de nuestros encuestados respondieron que están de acuerdo.

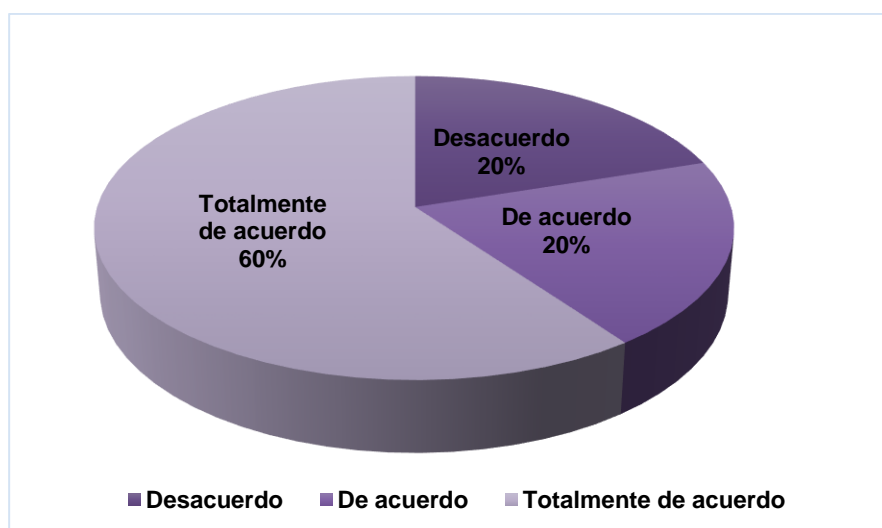
**TABLA N° 13**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	20.00%	20
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	60.00%	60
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 13**



### INTERPRETACIÓN

De los datos obtenidos podemos arribar a que el 60% de nuestros encuestados respondieron estar totalmente de acuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas, por otro lado el 20%, de nuestros encuestados respondieron que se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas estaban de acuerdo y los otros 20% de nuestros encuestados señalaron que estaban en desacuerdo.

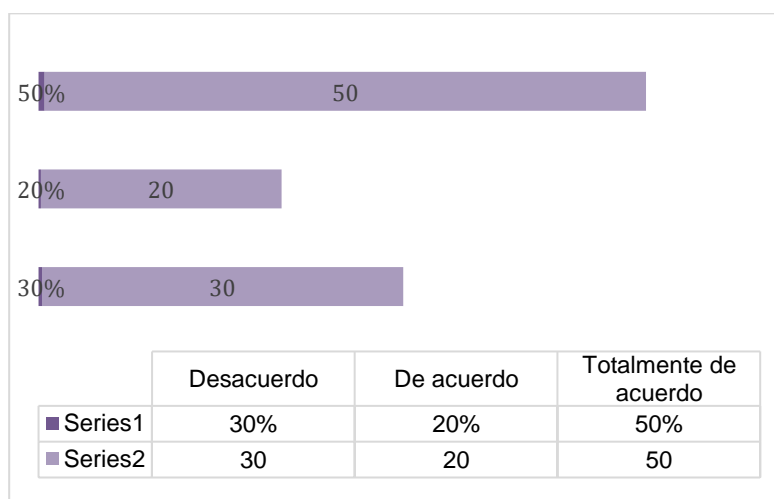
**TABLA N° 14**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válid o	Desacuerdo	30.00%	30
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	50.00%	50
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 14**



### INTERPRETACIÓN

Como se puede evidenciar los datos obtenidos en esta pregunta nos demuestra que el 50%, de nuestros encuestados respondieron que estaban totalmente de acuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios cuando no se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas, el 30%, de nuestros encuestados respondieron que estaban en desacuerdo y solo el 20% de los encuestados respondieron que estaban de acuerdo.

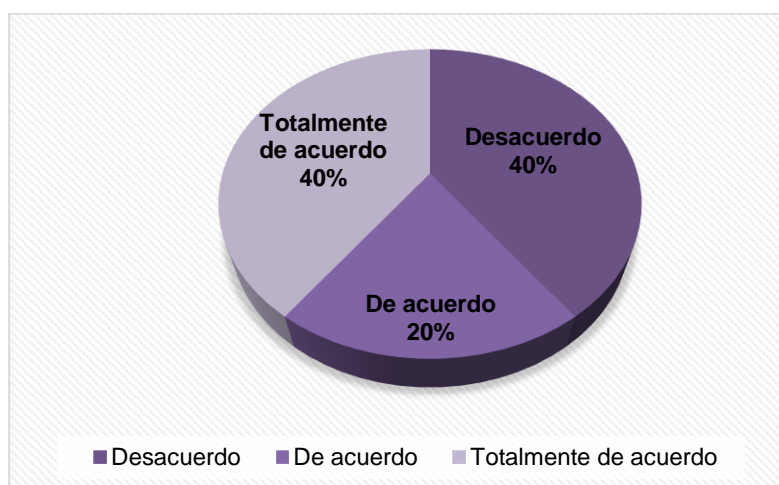
**TABLA N° 15**

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	40.00%	40
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	40.00%	40
	TOTAL	100%	100

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 15**



### INTERPRETACIÓN

De los datos proporcionados tanto por la tabla y el gráfico podemos interpretar que, el 40%, de los encuestados respondieron que estaba totalmente de acuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios rurales cuando se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas, el 40%, de los encuestados respondieron que estaban en desacuerdo y el otro 20% encuestados señalaron que estaban de acuerdo.

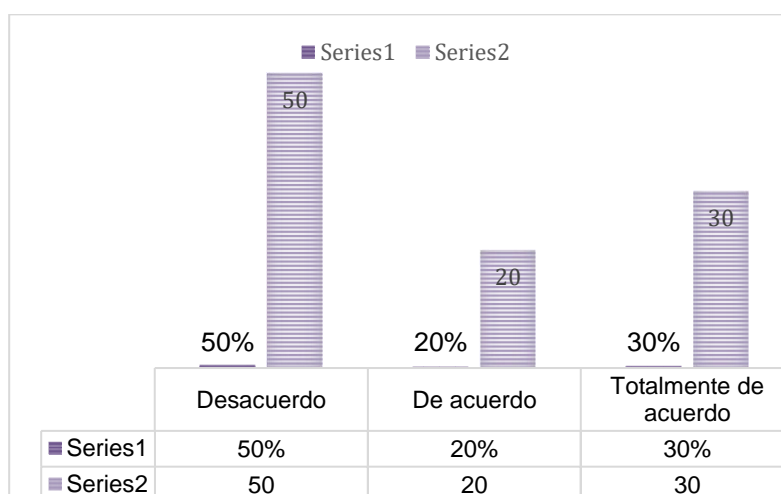
**TABLA N° 16**

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	50.00%	50
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	30.00%	30
	TOTAL	100%	100

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 16**



### INTERPRETACIÓN

Como podemos apreciar los datos de la tabla como del grafico son interesantes, podemos analizar y decir que el 50%, de nuestros encuestados respondieron que estuvieron en desacuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios urbanos cuando no se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas, el 30%, respondieron que estuvieron totalmente de acuerdo y el otro 20%, del total de encuestados respondieron que estuvieron de acuerdo.



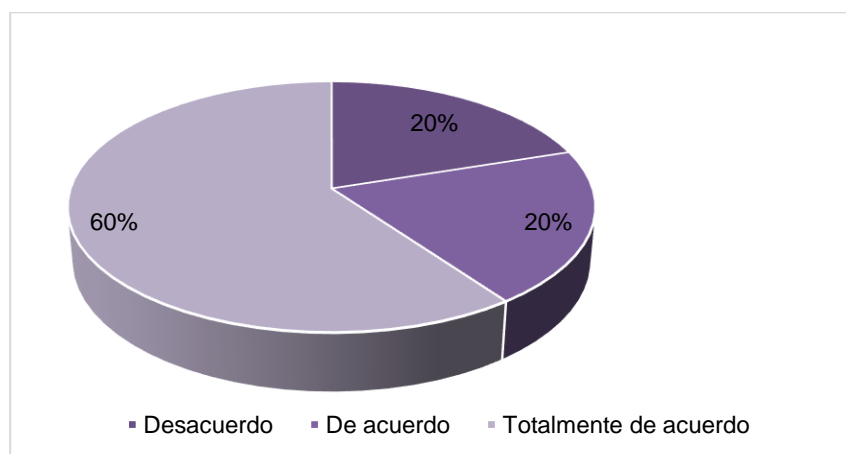
**TABLA N° 17**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	20.00%	20
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	60.00%	60
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 17**



### INTERPRETACIÓN

Tal como lo demuestran nuestros resultados, del total de nuestros encuestados reconocieron que, el 60% señalaron que estaban totalmente de acuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios cuando no se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas, el 20% de los consultados respondieron que el estaban de acuerdo y el otro 20%, indicaron que estaban en desacuerdo.

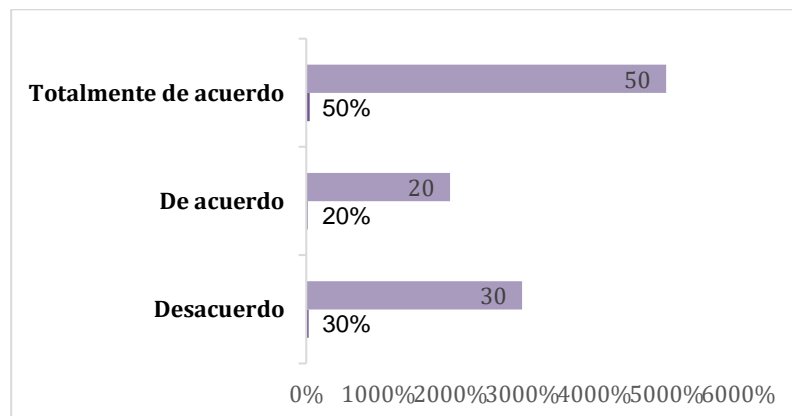
**TABLA N° 18**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	30.00%	30
	De acuerdo	20.00%	20
	Totalmente de acuerdo	50.00%	50
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 18**



### INTERPRETACIÓN

Podemos apreciar que de todos nuestros encuestados el 50%, ante la pregunta sobre si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas respondieron que estaban totalmente de acuerdo, el 30%, de los encuestados señalaron que estaban en desacuerdo y solo el 20% de los encuestados respondieron estar de acuerdo.

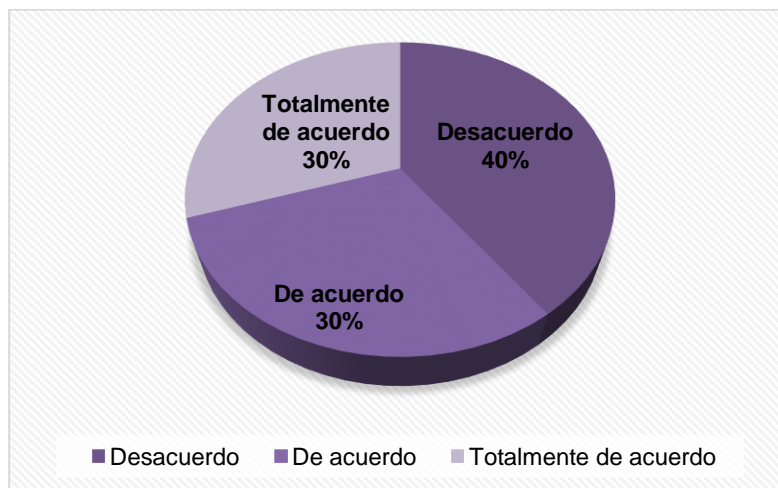
**TABLA N° 19**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Desacuerdo	40.00%	40
	De acuerdo	30.00%	30
	Totalmente de acuerdo	30.00%	30
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 19**



### INTERPRETACIÓN

Observamos que del total de nuestros encuestados ante la pregunta que fue formulada el 40%, contestaron que se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas estaban en desacuerdo, el 30%, contestaron que se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas estaban totalmente de acuerdo y el otro 30% respondieron que estaban de acuerdo.

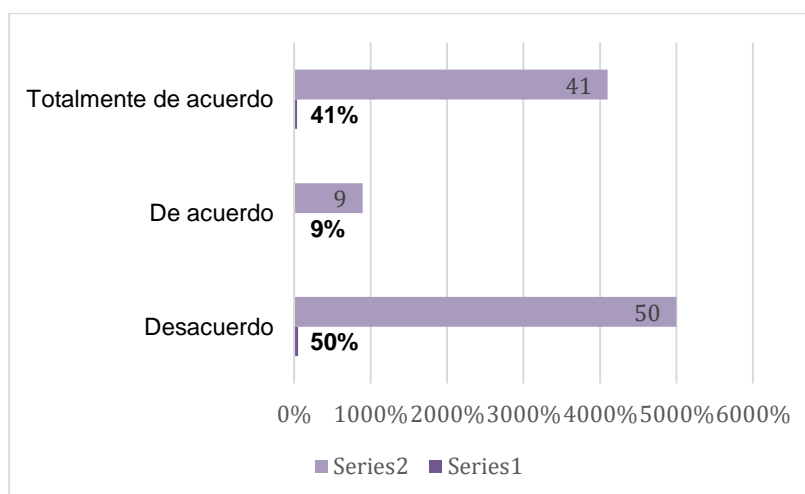
**TABLA N° 20**

Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
		E	
Válid o	Desacuerdo	50.00%	50
	De acuerdo	9.00%	09
	Totalmente de acuerdo	41.00%	41
	TOTAL	100%	100

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA – ESTADÍSTICO SPSS

**GRÁFICO N° 20**



### INTERPRETACIÓN

Conforme a lo indicado de la totalidad de encuestados hemos podido recoger la siguiente información: el 50%, contestaron que estaban en desacuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas, por otro lado el 41%, de los encuestados contestaron que estaban totalmente de acuerdo si se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas y solo el 9% señalaron que estaban de acuerdo.

## 4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para poder contratar las hipótesis se utilizó la Prueba chi-cuadrado que contiene la información que fue ingresada a la base de datos del estadístico Spss 25, lo cual nos permitió probar las hipótesis propuestas.

### Hipótesis Principal:

La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

### Hipótesis nula:

La duplicidad de partidas no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

### Hipótesis alternativa:

La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	200,000 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	205,931	4	,000
Asociación lineal por lineal	99,000	1	,000
N de casos válidos	100		

a. 01casillas (11,1%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 4,00.

H<sub>1</sub> La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N°IX – Sede Lima. Año 2019.

H<sub>0</sub> La duplicidad de partidas no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N°IX – Sede Lima. Año 2019.

$X^2 = 200.000$  es mayor que  $X^2_c = 9.488$

El resultado de fue: 200.000 es mayor que  $X^2_c = 9.488$ , de esta manera, se rechaza la  $H_0$  hipótesis nula y se acepta la  $H_1$  hipótesis alternativa, La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

Contrastación de hipótesis específica N° 1:

### **Hipótesis específica N° 1**

La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

### **Hipótesis nula:**

La superposición total no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

### **Hipótesis alternativa:**

La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	175,000 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	189,072	4	,000
Asociación lineal por lineal	92,186	1	,000
N de casos válidos	100		

a. 0 casillas (0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 9,00.

$H_1$  La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

$H_0$  La superposición total no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

$X^2 = 175.000$  es mayor que  $X^2_c = 9.488$

El resultado de fue: 175.000 es mayor que  $X^2_c = 9.488$ , de esta manera, se rechaza la  $H_0$  hipótesis nula y se acepta la  $H_1$  hipótesis alternativa, La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

Contrastación de hipótesis específica N° 2

**Hipótesis específica 2:**

La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

**Hipótesis nula:**

La superposición parcial no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

**Hipótesis alternativa:**

La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	171,429 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	189,072	4	,000
Asociación lineal por lineal	92,198	1	,000
N de casos válidos	100		

a. 0 casillas (0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 7.50.

$H_1$  La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

$H_0$  La superposición parcial no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

$X^2 = 171.429$  es mayor que  $X^2_c = 9.488$

El resultado de fue: 171.429 es mayor que  $X^2_c = 9.488$ , de esta manera, se rechaza la  $H_0$  hipótesis nula y se acepta la  $H_1$  hipótesis alternativa, La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

Contrastación de hipótesis específica N° 3

### **Hipótesis específica 3:**

La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019



**Hipótesis nula:**

La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019

**Hipótesis alternativa:**

La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	153,333 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	167,740	4	,000
Asociación lineal por lineal	87,295	1	,000
N de casos válidos	100		

a. 0 casillas (0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 6,00.

H<sub>1</sub> La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019

H<sub>0</sub> La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares no influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019

$X^2 = 153.333$  es mayor que  $X^2_c = 9.488$

El resultado de fue: 153.333 es mayor que  $X^2_c = 9.488$ , de esta manera, se rechaza la H<sub>0</sub> hipótesis nula y se acepta la H<sub>1</sub> hipótesis alternativa, La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye

significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de  $p_v = 0.05$ .

#### **4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

Después de la presentación de los resultados obtenidos a partir de los cuestionarios y del procesamiento estadístico, se analiza el conjunto en función a los objetivos y la hipótesis planteada del estudio mediante la discusión de lo obtenido versus resultados de estudios similares y antecedentes científicos, teóricos y existentes al respecto.

##### **Hipótesis principal:**

Siendo consecuentes con nuestros resultados obtenidos podríamos decir que, en nuestra hipótesis principal y apoyados en nuestra teoría y antecedentes: La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.

Nuestra hipótesis se respalda en la teoría:

Reyes, Lennin (2018) en la tesis titulada “Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del Catastro General Regional Lambayeque 2016” arribó a las siguientes conclusiones: a) El Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral de la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, afectado por la Duplicidad de partidas es un fenómeno que afecta al Sistema Registral, esta patología afecta directamente la confianza y certeza con la que debe contar el Registro de Predios.

En nuestra Hipótesis específica N° 1

La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.

##### **Nuestra teoría:**

Arcos, Federico (2016) en la tesis titulada: “La seguridad jurídica en la aplicación judicial del Derecho”, concluye en lo siguiente: a) La seguridad jurídica no puede quedar reducida a sus aspectos más estáticos (la certeza y seguridad de las expectativas jurídicas) sino que también tiene un aspecto dinámico centrado en los derechos de defensa.

En nuestra hipótesis específica N°2

La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019

### **Nuestra teoría:**

Pérez, Antonio (2014) en la tesis titulada “La seguridad jurídica y la garantía del derecho y la justicia”, arriba a las siguientes conclusiones: a) Para el logro de la seguridad jurídica se requiere el adecuado planteamiento político y la correcta organización técnica de los sistemas informatizados. b) Así las bases o bancos de datos jurídicos deberán garantizar la calidad de las informaciones almacenadas, es decir, su veracidad, objetividad, pertinencia, exhaustividad y actualización; y, al propio tiempo, su seguridad para evitar la destrucción o manipulación de las mismas.

En nuestra hipótesis específica N° 3

La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019.

Huancayo, Lenka (2015) en la tesis titulada “La Duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios de la Zona Registral N° V como factor de inseguridad jurídica para el administrado”, llega a las conclusiones: a) La inscripción de un derecho de propiedad en el Registro de Predios, debe brindar al propietario de un bien inmueble todas las seguridades necesarias, b) Los factores que originan la inseguridad jurídica en casos de duplicidad de partidas son la falta de una base gráfica (planos) que es de vital importancia para la calificación registral y la necesidad de una alta calidad en los instrumentos técnicos que permita realizar una búsqueda plena del lugar.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **5.1. CONCLUSIONES:**

1. Se demostró que, la duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019.
2. Se concluyó que la duplicidad de partidas influye significativamente en la transferencia de predios de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.
3. Se llegó a determinar que, la duplicidad de partidas influye significativamente en la independización de predios de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.
4. Se llegó a concluir que, la duplicidad de partidas influye significativamente en la acumulación de predios de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019.

#### **5.2. RECOMENDACIONES:**

1. Es necesario hacer referencia que la duplicidad de partidas es un fenómeno que afecta al Sistema Registral, la cual afecta directamente la confianza y certeza con la que debe contar el Registro de Predios, y la fiabilidad que tiene un propietario que aparentemente busca con la inscripción de su predio la publicidad y seguridad jurídica que debe brindar la Sunarp.
2. Los factores que generan la Duplicidad de Partidas, tienen que ver con la variedad de registros creados en el traspaso del tiempo, los deficientes saneamientos de predios urbanos y rurales e información desactualizada de la base informática de los catastros.

3. Sunarp al momento de generarse la inscripción de un bien inmueble no exigía la presentación de un plano perimétrico o información referencial pues solamente bastaba con la información que se plasmaba en la Escritura Pública que pretendía ser inscrita ello ocasionaba pagos costosos y tiempo para rectificación de las mismas.
4. Los problemas que han originado los catastros creados por COFOPRI, así como el Ministerio de Vivienda y las Municipalidades, han hecho que se genere un cruce de información ocasionado falencias en SUNARP es por ello que, una solución concreta sería la creación de una Ordenanza Municipal que refleje la información real y actualizada de un saneamiento regional de las viviendas obligando al legítimo propietario que realice dicho acto y que si encontrase deficiencias se someta a un procedimiento de rectificación de áreas y linderos, y que la información que se obtenga de dicho saneamiento sea brindada a Registros Públicos.
5. Estas conclusiones y recomendaciones se pueden llevar a cabo mediante la incorporación de lineamientos y mejoras que puedan regularse a fin que el procedimiento de duplicidad sea más expeditivo. Los casos pueden ser propuestas en consultas y en coordinación con la Unidad de Tecnologías de la Información y remitidas a la Dirección Técnica Registral para la incorporación de las propuestas y mejoras al procedimiento.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derecho Inmobiliario Registral*. 2da edición. Granados: Ediciones Comares.

Arrieta Sevilla, L. J. (2009). *La doble inmatriculación registral*. Pamplona, España: Aranzadi - Thomson Reuters.

Albaladejo, M. (2004). *Derecho Civil III: Derecho de Bienes*. Madrid: Edisofer.

Constitución Política del Perú [Const] Art. 70, 29 de diciembre de 1993.

Chanamé Orbe, R. (2016). *Diccionario Jurídico Moderno*. 10º edición. Lex & Iuris.

García García, J. M. (1993). *La función calificadora. Tomo I, Reg. Pub. de Madrid*. Madrid.

Gonzales Barrón, G. (2014). *Derecho registral y Notarial. Tomo I Derecho Registral*. Lima: Jurista Editores.

Morales Moreno, A. M. (2000). *Publicidad registral y datos de hecho*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.

Martínez Coco, E. (1999). *Temas de Derecho Registral Tomo I*. (SUNARP, Ed.)

Peña Bernaldo de Quiros, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario, Tomo II*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Pérez Luño, A. E. (1997). *Teoría del Derecho. Una concepción de la experiencia jurídica*. Madrid: Editorial tecnos.

Roca Sastre, R. M., & Roca-Sastre Muncunill, L. (1995). *Derecho Hipotecario Tomo I*. Barcelona: Bosch casa editorial.

Radbruch, G. (2005). *Introducción a la filosofía del derecho*. México: Fondo de cultura económica.

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 56, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 57, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 58, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 59, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 60, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 61, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 62, 26 de marzo de 2021

Reglamento General de los Registros Públicos [RGRP], Art. 63, 26 de marzo de 2021

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios [RRP], 2da disposición, 3 de mayo de 2013.

Silva Vallejo, J. (2018). *Diccionario Jurídico*. 1ra edición. Legales Ediciones.

# MATRIZ DE CONSISTENCIA

## “DUPLICIDAD DE PARTIDAS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS INSCRITOS EN LA ZONA REGISTRAL N°IX SEDE LIMA 2019”

TÍTULO	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
“DUPLICIDAD DE PARTIDAS Y LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS PROPIETARIOS INSCRITOS EN LA ZONA REGISTRAL N°IX SEDE LIMA, 2019”	Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable Independiente	DUPLICIDAD DE PARTIDAS (V.I)	Tipo: Aplicada	Para realizar este proyecto de investigación se considera a la población de 130 abogados, especialistas en materia de Registros Públicos.	TÉCNICA de Recolección de datos. Encuesta
	¿De qué manera la duplicidad de partidas influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019?	Establecer la relación de la duplicidad de partidas con la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima Año 2019	La duplicidad de partidas influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019	DUPLICIDAD DE PARTIDAS (V.I)	Indicadores: Superposición total Superposición Parcial Existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares	Método: Cuantitativo  Nivel: Descriptivo (relación asociativa)		INSTRUMENTO Cuestionario
	Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Variable Dependiente (V.D)	SEGURIDAD JURÍDICA (V.D)	Diseño: Ex -posfacto o retrospectivo M1: Ox – Oy (método descriptivo)	Muestra. Mediante esta fórmula se pudo establecer la muestra de 100 trabajadores de Registros Públicos de Lima	
	¿De qué manera la superposición total influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019?	Establecer la relación de la superposición total con la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019	La superposición total influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019	SEGURIDAD JURÍDICA	Indicadores:  Estabilidad de los derechos Protección de la confianza del Derecho			
	¿De qué manera la superposición parcial influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019?	Establecer la relación de la superposición parcial con la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019	La superposición parcial influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Año 2019					
	¿De qué manera la existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019?	Establecer la relación de la existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares con la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019	La existencia de asientos de dominio simultáneos con distintos titulares influye significativamente en la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019					



## ENCUESTA

Estimados colaboradores, yo, Juan Carlos Dextre Trujillo, Graduando en la Maestría de Derecho Notarial y Registral de la Escuela de Posgrado “Luis Claudio Cervantes Liñán” de la Universidad Inca Garcilaso De La Vega, me presento ante ustedes para solicitarles su colaboración y apoyo con esta encuesta.

La presente tiene fines de investigación de carácter educativo, y me ayudará a cumplir un requisito para culminar mi tesis de investigación titulada: “Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX – Sede Lima, año 2019”., y me permitirá obtener mi título de maestro en Derecho Notarial y Registral de la referida Escuela de Posgrado.

### I. Finalidad:

La información proporcionada por ustedes es completamente anónima, por lo que se solicita responder las preguntas con sinceridad, tomando en cuenta sus propias experiencias.

### II. Instrucciones:

A continuación, se tiene la escala con la cual se medirán las preguntas de las variables.

Variable: : Duplicidad de partidas		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	Desacuerdo
1	¿La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios?			
2	¿La duplicidad de partidas afecta la independización de predios?			
3	¿La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios?			
4	¿La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios urbanos?			

5	¿La duplicidad de partidas afecta la transferencia de predios rurales?			
6	¿La duplicidad de partidas afecta la independización de predios urbanos?			
7	¿La duplicidad de partidas afecta la independización de predios rurales?			
8	¿La duplicidad de partidas afecta la independización de predios rústicos?			
9	¿La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios urbanos?			
10	¿La duplicidad de partidas afecta la acumulación de predios rurales?			
Variable: Seguridad jurídica				
11	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas?			
12	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas?			
13	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios cuando no se conoce el procedimiento de cierre de partidas?			
14	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios cuando no se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas?			
15	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en			

	la independización de predios rurales cuando se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas?			
	Variable: Seguridad jurídica	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	DESACUERDO
16	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios urbanos cuando no se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas?			
17	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios cuando no se cumple con las normas sobre duplicidad de partidas?			
18	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la transferencia de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas?			
19	¿Se ve vulnerada la seguridad jurídica en la independización de predios si no se implementan mejoras al procedimiento de cierre de partidas?			
20	¿Considera que, se ve vulnerada la seguridad jurídica en la acumulación de predios?			

## ANEXO I.

### CASOS DE DUPLICIDAD PRESENTADOS EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS

