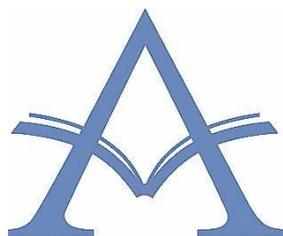


**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**La Superposición Registral de Predios y su Influencia en  
la Seguridad Jurídica en las Pampas de San Bartolo -  
Lima – 2021**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**SHERON SANCHEZ MIGUEL FORTUNATO**

**ORCID: 0000-0003-1960-9249**

**ASESOR:**

**Dr. BORCIC SANTOSANDRÉS JOSÉ**

**ORCID: 0000-0003-1464-8759**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO PENAL, CIVIL Y CORPORATIVO**

**LIMA, PERÚ**

**DICIEMBRE, 2021**

## **Dedicatoria**

Con cariño para mi padre, que descansa en paz y desde el infinito ilumina el camino de mi familia, a mi madre por su bondad, que a pesar de los problemas siempre nos enseñó a seguir caminando para conseguir nuestras metas, a mi hermana, por su ejemplo de familia, a Daniel, Bryan y Jennifer mis hijos, por su cariño y apoyo.

## **Agradecimiento**

Mi agradecimiento, a los docentes de la Universidad Peruana de las Américas quienes me brindaron sus enseñanzas en mi formación profesional y a mi asesor de Tesis por su acompañamiento y guía.

## Resumen

La Superposición Registral como consecuencia de la duplicidad de registros incompatibles o doble inmatriculación, es una patología registral que vulnera a la garantía de seguridad jurídica registral y colisiona contra la naturaleza de exclusividad de la propiedad y contra los principios registrales de Especialidad, Legitimación, Fe Publica Registral y Tracto Sucesivo.

La presente investigación tiene como objetivo principal determinar la relación que existe entre la superposición registral de predios y su influencia a la seguridad jurídica en la propiedad del Estado denominado Pampas de San Bartolo, donde la hipótesis del estudio afirma la existencia de esta relación significativa entre las variables superposición registral y seguridad jurídica. La investigación tiene un enfoque cuantitativo y del tipo correlacional, para el análisis se trabaja con una muestra de 145 predios y la validez de la hipótesis se demuestra mediante la prueba de correlación no paramétrica de Spearman.

Los resultados de la investigación nos demostraron que existe una correlación inversa entre las variables independiente y dependiente, es decir, a mayor superposición registral, disminuye la seguridad jurídica contradiciendo a la legislación registral que tiene como garantía asegurar la seguridad jurídica de las inscripciones de derechos en los Registros Públicos.

De la misma manera la correlación de las dimensiones de la variable independiente con la variable dependiente demuestra igual resultado, es decir, que la superposición registral como consecuencia de la duplicidad de partidas incompatibles afecta a la seguridad jurídica registral.

**Palabras Clave:** Superposición registral, duplicidad de partidas incompatibles, seguridad jurídica.

## Abstract

The registration overlap as a consequence of the duplication of incompatible registrations or double registration, is a registration pathology that violates the guarantee of registration legal security and collides with the exclusive nature of the property and against the registration principles of Specialty, Legitimation, Public Faith Registry and Successive Tract.

The main objective of this research is to determine the relationship that exists between the overlapping of properties and its influence on legal security in the property of the State called Pampas de San Bartolo, where the hypothesis of the study affirms the existence of this significant relationship between the registry overlap variables and legal certainty. The research has a quantitative and correlational approach, for the analysis we work with a sample of 145 farms and the validity of the hypothesis is demonstrated by Spearman's non-parametric correlation test.

The results of the research showed us that there is an inverse correlation between the independent and dependent variables, that is, the greater the overlap in the registry, the less legal certainty, contradicting the registry legislation that guarantees the legal security of the inscriptions of rights in the Public Registries.

In the same way, the correlation of the dimensions of the independent variable with the dependent variable shows the same result, that is, that the registration overlap as a consequence of the duplication of incompatible items affects the legal security of the registry.

**Keywords:** Registry overlap, duplication of incompatible items, legal cert.

## Tabla de Contenidos

Dedicatoria .....	2
Agradecimiento .....	3
Resumen .....	4
Abstract .....	5
Introducción .....	1
<b>Capítulo I: Problema de la Investigación.....</b>	<b>5</b>
1.1. Descripción de la Realidad Problemática.....	5
1.2. Planteamiento del Problema.....	21
1.2.1 Problema general. ....	21
1.2.2 Problemas específicos.....	21
1.3. Objetivos de la investigación. ....	22
1.3.1 Objetivo General. ....	22
1.3.2 Objetivos Específicos.....	22
1.4. Justificación e importancia de la investigación. ....	22
1.5. Limitaciones.....	25
<b>Capítulo II: Marco Teórico .....</b>	<b>26</b>
2.1 Antecedentes.....	26
2.1.1. Internacionales.....	26
2.1.2. Nacionales.....	31
2.2. Bases teóricas.....	36
2.3. Definición de términos básicos. ....	78
<b>Capítulo III: Metodología de la investigación. ....</b>	<b>82</b>

3.1. Enfoque de la investigación. ....	82
3.2. Variables. ....	82
3.2.1 Operacionalización de variables. ....	82
3.3. Hipótesis. ....	83
3.3.1. Hipótesis general.....	83
3.3.2. Hipótesis específicas.....	84
3.4. Tipo de investigación. ....	84
3.5. Diseño de investigación. ....	85
3.6. Población y muestra. ....	86
3.7. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.....	89
<b>Capítulo IV: Resultados.....</b>	<b>92</b>
4.1. Análisis de los Resultados. ....	92
4.2. Discusión.....	116
Conclusiones .....	121
Recomendaciones .....	124
Referencias.....	126
Apéndices 1: Matriz de Consistencia.....	130
Apéndices 2: Modelo de Ficha Técnica.....	131
Apéndices 3: Base de Datos de la Muestra de 145 predios .....	132

### Lista de Tablas

<b>Tabla 1</b> Casos de Superposición Registral Identificados por COFOPRI.....	7
<b>Tabla 2</b> Superposiciones Totales o Parciales Identificados por SUNARP - Perú .....	7
<b>Tabla 3</b> Operacionalización de Variables. ....	82
<b>Tabla 4</b> Composición de la Población de Predios Según Origen en la Pampas de San Bartolo	

.....	86
<b>Tabla 5</b> Representación Gráfica de la Distribución de la Muestra en el Ámbito Materia de Estudio, la Propiedad del Estado Pampas de San Bartolo .....	87
<b>Tabla 6</b> Dimensión: Duplicidad de Partidas Registrales.....	92
<b>Tabla 7</b> Dimensión: Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII.....	95
<b>Tabla 8</b> Dimensión: Cierre de Partida Registral .....	98
<b>Tabla 9</b> Principio de Especialidad Registral .....	101
<b>Tabla 10</b> Principio de Legitimación Registral .....	103
<b>Tabla 11</b> Principio de Fe Pública Registra.....	105
<b>Tabla 12</b> Correlación entre las Variables de la Hipótesis General.....	109
<b>Tabla 13</b> Correlación de la Dimensión Duplicidad de Partidas Registrales y la Variable Seguridad Jurídica.....	111
<b>Tabla 14</b> Correlación de la Dimensión Precedente de Observancia Obligatoria y la Variable Seguridad Jurídica.....	113
<b>Tabla 15</b> Correlación de la Dimensión Cierre de Partida Registral y la Variable Seguridad Jurídica.....	115

### Lista de Figuras

<b>Figura 1</b> Representación Gráfica del Ámbito del Predio del Estado y el Proyecto de Inversión .....	12
<b>Figura 2</b> Representación de la Lotización San Bartolo en la Dimensión Temporal.....	14
<b>Figura 3</b> Representación Gráfica de la Superposición Registral de Predio del Estado con la Lotización San Bartolo por Duplicidad de Partidas Incompatibles. ....	15
<b>Figura 4</b> Representación Gráfica del Ámbito de Superposición Registral del Predio del Estado	

y la Comunidad Campesina de Cucuya por Duplicidad de Partidas Incompatibles.....	16
<b>Figura 5</b> Representación Gráfica del Ámbito Superposición Registral de Predio del Estado y las Lomas de Lucicascos y Chutana por Duplicidad de Partidas Incompatibles.....	18
<b>Figura 6</b> Representación Gráfica Integrado del Ámbito Superposición Registral de Predios con el Predio del Estado Pampas de San Bartolo. ....	19
<b>Figura 7</b> Ejemplos de Superposición registral de Partidas Incompatibles.....	55
<b>Figura 8</b> Modelo de Ficha Técnica de Recolección de Información .....	90
<b>Figura 9</b> Representación Gráfica de la Dimensión, Duplicidad de Partidas Registrales .....	93
<b>Figura 10</b> Partidas 49071459 y 49059060 de Donde se Independiza.....	94
<b>Figura 11</b> Representación Gráfica de la Dimensión, Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII.....	95
<b>Figura 12</b> Representación Gráfica de la Dimensión Cierre de Partida Registral.....	98
<b>Figura 13</b> Representación Gráfica de la Dimensión Principio de Especialidad Registral....	101
<b>Figura 14</b> Representación Gráfica de la Dimensión, Principio de Legitimación Registral ..	103
<b>Figura 15</b> Representación Gráfica de la Dimensión, Principio de Fe Pública Registral <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
<b>Figura 16</b> Representación de la Adjudicación de Derechos en la Dimensión Temporal .....	106

## Introducción

El derecho de propiedad según el artículo 70° de la Constitución Política del Perú (1993), “Es inviolable. El Estado lo garantiza (...)”, por lo tanto, la seguridad jurídica es una garantía en el tráfico inmobiliario que permite al propietario poder ejercer el poder jurídico de usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien que adquiere de acuerdo a lo que regula el artículo 923° del Código Civil, que garantiza al propietario, a no estar sometido a un riesgo contante que perturbe su posesión pacífica.

La legislación registral ofrece seguridad jurídica como una garantía a las inscripciones registrales, la misma que se encuentra regulada en el literal c) del artículo 3° de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

De manera contraria al marco legal antes citados existe una patología registral regulada en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, denominado como duplicidad de partidas de inscripciones incompatibles, que vulnera a la seguridad jurídica que se presenta como una garantía de la legislación registral y colisiona contra la naturaleza de exclusividad de la propiedad y contra los principios registrales de Especialidad, Fe Pública Registral, Legitimación y Tracto Sucesivo.

Los predios de dominio público o dominio privado del Estado, no son ajenos a esta patología registral, siendo también afectados por inscripciones incompatibles o doble inmatriculación de un mismo ámbito territorial, generando superposición registral total o parcial de derechos sobre el ámbito de la propiedad del Estado, afectando a la libre disponibilidad del predio estatal para los proyectos de inversión pública o privada, así como la transferencia de dominio o la emisión de actos de administración a favor de las entidades públicas del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) que coadyuve a una eficiente

gestión del portafolio inmobiliario del Estado, optimizando su uso y valor en el mercado inmobiliario.

Uno de estos predios afectado por la duplicidad registral de inscripción incompatible es el predio estatal denominado “Pampas de San Bartolo”, un predio de gran extensión ubicado en las jurisdicciones de los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo de la provincia de Lima y Chilca de la provincia de Cañete del departamento de Lima, que al estar en duplicidad registral con predios de la Lotización San Bartolo que tiene como titular registral a la Municipalidad distrital de San Bartolo, comunidad campesina de Cucuya y las lomas de Lucicascos y Chutana de la comunidad campesina de Chilca, han generado en este ámbito territorial del Estado, conflictos de derechos, invasiones, tráfico ilegal de terrenos e incertidumbre que afecta la seguridad jurídica del predio Estatal, así como a los titulares registrales que tienen sus derechos de propiedad superpuestos con la propiedad del Estado.

Esta circunstancia registral que se presenta como una patología en el ámbito de la propiedad estatal, fue el motivo o interés de la presente investigación, que buscó como objetivo, determinar la relación que existe entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo y la hipótesis del estudio afirma la existencia de esta relación entre las variables superposición registral y seguridad jurídica. La metodología que fue usado para la obtención de resultados fue un enfoque cuantitativo, es del tipo básico, explicativo, no experimental, retrospectivo, transversal y analítico, asimismo, el diseño planteado es correlacional. La investigación fue realizada en cuatro capítulos que se presenta a continuación:

El capítulo I, presenta el planteamiento del problema, objetivos de la investigación, justificación así como las limitaciones, aspectos que nos permitirá conocer la situación del problema que genera la duplicidad de las partidas con inscripciones incompatibles y la superposición de derechos en el ámbito de la propiedad estatal de Pampas de San Bartolo así

como los actores que intervienen en el ámbito geográfico (predios matrices del Estado, comunal, municipal y sus independizaciones a favor de privados).

En el capítulo II, se desarrolla el marco teórico, donde se encuentra las antecedentes internacionales y nacionales, desarrollados por otros investigadores relacionados a las variables, dimensiones e indicadores de la presente investigación, así como las principales bases teóricas jurídicas, jurisprudencia y doctrinas, sobre esta patología registral y su implicancia en la seguridad jurídica registral que permite analizar desde la partida registral como una unidad de registro, la duplicidad de partidas incompatibles, superposición registral, y la influencia en los principios y la seguridad jurídica registral.

En el capítulo III, se desarrolla la metodología de la investigación de enfoque cualitativo, la hipótesis general y sus dimensiones, que afirman la existencia de una relación significativa entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, para el análisis se utiliza una muestra de 145 predios de una población total 231 predios existentes desde el punto de vista registral en dicho ámbito territorial.

En el capítulo IV, se analiza e interpreta los resultados desde el punto de vista estadístico, se correlaciona los valores de cada dimensión de la variable independiente con la variable dependiente, que me permite realizar la contrastación de la hipótesis en base la prueba de correlación no paramétrica de Spearman, demostrando de esta manera la existencia de la relación entre la superposición registral y la seguridad jurídica que valida a la hipótesis general y específicas planteadas. Asimismo, se realiza la discusión de los resultados comparando con otras investigaciones y se justifica o valida de acuerdo al marco teórico.

En este capítulo también se desarrolla las conclusiones y recomendaciones del presente trabajo de investigación que demuestran la importancia de la investigación y la

relación que existe entre la superposición registral de predios como consecuencia de la duplicidad de partidas registrales incompatibles y la seguridad jurídica registral.

El Autor.

## **Capítulo I: Problema de la Investigación.**

### **1.1. Descripción de la Realidad Problemática.**

En Europa coexisten diferentes modelos de Registro de la Propiedad, diferentes reglas de transferencia de derechos, pero los conflictos de intereses de la relación del objeto territorial y el sujeto del derecho, existen de manera similar en las diferentes sociedades en el mundo, no obstante, la eficacia del registro cambia según el sistema legal de cada país y el grado de desarrollo urbanístico de la ciudad. La seguridad jurídica y la transferencia de un inmueble es una dualidad que buscan tutelar los intereses del titular del derecho y su adquirente, para Martínez (2008), (...) la seguridad reside en garantizar al propietario de un predio, el disfrute, sin que nadie le perturbe su posesión, sin que exista la incertidumbre de perder su posesión y que pueda aprovechar desde el punto de vista económico el derecho que posee.

Según el artículo 70° de la Constitución Política de 1993, Estudios C. (2015), El Estado garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, donde el propietario ejerce ese derecho acorde con el bien común y dentro de lo que establece la ley. A ninguna persona se le puede despojar de su propiedad sin causa justificada, a excepción que sea por seguridad nacional o necesidad pública aprobada por ley, para tal efecto el Estado debe pagar un justiprecio del predio que adquiere, e indemnizar lo que corresponda como una compensación por el eventual perjuicio.

Este concepto regulado por la constitución es vulnerado día a día por las casuísticas del mundo real, que afecta a los titulares del derecho de propiedad tanto a las personas naturales como a las jurídicas, cuando nos encontramos ante la existencia de duplicidad de partidas registrales incompatibles, regulado en el artículo 59° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO-RGRP), que entró en vigencia en

merito a la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN de fecha 19.05.2012, considerado también por la doctrina como doble inmatriculación que se representa como una patología registral que colisiona contra la naturaleza de exclusividad de la propiedad y contra los principios registrales de Legitimación, Especialidad, Tracto Sucesivo y Fe Publica Registral.

Por lo tanto, la existencia de duplicidad de partidas registrales de inscripciones incompatibles no garantiza ante los Registros Públicos el principio de Seguridad Jurídica al tráfico inmobiliario del adquirente y desde el punto de vista fáctico, este propietario no puede ejercer el derecho que tiene: usar, disfrutar, disponer (transferir) y reivindicar el bien que adquiere de acuerdo a lo que regula el artículo 923° del Código Civil, en ese sentido, en vez de certeza o certidumbre, solo puede experimentar incertidumbre, duda, desconfianza, porque no tiene de los Registros Públicos la garantía de protección del derecho sobre el predio que ha adquirido a pesar que fue inmatriculado o independizado o es beneficiario de algún acto de administración sobre un ámbito territorial por encontrarse inmerso en un caso de duplicidad de partidas registrales incompatibles.

Asimismo, el derecho de propiedad se encuentra en superposición registral con otros derechos, al respecto, Portillo (2009) considera que la información física que administra la oficina de Catastro de la SUNARP, no cuenta con una base gráfica de calidad porque los predios dibujados y que son parte de la base gráfica registral no están georreferenciados, sus descripciones son genéricas y vagas, sin consistencia. **Bajo este escenario, se realiza la calificación para la inscripción y esto contribuye a la generación de esta patología registral de duplicidad de partidas o superposición de predios de un mismo ámbito territorial.**

La doble inmatriculación de inscripciones incompatibles también fue identificada en el proceso de formalización que realiza el Organismo de Formalización de la Propiedad

Informal (COFOPRI), que en el periodo 1996-2004 identifica un total de 148,062 superposiciones en 12 departamentos del Perú, que se muestra a continuación:

**Tabla 1**

*Casos de superposición registral identificados por COFOPRI*

Departamento	Oficina	Cantidad de superposiciones	Promedio Anual	%
Ancash	Huaraz	1,527	170	1
Arequipa	Arequipa	30,392	3377	21
Ayacucho	Ayacucho	750	83	1
Huancavelica	Ayacucho	200	22	0
Ica	Ica	4,730	526	3
Piura	Piura	48,074	5342	32
Puno	Arequipa	1500	167	1
Tacna	Arequipa	8	1	0
Ucayali	Pucallpa	10,570	1174	7
Loreto	Chiclayo	450	50	0
Lambayeque	Chiclayo	25,623	2847	17
Lima	UFI	24,238	2693	16
<b>Total 1996-2004</b>		<b>148,062</b>	<b>16452</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Libro El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión

**Tabla 2**

*Superposiciones totales o parciales identificados por SUNARP - Perú*

Zona Registral	2003	2004
I Piura	18	33
II Chiclayo	83	85
III Moyobamba	2	3
IV Iquitos	13	14
V Trujillo	16	46
VI Pucallpa	5	4
VII Huaraz	39	22
VIII Huancayo	15	22
IX Lima	179	235
X Cusco	2	0
XI Ica	24	29
XII Arequipa	48	99
XIII Tacna	21	13
<b>Total</b>	<b>465</b>	<b>605</b>

**Fuente:** Libro El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión

Según el artículo 56° del TUO – RGRP, SUNARP, (2012), “se considera también

como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”, al respecto, según Portillo (2009), entre el año 2003 y 2004 existía un total de 1070 predios identificados por COFOPRI con superposición registral, que afecta de manera directa al derecho de propiedad de miles de propietarios que tienen inscritos sus derechos en los Registros Públicos.

Los predios del Estado no son ajenos a esta realidad, también son afectados por esta patología de duplicidad de partidas registrales de inscripciones incompatibles, que afecta a la seguridad jurídica de la propiedad del Estado como titular del derecho y afecta también al adquirente como beneficiario de la titularidad de un derecho, que entrega la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), mediante los actos de disposición o administración. La superposición registral afecta al tráfico inmobiliario del predio estatal que se presenta en el territorio, bajo los siguientes aspectos:

- Predios del Estado superpuestos (total o parcial) con otros derechos de las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno: nacional, regional o local.
- Predios del Estado con propiedades privadas (personas naturales o jurídicas).
- Predios del Estado con Comunidades Campesinas o Nativas

Este escenario de superposiciones registrales como consecuencia de la existencia de duplicidades de partidas registrales en Registros Públicos, vulnera el libre uso de la propiedad estatal afectando a la libre disposición para los siguientes objetivos:

1. Disponer predios del Estado a favor de las entidades del Estado orientados para proyectos de inversión pública.
2. Disponer predios del Estado para los privados para proyectos de inversión privada.

3. Transferencia de predios del Estado a favor de las entidades públicas del SNBE, para el cumplimiento de sus funciones asignadas por Ley.
4. Otorgar predios del Estado sin cambio de dominio a favor de privados o entidades públicas, mediante los actos de administración (afectación en uso, cesión en uso, usufructo, arrendamientos, derecho de superficie y otros).
5. Transferencia de predios mediante los mecanismos de subasta pública o venta directa a favor personas naturales o jurídicas,

En el Sur de Lima, en el ámbito de los distritos de Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Chilca, existe un predio del Estado de gran extensión denominado como Pampas de San Bartolo, inscrito en la ficha N° 86079 con continuación en la P.E. N° 49059060 de la Oficina Registral de Lima, que a la fecha cuenta con superposición registral con diversos predios de origen municipal, privados y comunidades campesinas, por presentar duplicidad de partidas de naturaleza incompatibles que afectan a la seguridad jurídica del predio estatal y que es materia de la presente investigación y análisis de la presente tesis.

La investigación comprende, el análisis de los predios matrices y sus primeras independizaciones que se superponen con el predio estatal Pampas de San Bartolo, para tal fin se describe a continuación el predio del Estado así, como los predios matrices de acuerdo a su ubicación geográfica y a la dimensión temporal:

**1) Predio del Estado “Pampas de San Bartolo” (P.E. 49059060).**

El Estado adquirió el dominio de una extensión de 44 066 Ha. 5 000,00 m<sup>2</sup>, en mérito a la declaración de eriazos efectuada mediante Resolución Suprema N° 701-72-VI-DB del 22 de noviembre de 1972, en aplicación de los Decretos Leyes:

- a) El Presidente de la Junta Militar de Gobierno mediante Decreto Ley N° 11061, del

año 1949, dispone una ficción jurídica donde “el Estado toma posesión de todos los terrenos eriazos del territorio nacional que no tienen posesión fáctica, es decir donde no exista acto posesorio de privados; y establece un impuesto anual para destinar a obras de irrigación sobre los terrenos eriazos en las que existen posesionarios”.

- b) Presidente de la Junta de Gobierno mediante Decreto Ley N° 14197, del año (1962) “Dispone que son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, incluyéndose los de Municipalidades, Sociedades de Beneficencia Pública y Corporaciones Estatales”.
- c) El Presidente Velasco (1969) mediante Decreto Ley N° 17716, aprueba Ley de Reforma Agraria.

El derecho de propiedad se encuentra inscrito en la ficha N° 86079 con continuación en la partida 49059060 del Registro de Predios de Lima, desde el 25 de marzo de 1973 y también se encuentra registrado en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales (SINABIP), con el CUS N° 26701.

Desde su inscripción, la totalidad del predio, fue afectado en uso a favor del Ministerio de Guerra (hoy Ministerio de Defensa), mediante la Resolución Suprema N° 1102-H del 15 de noviembre de 1966, para ser destinada a un campo de instrucción y entrenamiento, ampliada por la Resolución Suprema N° 300-72-VI-DB, de fecha 10 de mayo de 1972.

Asimismo, mediante Decreto de Urgencia N° 049-96, se declara la intangibilidad de un área de 8000.00 Ha., comprendida en parte de la triple superposición registral comprendida por la P.E. 49071459 (independizaciones de la Lotización San Bartolo, de la Municipalidad de San Bartolo), comunidad campesina de

Cucuya inscrito en la P.E. N° 11069102 y la propiedad del Estado Pampas de San Bartolo inscrito en la P.E. 49059060, para ser destinada al desarrollo del “Proyecto de Reúso de las Aguas Servidas del Cono Sur de Lima Metropolitana”, a cargo del Ministerio de la Presidencia y de SEDAPAL. En el artículo 3° del D.U. N° 049-96 se dispuso la desafectación del área de 8 000.00 Ha., anteriormente afectada al Ministerio de Defensa, afectando dicha área a favor del Ministerio de la Presidencia.

Posteriormente, mediante la Ley N° 27040, se declaró de necesidad pública el desarrollo del “Proyecto de Tratamiento y Uso de Aguas Residuales del Cono Sur de Lima Metropolitana”, precisándose que la intangibilidad comprendía el ámbito de las 8000.00 ha, que pase a propiedad del Estado por un procedimiento judicial o arbitral ya que existía superposición registral y se derogó en lo demás al D.U. 049-96.

Posteriormente, mediante la Ley N° 27040, publicada el 31.12.1998, se declaró de necesidad pública la ejecución del “Proyecto de Tratamiento y Uso de Aguas Residuales del Cono Sur de Lima Metropolitana”; así como la expropiación de los terrenos de propiedad de los privados a favor del Estado, donde existía superposición dentro del área de 1,371.70 ha; precisándose además que la intangibilidad comprendía las áreas que se encontrasen dentro de las 8 000 Has. referidas anteriormente, que fueran declaradas mediante un proceso judicial o arbitral, como de propiedad del Estado.

El proceso de expropiación de las 1371.70 ha., nunca se ejecutó y de acuerdo con el artículo 531° del Código Procesal Civil, concluyó por caducidad. Luego de producirse la causal de caducidad, el Juez de la causa la declara a petición de parte “no pudiendo disponer nuevamente la expropiación del mismo bien por la misma causa, sino después de 5 (cinco) años de dicho vencimiento.”

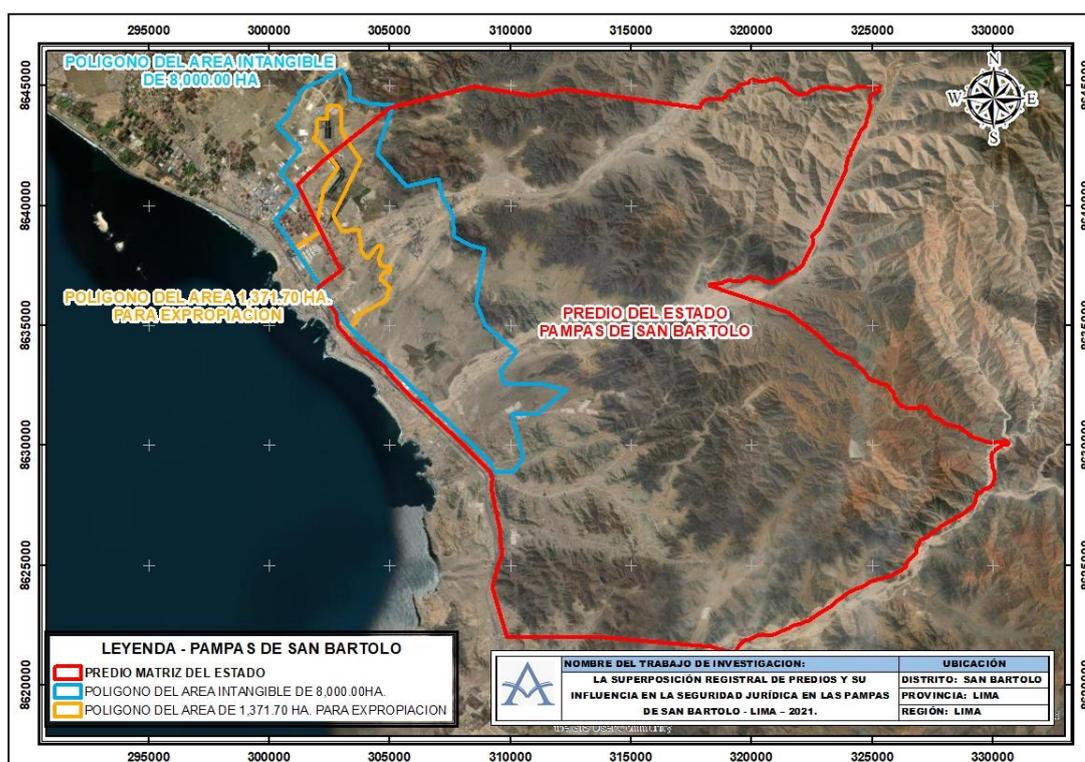
El principal motivo, de la frustración de este proyecto es debido a la

superposición registral de inscripciones incompatibles de tres tipos de derechos reales existente en el ámbito de las 8,000.00 ha: el predio de propiedad del Estado, las independizaciones de la lotización San Bartolo de la Municipalidad de San Bartolo y la comunidad campesina de Cucuya, no lográndose sanear el ámbito del proyecto mediante el procedimiento de expropiación.

*Representación gráfica del ámbito del predio del Estado y el proyecto de inversión.*

### Figura 1

*Representación Gráfica del Ámbito del Predio del Estado y el Proyecto de Inversión*



**Fuente:** Elaboración propia

**Nota:** El proyecto de Inversión no se ejecutó al 100% por problemas de superposición registral.

Este predio estatal, tiene diversos procesos judiciales donde los demandantes son propietarios con duplicidad de partidas con el predio del Estado y para sanear han

planteado las siguientes demandas: Prescripción adquisitiva de dominio, Mejor derecho de propiedad, reivindicación, nulidad de títulos de propiedad y accesoriamente cancelación de asiento registrales, así como diversos cierres parciales del predio estatal.

## **2) Lotización San Bartolo (P.E. N° 49071459).**

Este predio presenta los siguientes antecedentes registrales; mediante el artículo 1° de la Ley N° 12069, publicada el 11 de febrero de 1954, se adjudicó en propiedad al Concejo Distrital de San Bartolo, los terrenos eriazos de propiedad fiscal comprendidos en esa jurisdicción, autorizando en su artículo 2° al Concejo Distrital de San Bartolo a vender a particulares y mediante Subasta Pública los terrenos que le fueron adjudicados. En mérito a esta Ley N° 12069, se inmatriculó en los Registros Públicos de Lima, en el Tomo 879, fojas 497 (título 1900 de fecha 08 de noviembre de 1955), un terreno de 6 407,00 Ha. y 7 000,00 m<sup>2</sup>, (64 077,000.00 m<sup>2</sup>) trasladado posteriormente el 10.06.1971 a la Ficha N° 86013, en la actualidad continua en la P.E. 49071459.

Mediante Resolución Suprema N° 107 de fecha 23.08.1955, expedida por el Ministerio de Fomento se aprobó la lotización de una parte del terreno en 150 lotes que equivalían a un área total de 6,198 ha y 5000 m<sup>2</sup> (61 985,000.00 m<sup>2</sup>), en ese tiempo el plano no tenía coordenadas que permita georreferenciar al plano perimétrico de la lotización denominado “Lotización San Bartolo”.

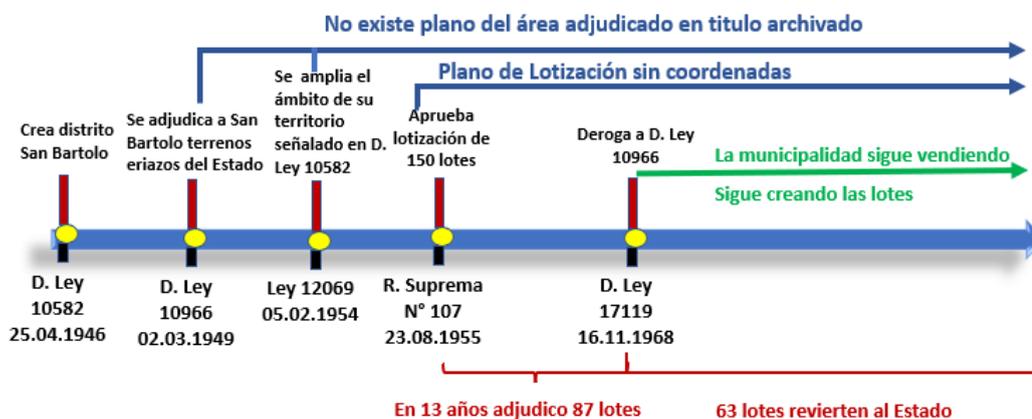
El 16 de noviembre de 1968, se publicó el Decreto Ley N° 17119, Ley que deroga las Leyes que adjudicaron terrenos a Concejos Municipales o a Corporaciones Similares, tal es el caso de la Ley N° 12069, que le daba facultades al Consejo distrital de San Bartolo a adjudicar los terrenos de libre disposición del Estado en el ámbito de la jurisdicción municipal, dejando a salvo los derechos transferidos legítimamente a

terceros.

Hasta antes que entre en vigencia el Decreto Ley N° 17119, el Consejo distrital de San Bartolo había adjudicado un total de 87 lotes con una extensión total de 4008.3 ha, (40,083.000 m<sup>2</sup>) a favor de 26 propietarios, quedando un total de 63 lotes con un área 21,902,000 m<sup>2</sup> que fueron revertidos tácitamente a favor del Estado y que no habían sido aun independizados del predio matriz.

## Figura 2

### Representación de la Lotización San Bartolo en la Dimensión Temporal



**Fuente:** Elaboración propia

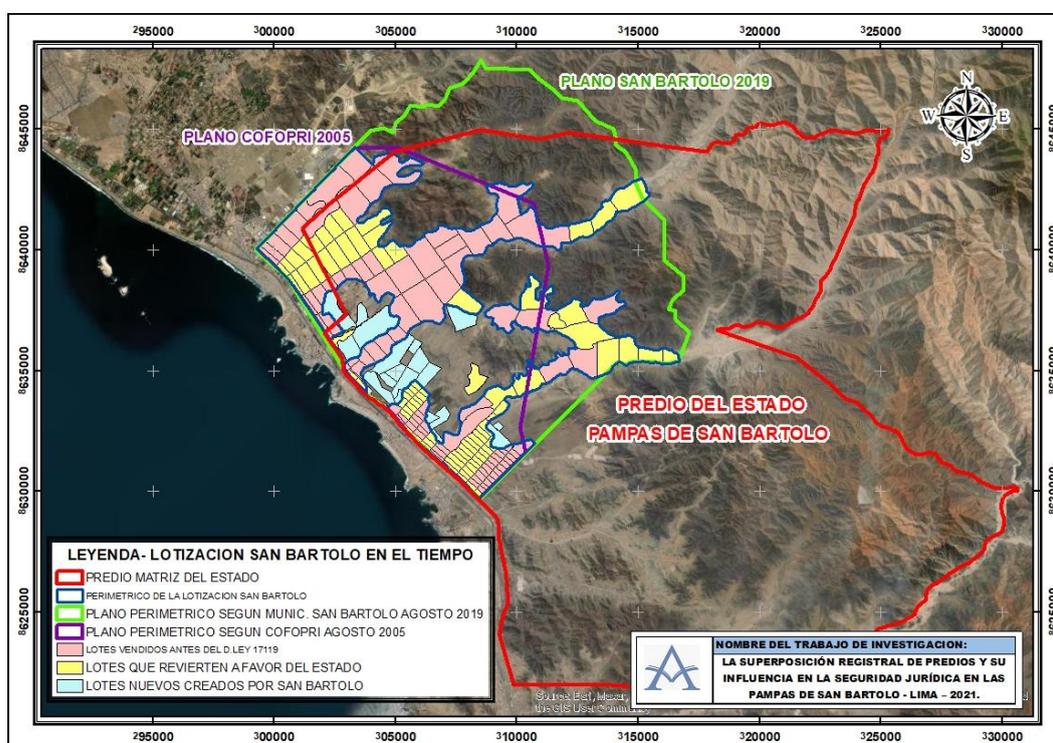
El ámbito de inmatriculación del predio matriz que ingreso a Registros Públicos en mérito a la Ley N° 12069, (que adjudicaba los terrenos eriazos), no cuenta con plano perimétrico en los títulos archivados y el ámbito de la lotización de los 150 lotes solo tiene un plano donde se representa los 150 lotes amorfos (lotes irregulares), pero no tiene coordenadas que permitan reconstruir, lo que hace imposible a los Registros Públicos determinar hasta donde llegaba la propiedad del Concejo de San Bartolo y donde se encontraba el área revertida a favor del Estado.

Este dilema de la falta de información gráfica del plano de inscripción del predio Municipal ha generado que la administración municipal siga adjudicando en el tiempo

los lotes de la antigua “Lotización San Bartolo” y seguir lotizando otras áreas adyacentes donde no tiene competencia legal para adjudicar a favor de terceros contraviniendo el marco legal y generando superposición registral de naturaleza incompatible cuando estos se registran en los Registros Públicos.

### Figura 3

*Representación Gráfica de la Superposición Registral de Predio del Estado con la Lotización San Bartolo por Duplicidad de Partidas Incompatibles.*



**Fuente:** Elaboración propia

### 3) Comunidad Campesina de Cucuya (P.E. N° 11069102).

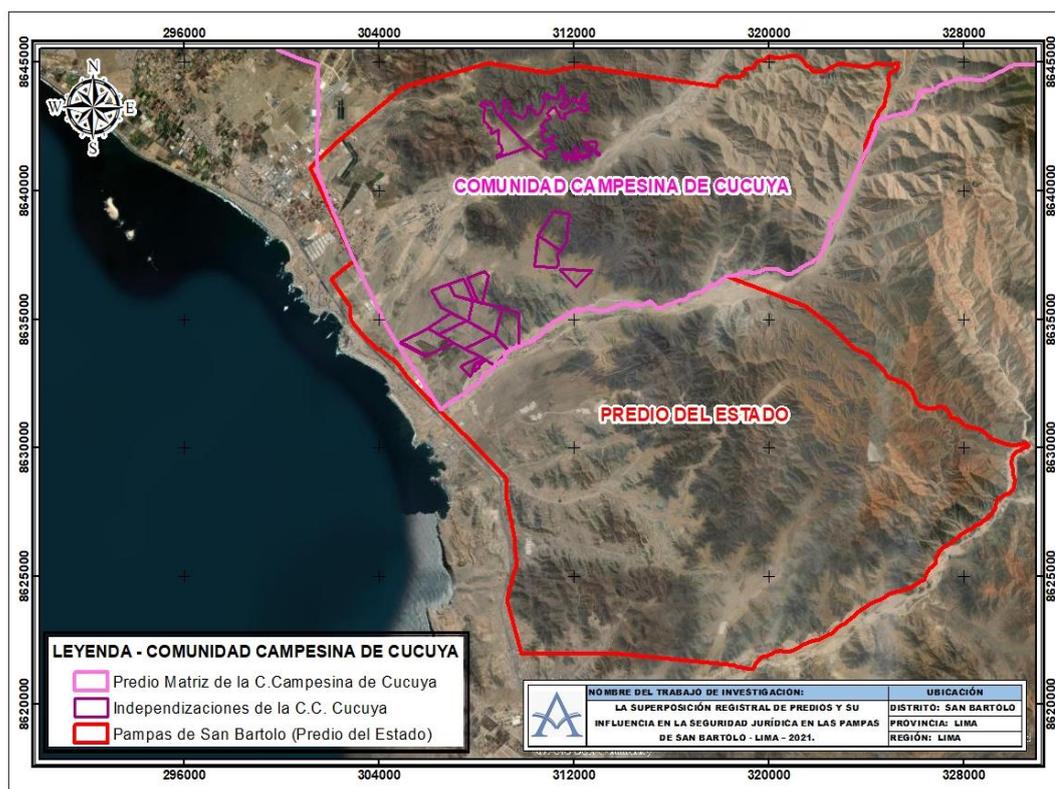
Presenta los siguientes antecedentes registrales; La propiedad de la Comunidad Campesina de Cucuya se encuentra registrado en el Tomo 11-H, fojas 695, con continuación en la partida electrónica N° 11069102, (título N° 14195 del 28.09.1984), de la Oficina Registral de Lima, presenta una extensión de 72 356.95 Ha., en mérito a

la Resolución Directoral N° 46 expedida el 27.02.1979 por el Ministerio de Agricultura.

Se encuentra en superposición registral por duplicidad de partidas incompatibles con el predio del Estado y con lotes de la Lotización San Bartolo, con el objetivo de sanear la propiedad estatal, mediante oficio N° 6386-2004/SBN-GO-JAR del 26.08.2004, la SBN solicitó el cierre parcial del Tomo 11-H, fojas 695 del Registro de Predios de Lima, respecto del ámbito de superposición con el predio del Estado.

#### Figura 4

*Representación Gráfica del Ámbito de Superposición Registral del Predio del Estado y la Comunidad Campesina de Cucuya por Duplicidad de Partidas Incompatibles*



**Fuente:** Elaboración propia

Mediante Resolución de Gerencia Registral N° 628-2005-SUNARP-Z.R. N° IX/GR de fecha 19 de julio de 2005, se dispone el inicio del trámite de cierre parcial del Tomo 11-H, fojas 695 (con continuación en la partida electrónica N° 11069102),

donde corre inscrita la propiedad de la Comunidad Campesina de Cucuya

La Gerencia Registral mediante Resolución N° 013-2006-SUNARP-ZR N° IX/GR de fecha 24.01.2006, dispone declarar concluido el procedimiento administrativo por haber formulado oposición la Comunidad Campesina de Cucuya al cierre de partida, que dispuso la Resolución de Gerencia N° 628-2005-SUNARP del 19.07.2005.

**4) Comunidad Campesina de Chilca Lomas Lucicascos (P.E.90028596), Chutana (P.E. N° 90025341).**

La Comunidad Campesina de Chilca según el Instituto del Bien Comun, (2016) tiene como antecedente registral estar inscrito desde el 11.11.1910 en el Tomo 98 fojas 89 del Registros Públicos de Lima y en merito a una Resolución Suprema S/N de fecha 18.10.1929 presenta una extensión titulada de 12800.00 Ha, Esta comunidad está conformada por tres lomas: Lucicascos, Chutana y Palapa - Aspitia, fueron trasladados a la Oficina Registral de Cañete, debidamente registradas en las Fichas, 2403, 2404 y 2405 respectivamente.

Los predios o lomas de la Comunidad Campesina de Chilca que se encuentran en superposición registral con la propiedad del Estado Pampas de San Bartolo son las Lomas de Lucicascos y Chutana, estos dos predios comunales presentan los siguientes antecedentes registrales: la Comunidad Campesina Chilca, adquiere el dominio de las lomas de Lucicascos y Chutana el 11.11.1910, pero después se traslada el dominio a favor de la Municipalidad de Chilca a partir del 22.12.1914, en merito a Títulos Supletorios.

Luego pasa el dominio a favor del Consejo Distrital de Chilca a partir del 23.12.1931, en mérito a una declaración de nulidad de los títulos supletorios con lo que

se había hecho propietario la Municipalidad Distrital de Chilca y declara fundada la prescripción inmemorial de dominio a favor del Consejo Distrital de Chilca.

Posteriormente al Comunidad Campesina de Chilca readquiere el dominio del terreno de las lomas de Lucicascos, Chutana y Palapa - Aspitia, en virtud a la transacción y declaración de derechos celebrada entre el Consejo Distrital de Chilca y la Comunidad Campesina de Chilca según escritura pública del 08.06.1942, e inscrito en Registros Públicos de Lima el 09.11.1958 y se traslada a la Oficina Registral de Cañete el 18.09.1995.

### **Figura 5**

*Representación Gráfica del Ámbito Superposición Registral de Predio del Estado y las Lomas de Lucicascos y Chutana por Duplicidad de Partidas Incompatibles*



**Fuente:** Elaboración propia

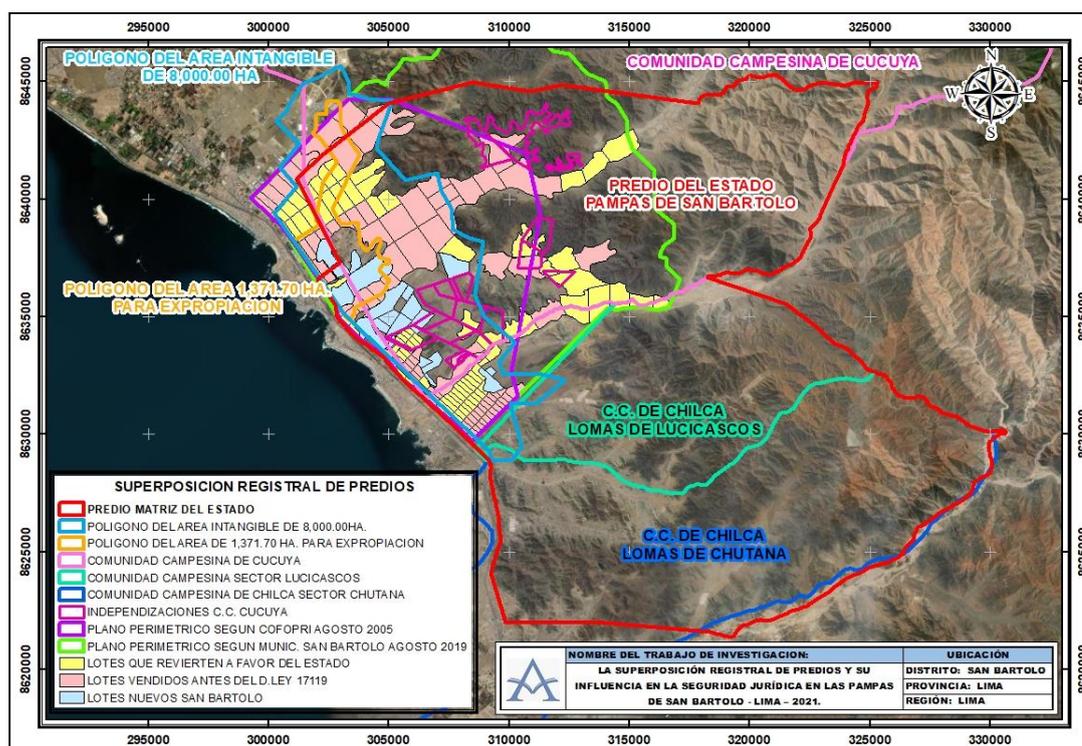
En el ámbito de las Lomas de Lucicascos y Chutana, existen 18 independizaciones que no pudieron ser graficados para ser evaluados de acuerdo al

nivel de superposición registral con la propiedad del Estado, por lo que no fueron considerados en la presente investigación.

Los cuatro (04) predios (Lotización San Bartolo, Comunidad Campesina de Cucuya y las 02 lomas de la Comunidad Campesina de Chilca), antes descritos, son predios matrices que se encuentran superpuestos con la propiedad del Estado denominado como Pampas de San Bartolo que ha sido afectado por esta patología registral por la inscripción de duplicidad de partidas incompatibles, tal como se muestra en el siguiente gráfico.

**Figura 6**

*Representación Gráfica Integrado del Ámbito Superposición Registral de Predios con el Predio del Estado Pampas de San Bartolo.*



**Fuente:** Elaboración propia

Con el transcurrir del tiempo ha generado limitaciones al derecho de propiedad del Estado por conflicto de interés con los titulares registrales que adquieren un lote de

parte de la Municipalidad de San Bartolo, de la Comunidad Campesina de Cucuya, así como de parte de la Comunidad Campesina de Chilca, respecto los predios denominados como, Lomas de Lusicasco y Chutana.

Aprovechando la incertidumbre que genera la duplicidad de partidas registrales de inscripciones incompatibles, existe un incremento constante de invasiones en el ámbito del predio del Estado, así como el tráfico de tierras, la corrupción de funcionarios y ante este escenario, el remedio más inmediato ante esta anomalía registral, es el cierre de partidas (total o parcial) y en el caso de oposición al trámite solo procede la solución de este conflicto a nivel Judicial.

Pero todo este tiempo de procesos judiciales mediante el cual se podría sanear la propiedad del Estado no existe Seguridad Jurídica como un principio que permita al Estado poder ejercer el derecho que tiene: usar, disfrutar, disponer (transferir) y reivindicar de manera libre, porque las duplicidades registrales incompatibles han vulnerado la naturaleza de exclusividad de la propiedad estatal así como a colisionado contra los siguientes principios: de Especialidad, Fe Publica Registral., Legitimación, y Tracto Sucesivo.

En este ámbito de la propiedad del Estado con superposición registral, la Contraloría General de la República (CGR) ha identificado corrupción por parte de los funcionarios de la Municipalidad de San Bartolo, que realizan ventas irregulares de terrenos del Estado que según la revista Perú Construye (2018) los hechos son narrados de la siguiente manera:

Durante la auditoría que ha realizado la CGR, ha realizado hallazgos donde la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, ha puesto en conocimiento de la municipalidad de San Bartolo que no podía transferir los terrenos intangibles

que le pertenecen al Estado desde 1968, sin embargo, la Municipalidad de San Bartolo hizo caso omiso y ha seguido vendiendo los predios del Estado, un ejemplo de la corrupción que existe en el ente municipal, se demuestra por la venta de tres terrenos que obtuvo una suma de S/. 3'903,100 cuando su valor comercial en el mercado inmobiliario ascendía a más de S/. 15'241,475, de acuerdo a la valorización realizada por los peritos de la Dirección Nacional de Construcción, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Bajo los argumentos antes señalados, nace la necesidad de realizar la presente investigación sobre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica registral en el predio del Estado denominado como "Pampas de San Bartolo", teniendo en cuenta que este escenario de duplicidad de partidas registrales de inscripciones incompatibles, afecta al tráfico inmobiliario, incrementa litigios de derechos, aumenta las posesiones informales.

## **1.2. Planteamiento del Problema.**

### **1.2.1 Problema general.**

¿Cuál es la relación entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?

### **1.2.2 Problemas específicos.**

- ¿Cuál es la relación de la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?
- ¿Cuál es la relación del Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?
- ¿Cuál es la relación del inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?

### **1.3. Objetivos de la investigación.**

#### **1.3.1 Objetivo General.**

Determinar la relación entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

#### **1.3.2 Objetivos Específicos.**

- Determinar la relación de la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021.
- Determinar la relación del Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021.
- Determinar la relación del inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

### **1.4. Justificación e importancia de la investigación.**

#### **1.4.1 Justificación Teórica**

La presente investigación se justifica teóricamente por que se analiza el problema territorial de superposición registral o confluencia de derechos reales de propiedad en el ámbito de un predio del Estado, que como objeto territorial afectado por duplicidades de partidas incompatibles, está generando el incremento de tráfico de tierras, conflictos sociales, ocupación precaria, litigios, limitaciones a la propiedad del Estado y el impacto que genera de manera negativa en la disponibilidad del predio estatal como activo inmobiliario para los proyectos de inversión pública y privada en dicho ámbito.

Los resultados de la investigación pueden ser generalizada a situaciones similares a nivel nacional donde confluyan duplicidad de partidas incompatibles por superposición total o parcial de predios del Estado, la investigación muestra el problema real de la ineficacia de las acciones que hasta ahora fueron realizadas a nivel administrativo en la SUNARP. Desvela el grado de superposición de derechos y las implicancias en el territorio que antes no se conocía.

#### **1.4.2 Justificación Practica**

La investigación posee justificación práctica, porque ayudará a resolver un problema real de superposición por duplicidad de partidas registrales incompatibles, mediante el análisis del grado de afectación del derecho de propiedad estatal por esta anomalía o patología registral, así como los efectos que genera la superposición registral a la seguridad jurídica y a los principios registrales, respecto el predio del Estado denominado como Pampas de San Bartolo.

#### **1.4.3 Justificación Metodológica**

La investigación se justifica metodológicamente porque se realiza un diagnóstico integral de los derechos reales, en el ámbito del predio estatal mediante la lectura de las partidas registrales de las matrices de los predios superpuestos, identificación de transferencias, independizaciones, procesos judiciales y cierres parciales.

Asimismo, para una análisis integral del problema, se ha incluido representación gráfica georreferenciada de cómo se visualiza las superposiciones de derechos de las matrices y sus independizaciones en el territorio (ámbito del predio del Estado), análisis de los mecanismos legales y registrales de saneamiento teniendo como referencia la evolución de la afectación a la propiedad del Estado en la dimensión temporal y sobre

todo, se aporta un nuevo método de investigación integral del problema que permite establecer el grado de afectación del predio estatal por la superposición registral con predios de propiedad de terceros, municipal y comunal.

#### **1.4.4 Justificación Social**

Los que se benefician de manera directa con la presente investigación es la SBN, como una entidad pública que administra la propiedad estatal y que no puede disponer ni realizar actos de administración por la implicancias legales que genera este escenario de la duplicidad de partidas registrales incompatibles, así como las personas naturales y jurídicas que tienen un derecho de propiedad en dicho ámbito, ya que les permitirá conocer la situación real del problema de los predios del que son propietarios y esto será un aporte a la solución integral minimizando de esta manera los tráficos de tierras, por la existencia de conflictos de intereses en ámbito del predio del Estado.

#### **1.4.5 Importancia de la Investigación**

La investigación es importante porque será de utilidad para la SBN así como para los titulares registrales identificados en el ámbito de la propiedad Estatal a fin de que puedan conocer la realidad registral y física, cuya confluencia de derechos en un mismo ámbito territorial imposibilita la existencia de seguridad jurídica a nivel registral por estar sometidos a un riesgo constante de perturbación de la tranquilidad, lo que afecta al ejercicio pacífico de la propiedad.

Se aplica un nuevo método de análisis integral del territorio (físico - legal) que en otras investigaciones solo fue enfocado desde el punto de vista de la duplicidad registral y no las implicancias de la superposición total o parcial que se generaba en el espacio geográfico.

Por lo tanto, la SBN podrá dilucidar el derecho que tiene, así como las

implicancias legales que trae consigo el saneamiento de la propiedad del Estado bajo esta realidad de superposición de derechos, por lo tanto, la investigación coadyuvará al cumplimiento de sus funciones enfocado a la gestión eficiente de un portafolio inmobiliario donde se optimiza el valor y uso.

### **1.5. Limitaciones.**

La principal limitación que se tuvo con la presente investigación está relacionada a falta de fuentes estadísticas procesadas, para operacionalizar las variables e indicadores que justifican mi estudio respecto al ámbito de superposición de derechos, esta limitación fue superado con la generación de un base de datos propia, mediante la lectura de las partidas registrales de los predios matrices (que a veces eran ilegibles o le faltaban datos), conteo de primeras independizaciones, actos de transferencia de dominio, cierres de partidas a nivel de registros públicos que fueron identificados en los asientos registrales y procesamiento de información a nivel tabular para el análisis estadístico.

## Capítulo II: Marco Teórico

### 2.1 Antecedentes.

#### 2.1.1. Internacionales.

Muñoz (2020), en su Tesis titulada “**La Escritura Pública como Instrumento Fundamental para la Seguridad Jurídica de la realidad inmobiliaria de cada Cantón - Ecuador**”, señala que el estudio fue enfocar a la escritura pública como un instrumento importante y fundamental para garantizar la seguridad jurídica de cada Cantón, se plantea como objetivo la identificación de los casos con conflictos de derechos de dominio o inconsistencias en la transferencia de inmuebles, fundamentalmente debido a la falta de su respectivo plano otorgado por el catastro municipal, que han imposibilitado su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El enfoque metodológico de la investigación es cualitativo, se aplica como herramienta de recopilación de información, las entrevistas a cinco (05) notarios y cinco (05) abogados del Cantón de Guayaquil, quienes por la experiencia que tienen consideran a la escritura pública como un instrumento legal que asegura la seguridad jurídica en los contratos de compraventa de los inmuebles y de acuerdo a la visión y perspectiva de cada entrevistado, se determina que los notarios garantizan la seguridad jurídica del comprador mediante el otorgamiento de instrumentos públicos, donde se da fe de las medidas y linderos del inmueble para evitar posteriores afectaciones a las partes que interviene en la celebración y a sus colindantes, este instrumento es requisito para la posterior inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad.

La investigación tiene como principal conclusión que para asegurar la seguridad jurídica registral es necesario que “se analice los requisitos legales para la firma de la

escritura pública así como los documentos técnicos habilitantes, tales como: el levantamiento planimétrico, mediciones de linderos, además del pago de impuestos, certificado de historia de dominio y gravamen, entre otros, que evitarán que este acto o contrato se desarrolle para defraudar al comprador de buena fe o que después cuando llegue al Registro de la Propiedad imposibiliten su inscripción”

**Norori (2017)**, en su Tesis titulada “Concordancia de la información registral con la realidad extra registral, relacionada a los terrenos pertenecientes a la comunidad indígena de Matagalpa, en el periodo 2010-2016 en Nicaragua”, señala que el objetivo de la investigación es definir “Si persiste la falta de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias que se realizan en el ámbito de terrenos de la comunidad indígena de Matagalpa, teniendo en cuenta que el marco legal que regula es deficiente y dispersa, por lo tanto, a nivel registral la información que se publicita es inexacta y poco fidedigna, lo que conlleva a seguir generando litigios, controversias en relación al derecho de propiedad, limitando al desarrollo de una actividad económica productiva en dichos terrenos”.

La investigación tiene un enfoque cualitativo, porque se usa la interpretación de datos que no son numéricos que se generan de las encuestas de una muestra de 72 personas de la comunidad indígena de Matagalpa originarios de Samulalí, Quebrada, Yucul, Siare, Guadalupe, y El Chile.

Considera que la doble inmatriculación (duplicidades registrales), es un fenómeno relativamente común, la que puede llegar a más de dos titulares registrales respecto un mismo inmueble, lo que genera una discusión académica si puede ser considerado como una inexactitud registral, la doble inmatriculación. Al respecto, se considera que la doble inmatriculación es una situación atípica que en la práctica afecta al derecho de propiedad que se encuentra registrado y por ende al titular registral de

este derecho que presenta esta patología. El artículo 161° del reglamento LGRP dispone que la vía judicial es el mecanismo donde se debe de dilucidar los derechos en conflicto relacionados a una doble inmatriculación de un mismo ámbito territorial, y en el caso de la existencia de un error de inscripción, la legislación registral de Nicaragua faculta al registrador a cancelar de manera total o parcial la inscripción que ha causado la doble inmatriculación”.

La investigación identifica como principales causas que originan los litigios en el ámbito de la propiedad comunal; el otorgamiento de arrendamientos y derechos de usufructos que presentan deficiencias técnicas de delimitación a través de métodos modernos; falta de un catastro confiable con información georreferenciado; la venta de un mismo terreno a diferentes personas, lo que ocasiona una doble inmatriculación, por lo tanto, los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble de Managua que no garantiza la seguridad jurídica a los propietarios de los derechos registrados.

El también concluye que “la falta de seguridad jurídica de la información registral, genera incertidumbre entre los titulares que terminan en conflictos que se han judicializado, lo que conlleva una afectación económica a la propiedad porque no se puede circular en el mercado inmobiliario por encontrarse en proceso judicial, en ese sentido, está limitado al acceso al crédito de los bancos, por lo tanto, la falta de seguridad jurídica registral afecta al desarrollo económico del departamento de Matagalpa”.

**Villacis (2020)**, en su Tesis denominado “La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria en Guayaquil – Ecuador”, señala que: es recurrente que se generen asientos registrales con errores en el ámbito registral y considera que es debido al desconocimiento de los registradores de los actos que dan lugar a la constitución o transferencia de dominio de los bienes inmuebles en el Ecuador, el objetivo de esta investigación es “impulsar la reforma del

artículo 8° de la LSNRDP<sup>1</sup> para que se examine y se aplique el principio de rectificación registral”, el enfoque es una investigación cualitativa, el diseño es aplicado, que se sustenta en la descripción de referentes teóricos o doctrinales respecto a los elementos del problema y sus características. De esta manera se busca que se aplique un procedimiento efectivo que facilite la constitución de derechos así como la transferencia de dominio, eliminando los obstáculos que afectan actualmente al tráfico inmobiliario.

También afirma que se hace necesario la reforma de la legislación registral para que no afecte a los derechos reales de quienes tiene un derecho o son beneficiarios de un derecho de propiedad, asimismo considera que también es necesario un estudio de la existencia de falta de motivación de las resoluciones judiciales relacionado a los derechos reales que es uno de los principales problemas que afronta el derecho constitucional ecuatoriano.

Las principales conclusiones de la investigación son: i) Es importante que en la actividad registral se pueda establecer la rectificación de datos públicos, relacionado a bienes inmuebles que ayudaría a subsanar los errores que fueron generados por vicios registrales, que a la fecha se presentan como una limitación al derecho de propiedad que impide al titular registral ejercer el derecho de dominio sobre un determinado bien inmueble; ii) Que la rectificación de datos públicos es un mecanismo que permite publicitar ante la sociedad la subsanación de un error o vicio registral que afectaba al derecho de propiedad como a los titulares registrales de quien vende y quien adquiere;

**Sanabria (2020)**, en su Tesis titulada “Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad en Ecuador”, señala que el objeto de estudio es la seguridad jurídica que garantiza el negocio jurídico inmobiliario

---

<sup>1</sup> Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos

(compra venta de inmuebles), con la aplicación del bloqueo registral, que no forma parte de la legislación ecuatoriana sino de la legislación del Perú y Argentina.

La investigación, tiene un enfoque cualitativo, teniendo en cuenta que su implementación ha contado con la participación de 05 profesionales expertos como muestra, que mediante sus experiencias y conocimientos exponen sus opiniones y perspectivas acerca del problema de la presente investigación, analizando si el bloqueo registral o reserva de prioridad requeridos por el solicitante garantizan la seguridad jurídica.

Del estudio se concluye que el bloqueo registral surge para brindar seguridad jurídica y prioridad registral a los administrados que realizan un trámite de negocio jurídico, evitando de esta manera que terceras personas realicen actos que los perjudiquen, destacando el papel que juega el notario como el funcionario público quien autoriza el bloqueo registral.

También se precisa, que el bloqueo registral o también denominado como reserva de prioridad no es aplicado en territorio ecuatoriano y tampoco existe alguna normativa que lo respalde, los expertos consultados consideran es oportuno la implementación del bloqueo registral, solo aplicable a los contratos de promesa de compraventa de inmuebles, pudiendo ser el punto de partida para un análisis en la aplicación de otros actos futuros, según la forma como favorezcan a la prevención de fraudes inmobiliarios en la en el negocio jurídico inmobiliario.

**Burgos (2020)**, en su Tesis “Concordancia entre el registro de la propiedad y la realidad física y jurídica extra registral: excesos y defectos de cabida en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real

Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo”, señala que el objetivo de la investigación es; efectivizar la coordinación Catastro-Registro, mediante el uso de los medios tecnológicos disponibles, que facilite un intercambio de información dinámico y fluido de datos mediante la interoperabilidad entre ambas instituciones, que será complementado con la implementación de procedimientos administrativos que garanticen un mayor grado consistencia en la representación gráfica de los inmuebles catastro (mundo real) y registro (mundo registral), asegurando la seguridad jurídica en la transferencia de inmuebles mediante un procedimiento administrativo simplificado”.

El estudio tiene un enfoque cualitativo, es heurística porque se analiza la información recopilada teniendo como referencia la legislación, jurisprudencia y doctrina española, el estudio considera dos preceptos básicos en torno al cual gira el sistema registral, siendo estas: (i) la presunción iuris et de iure (la exactitud del Registro); y (ii) la presunción iuris tantum (existe concordancia entre las medidas y la descripción de campo y la información registral).

Esta investigación concluye afirmando que la cartografía catastral es un instrumento de trabajo usados por dos instituciones con diferentes competencias como es el Registro de la Propiedad y Catastro Inmobiliario, pero ambos tienen como función el ámbito de la realidad inmobiliaria de España, por que buscan la coincidencia entre la Finca registral (forma del predio inscrito en los Registros) y la parcela catastral (forma del predio en la realidad física). La Ley 13/2015 no regula la distinción de coordinación entre estas dos entidades que administran la información inmobiliaria.

### **2.1.2. Nacionales.**

**Mendoza (2018)** en su Tesis “Duplicidad de Partidas en el Sistema Registral Peruano” analiza las implicancias que genera el cierre de una partida registral por

presentar una patología de “duplicidad de partidas”, tiene como objetivo conocer los motivos de la generación de la duplicidad de partidas como una patología registral y las implicancias del inicio de un procedimiento administrativo de cierre de partidas.

El estudio es un enfoque cualitativo descriptivo estrictamente normativo donde analiza la legislación y jurisprudencia nacional sobre la materia, así como la regulación de las duplicidades registrales en otras realidades como: España.

Considera que la duplicidad de partidas es una patología registral, que hace mucho tiempo afecta a todos los registros inmobiliarios, haciéndolo vulnerable y afectando a la seguridad jurídica registral, esto es debido a la falta de cartografía catastral actualizada y georreferenciada, porque en las bases gráficas registrales solo encontramos planos sin valor técnico actual por ser inscripciones antiguas, problemas de identificación física del inmueble y sus colindantes que ocasionan la inexactitud de medidas de las áreas y linderos superficiales de los predios registrados, también resalta el tratamiento que ha regulado la normativa nacional mediante el inicio de un procedimiento administrativo a cargo de la Unidad Registral, para el cierre de la partida más reciente o menos antigua, en virtud al principio de la prioridad preferente.

**Bobor & Monteza (2018)**, en su Tesis “Procedimiento de Cierre de Partida en la Resolución de la Duplicidad de Inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° III - Sede Moyobamba, Periodo 2016-2017”, tiene como objetivo analizar como influye el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales en la resolución de duplicidades registrales, para tal fin usa el enfoque cuantitativo y un diseño descriptivo correlacional - básica, por que la investigación esta orientada a describir la relación que existe entre la variable procedimiento de cierre de partida (V. Independiente), con la variable duplicidad de inscripciones (V. Dependiente).

La población está conformada por documentos que corresponden a expedientes concluidos de un procedimiento administrativo de cierre de partida por duplicidad registral, la muestra está conformada por 18 expedientes. La presente investigación considera que: la solución regulada por la legislación registral mediante el procedimiento de cierre de partida, no es viable porque no se cuenta en los antecedentes registrales con suficiente información que nos permita determinar o definir el grado de superposición registral de áreas (parcial o total). Frente a esta deficiencia se plantea que se debe de permitir a los administrados aportar medios de prueba que permitan analizar previa representación gráfica, que justifique los derechos que se presentan superpuestos como inscripciones incompatibles, a fin de evitar en la vía judicial procesos largos y engorrosos.

Luego de un análisis, la investigación llega a las siguientes conclusiones: i) La duplicidad de partidas se presenta como una patología registral que vulnera a la publicidad que ofrece el registro, afectando a la seguridad jurídica registral porque las Oficinas Registrales no garantizan por la información que brindan; ii) El informe técnico de Catastro es el documento primordial para el inicio del procedimiento de cierre de partidas, pero existen deficiencias gráficas que impiden determinar la existencia de duplicidad de partidas registrales, iii) La duplicidad de partidas se contradice o vulnera a los principios registrales de especialidad y el principio de legitimación.

**Reducindo (2019)**, en su Tesis “Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios, como Factor Principal de Afectación Jurídica para el Posesionario, Provincia del Callao, 2017” señala que la investigación tiene como objetivo principal analizar como la duplicidad de partidas es un factor principal que afecta a la seguridad jurídica para un posesionario de un predio, en la Provincia Constitucional del Callao.

La investigación tiene un enfoque cualitativo, también considerado como dogmática, pura o básica, el diseño es interpretativo - teoría fundamentada, que analiza las teorías existentes para plantear la modificación o ratificación de acuerdo al análisis de los fenómenos sociales que son objeto de estudio, para lo cual se utilizan como herramientas guías de entrevistas y observaciones de campo así como documentos periodísticos, material audio visual. La muestra seleccionada comprende 10 profesionales (08 abogados y 02 ingenieros geógrafos).

En las conclusiones se consideran que la duplicidad de partidas es un factor principal que vulnera al posesionario, al Sistema Registral, a la Seguridad Jurídica Registral, porque obliga el inicio de proceso judicial de mejor derecho de propiedad, para sanear al inmueble y mientras este proceso concluya aparece el dolo y fraude de parte de supuestos propietarios y se paraliza el trámite de titulación, estas duplicidades registrales son errores se deben a la mala calificación de los documentos y a las deficiencias del catastro generante que se mantenga la informalidad bajo un sistema registral declarativo.

**Hurtado (2019)**, en su Tesis “Análisis de la Superposición de Partidas Electrónicas en la SUNARP y el planteamiento de una solución registral”, señala que el objetivo de la tesis fue analizar los efectos jurídicos y económicos que provocan o generan la superposición de partidas electrónicas en la SUNARP, que permita definir una propuesta legal que brinde una mayor Seguridad Jurídica en el tráfico inmobiliario, el estudio tiene un enfoque cualitativo, descriptivo.

Considera que “La superposición registral de partidas electrónicas tiene su origen en el ingreso deficiente de la descripción de la ubicación de los predios por falta de planos de ubicación precisos al momento de inscribir o inmatricular. Otra de las causas es cuando, una persona busca inmatricular un predio y

Registros Públicos no identifica de manera previa que en dicho ámbito ya existía un derecho de propiedad inscrito con anterioridad, por lo tanto, al inscribir genera duplicidad de partidas, con dos propietarios diferentes, cuando es evidente que uno de ellos no tiene un derecho real, generando una imposibilidad en la transferencia o realizar actos de disposición al existir un conflicto de derechos”.

En una de las conclusiones de la investigación define que “las causas que originan la inseguridad jurídica cuando existe duplicidad de partidas registrales son: a) La no existencia de una base gráfica (planos) que es de suma importancia al momento de la calificación registral y b) La falta de calidad de los instrumentos técnicos que permita identificar a un predio ya registrado en cuyo ámbito que realiza la consulta porque hay un derecho que se pretende inmatricular”.

En ese sentido, la inexactitud de la información catastral en la base gráfica de la SUNARP, es el factor principal de la superposición de partidas electrónicas, que se presenta como una anomalía a pesar de la existencia de normatividad y principios registrales que regulan la inscripción de un inmueble garantizando la seguridad jurídica, y considera que el procedimiento de saneamiento catastral, se agota con la oposición que realice el titular afectado.

**Ochoa (2021)**, en su Tesis titulada “Seguridad Jurídica y el Sistema de transferencia de la propiedad inmueble”, señala que el objetivo de su investigación es analizar la seguridad jurídica estudiando el sistema consensual peruano, así como las características de la transferencia de la propiedad inmueble, la investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, exploratorio, se usa el método inductivo, descriptivo y explicativo, donde la población está formada por los profesionales especialistas que dominan el proceso de transferencia de propiedades inmobiliarias, la

muestra para la presente investigación fueron tres profesionales expertos que fueron entrevistados sobre la materia, la metodología usada es la siguiente:

Se llevó a cabo el análisis de los resultados de los profesionales participantes así como de la información documental, estableciendo un mapeamiento y triangulación del conocimiento mediante el uso de la hermenéutica que me permite buscar el verdadero significado de las palabras, tanto escritas como verbales, de este análisis se concluye, que el sistema de transferencia actual al ser declarativo no garantiza la seguridad jurídica registral, que tiene su origen en el sistema francés que es muy diferente a la realidad peruana, por lo tanto vulnera el artículo 70° de la Constitución Política, así como, los artículos 923°, 949°, 1351° y 1529° del Código Civil.

La principal conclusión de la investigación es la afirmación de que el marco legal vigente sobre transferencia de bienes inmuebles en el Perú no ofrece una exigibilidad en la inscripción de la transferencia de dominio en Registros Públicos, por lo tanto solo ofrece una protección parcial, porque el sistema no regula el registro obligatorio y las facilidades de llegar al registro, como un mecanismo que evite el tráfico ilegal de propiedades que se presenta como conductas ilícitas y delictivas. Por lo tanto, la investigación considera que se necesita implantar un sistema constitutivo que garantice la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

## **2.2. Bases teóricas.**

### **2.2.1 La Propiedad**

El concepto de propiedad en la legislación peruana está regulado en el artículo 923° del Código Civil (1984), que lo conceptualiza de la siguiente manera: “La

propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” y la Constitución Política del Perú (1993), en el artículo 70° establece la garantía del derecho de propiedad de la siguiente manera:

Es inviolable el derecho de propiedad, es garantizado esta inviolabilidad por el Estado. Este derecho se ejerce de conformidad con el marco legal y con el bien común, a nadie puede desposeer su derecho si no es por causa de necesidad pública o seguridad nacional declarada por ley.

Según el artículo 954° del Código Civil (1984), el derecho de propiedad del predio:

El ejercicio del derecho de propiedad se proyecta de manera vertical, teniendo como base el perímetro del predio, hacia arriba (sobre el suelo) y hacia abajo (al subsuelo), hasta donde le sea útil al propietario, o hasta donde se identifique en el subsuelo algún yacimiento minero, arqueológico u otros recursos naturales regidos por leyes especiales que regulen que le pertenece al Estado.

Para Maisch Von Humboldt, (2015), “La propiedad, llamada también dominio, es el derecho real por excelencia, que comprende todas las facultades sobre él bien, las mismas que no vienen a ser sino aspectos o desmembraciones de aquél” , asimismo, la forma de adquirir la propiedad se puede dar de dos diferentes maneras: i) cuando el adquirente obtiene el bien por si mismo (originaria), por que no era de nadie (res nullius), o ii) cuando lo adquiere de otra persona (derivada), quien le transfiere el bien.

### **2.2.2 Régimen de la propiedad estatal en el Sistema Jurídico Nacional**

El Estado es propietario de dos tipos predios: aquellos que son de dominio público y dominio privado, siendo regulados por la Ley 29151 Ley del Sistema Nacional de

Bienes Estatales, el Reglamento de la Ley 29151 aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA y normas complementarias.

Según el artículo 3° inciso 3.3 y literal 2) y 3), del Reglamento de la Ley 29151 (2021), define a los bienes de dominio público y privado del Estado de la siguiente manera:

**a) Bienes de dominio público:**

Son aquellos bienes inmuebles del Estado que están destinados para:

- i. **Un uso público como:** parques, playas, plazas, vías (camino, carreteras, férreas y otros, cuyo control, mantenimiento y conservación en el tiempo corresponden a una entidad pública.
- ii. **Un Servicio público como:** escuelas, estadios, locales municipales, ministerios, hospitales, aeropuertos; establecimientos penitenciarios, puertos, museos, cementerios, los bienes reservados, los aportes reglamentarios equipamientos urbanos y afectados en uso a la defensa nacional; destinados a las entidades de los tres niveles de gobierno (nacional, regional y local) para que cumplan sus fines institucionales. Son imprescriptibles, inalienables, e inembargables.

Sobre este tipo de bienes de dominio público el Estado, tiene la facultad de administrar, reglamentar y defensa conforme a ley cuando se vea afectada por invasiones. Los bienes de uso público se rigen por la Ley del SNBE y los de servicio público por la ley de Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA).

**b) Bienes de dominio privado estatal.**

Son aquellos bienes inmuebles del Estado que no están destinados al uso público ni a un servicio público, respecto de los cuales, las entidades del Estado ejercen el

derecho de propiedad con todos sus atributos regulados por el Código Civil y dentro del marco legal de la Ley 29151.

Comprenden aquellos predios (sin construcciones) como terrenos urbanos o eriazos que se rigen por las normas del SNBE y los bienes inmuebles desocupados (con construcciones) se rigen bajo las normas del SNA del DGA.

### **2.2.3 Sistema Registral en el Perú**

El Sistema Registral en el Perú, es el conjunto de normas, reglas o principios que regulan todo lo correspondiente a los Registros Públicos en el Perú, que tiene como fin producir la legislación registral, la seguridad jurídica en el tráfico o circulación de bienes (muebles e inmuebles), ofreciendo la protección de estos derechos, contratos, actos, y situaciones jurídicas diversas vinculados a bienes, ante terceros mediante la publicidad registral y la oponibilidad.

Del análisis de los antecedentes podríamos afirmar que el sistema registral peruano es el fruto de una mixtura de los diversos sistemas que existen como: el Sistema francés, alemán, australiano y español, que ha generado en nuestra legislación la existencia de figuras jurídicas que presentan características que corresponden a los diferentes sistemas antes citados.

Toda inscripción en una partida registral genera un asiento propio y específico de acuerdo al derecho o limitación que se incorpora, donde se encuentra la historia de un predio, desde su inmatriculación por primera vez o el historial de los actos jurídicos que han generado la existencia de nuevos asientos registrales por la transmisión o extinción del dominio del derecho de propiedad. El Sistema Registral Peruano es declarativo que presenta características muy diferentes al Sistema Constitutivo.

### **2.2.4 Tipos de Sistema Registrales**

Los sistemas registrales podemos clasificar de acuerdo a los efectos de su inscripción de la siguiente manera:

**a) Declarativo**

El Sistema Registral Peruano es por excelencia potestativo o declarativo, es decir que la inscripción en registros públicos un derecho de propiedad, no tiene un carácter obligatorio, porque el acuerdo jurídico de voluntades entre las partes que generan la eficacia jurídica de los actos realizados es extra registral (fuera del registro), la inscripción de un inmueble no sana el título que se genera fuera del registro, pero permite a la persona afectada pueda pedir su cancelación o ratificación, la inscripción permite la publicidad de los derechos inscritos que garantice seguridad jurídica.

La decisión de cual sistema (declarativo o constitutivo) era el más adecuado para el Perú, está relacionado a la falta de la información gráfica (levantamiento catastral a nivel nacional) a los inicios del Registros Públicos como entidad, esto es confirmado por Barrón (2002), de la siguiente manera:

“En la discusión de diversos juristas para implementar el sistema registral más adecuado para el Perú, se formaron como dice Barrón, dos bandos con planteamientos y fundamentaciones de dos juristas a favor del sistema declarativo y dos a favor del sistema constitutivo, por lo cual en sesión del 19 de setiembre de 1925, se acuerda realizar una consulta sobre el tema materia de análisis, a profesores, juristas, magistrados y registradores especialistas en Derecho Civil, Legislación registral.

Las opiniones de estos profesionales del derecho, permitieron tomar la mejor decisión que por mayoría tenían ciertas dudas sobre la reforma

orientado al sistema constitutivo propio de los sistemas germánicos, por lo tanto por mayoría se acuerda que el mejor sistema para el Perú es el sistema declarativo porque para un sistema constitutivo no se cumplía con los siguientes criterios: (i) No se tenía un catastro y la implementación era difícil en aquellos momentos, (ii) Los títulos que justifican un derecho de propiedad son defectuosos por ende imperfectos, (iii) no en todos los lugares existía notarios o abogados para un control jurídico de la transferencia, (iv) no existía profesionales especializados en legislación registral, (v) no era factible el sistema constitutivo o acta de Torrens, porque en el Perú no hay cultura jurídica y, además por que el Estado no podía asumir la garantía por temas presupuestales<sup>2</sup>.

#### **b) Constitutivo**

Un Sistema Registral es constitutivo cuando el derecho de propiedad o algún acto jurídico que afecta al predio recién se constituye cuando se realiza la inscripción en registros públicos, es decir, los derechos reales nacen recién con la inscripción, que es un requisito esencial para la efectivización de la traslación de dominio entre las partes (comprador – vendedor).

En la inscripción constitutiva su eficacia es total, porque permite otorgar seguridad jurídica, garantizando a terceros que tengan algún derecho o interés sobre el inmueble, sino también a las partes que intervienen en la transacción, por lo tanto los asientos de inscripción de derechos de una partida registral solo pueden ser impugnados en los casos de inscripción de naturaleza fraudulenta o cuando la

---

<sup>2</sup> Gonzales Barrón, Gunther Hernán (2002). Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. Lima.

nulidad del acto surja de los mismos documentos de la transferencia.

### **2.2.5 Diferencia entre un Sistema Declarativo y Constitutivo**

Existen diferentes concepciones de doctrinarios que realizan esta comparación de los 2 sistemas de registros, según Roca Sastre (1968), “La inscripción es declarativa cuando la mutación jurídica real inmobiliaria se opera independientemente del registro, y es constitutiva cuando el registro interviene como factor o elemento unido a otros, para que tal mutación se produzca”<sup>3</sup>.

Por su parte Gonzales (1980), considera que: “La inscripción de carácter declarativa solo recoge los elementos jurídicos de la transacción que origina el acto, no añade ninguna característica adicional que le otorgue valor o seguridad. El derecho de propiedad nace y existe de manera extraregstral (fuera del registro) y las inscripciones que se realizan en registros públicos se refieren solo a derechos reales que nacen fuera del registro, por lo que carece de garantía en su nacimiento, existencia y validez del mismo en el tiempo”<sup>4</sup>.

El director del Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires, García (1967), respecto los registros declarativos nos dice: “Son declarativos los Registros que reconocen la existencia del derecho de propiedad antes de su inscripción, o sea que llegan al Registro en forma de título de propiedad ya consumado como acto. Cuando la transferencia o mutación de dominio, se realiza luego de estar inscrito en los Registros (ex post facto), entonces estaremos ante un sistema registral constitutivo, porque el derecho de propiedad el título se crea con su inscripción y el acuerdo entre las partes que se realizó a nivel extraregstral solo es un derecho obligacional.”<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Roca Sastre, Ramon María, Derecho Hipotecario, Barcelona, Boch Casa Editorial, 1968.

<sup>4</sup> Gonzales, Gerónimo, Estudios de Derecho hipotecario, Buenos Aires, Ediciones de Belgrano.

<sup>5</sup> García Coni, Raúl, «El documento inscribible y la seguridad jurídica. Sistemas registrales», en I// Congreso

El artículo 949° del Código Civil Peruano (1984), es un claro ejemplo de la influencia de las reglas de transmisión de la propiedad regulada en el Código Francés, dice: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”. Por otra parte, también en el caso de las hipotecas nuestro Código Civil en el artículo 1099° inciso c), regula como obligatorio y constitutivo, que para la validez del acto es necesario que la hipoteca se inscriba en el registro de la propiedad inmueble”.

### 2.2.6 La Partida Registral como unidad de registro

- 1) **La Partida Registral**, según el artículo 56° del TUO del Reglamento General de Registros Públicos (2012) “es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien (...)”, es un documento de orden público que emiten las Oficinas Registrales de la SUNARP, donde publicita los atributos del derecho de propiedad que corresponde a un determinado inmueble.
- 2) **Obtención de la Partida Registral**, una partida registral, se puede obtener mediante dos tipos de documentos:
  - a) **Certificado literal**, (antes copia literal), es una copia certificada (con sello de certificador) con valor legal para realizar trámites.
  - b) **Copia informativa**, es el mismo documento anterior pero sin certificación, es una mera copia simple (impresa del sistema) que se usa para trámites internos con fines informativos o declarativos.
  - c) **Lectura de una partida registral**, es de suma importancia si se desea realizar

una transferencia de una propiedad (vender o comprar un inmueble). Sin embargo, para leer la historia de un inmueble en los diferentes asientos registrales es necesario conocer que este tiene seis (seis) secciones o rubros, las cuales están clasificadas por letras (A, B, C, D, E y F). Para un mejor entendimiento de cada sección se describen de manera detallada a continuación:

#### **A. Antecedente dominial**

El antecedente dominial nos muestra, las inscripciones anteriores del predio, es decir, la partida el número de partida matiz de donde proviene, que según la antigüedad de la inscripción de la propiedad, los antecedentes de dominio pueden estar inscritos en tomos y fojas, fichas, y cuando la inscripción es actual se registra en partida electrónica o código de predio.

En este rubro, se registra la numeración como un código identificador que se asigna a la partida registral que fue generado por cada inmueble de acuerdo al siguiente proceso: inmatriculación, independización o desmembración, de la misma manera se puede identificar el antecedente registral como, Tomos y fojas, ficha, P.E. o Código de predio que inician con P01 para predios ubicados en el Norte, P02 en el Este y P03 en el Sur de Lima, en el caso de la Zona Registral N° IX – Sede Lima.

#### **B. Descripción del inmueble**

En esta sección, como su nombre dice se describe al inmueble, aquí se registran las características físicas del inmueble, si es un terreno rustico, eriazo o urbano, su ubicación o dirección, (como llegar al inmueble que a veces se incluye referencias geográficas), distrito, provincia y departamento. También en esta sección ubicamos, el área del terreno, linderos y medidas perimétricas, el uso que tiene la propiedad, etc. En el caso de inmuebles que tiene más de un

propietario (copropiedad), aquí se indicará el porcentaje de acción o de participación; y si el inmueble está construido, también podremos revisar la declaratoria de fábrica.

Según la Sociedad Peruana de Bienes Raíces; Esta sección se utiliza también para realizar anotaciones de la correlación de inscripciones, por ejemplo cuando se realiza una independización de un predio matriz, en este caso se publicita en la partida matriz el área independizada y número de partida y en la nueva partida que se genera para el área que fue independizado, se registra los antecedentes de donde se independiza; de igual manera sucede en el caso de inscripción de un derecho de superficie, cierre de partidas, acumulación, anotación de duplicidades u otros casos.

### **C. Títulos de dominio**

En este rubro encontraremos la inscripción del propietario (persona natural o jurídica), y según el tracto sucesivo se verá los cambios de propietarios en el tiempo de acuerdo a las transferencias que tuvo el predio.

También encontraremos información de los actos jurídicos que se realizaron, pudiendo ser: compraventas, donaciones, adjudicaciones, entre otros, que nos permitirá identificar a los anteriores propietarios, datos de la escritura pública que dio origen al acto inscrito, la fecha de su realización y el monto por el cual se realizó la transferencia.

### **D. Gravámenes y cargas**

En esta sección se encuentran registrados, las afectaciones o limitaciones legales que recaen sobre el derecho de propiedad. Según Pastrana (2018); en esta sección se registran obligaciones accesorias, la misma que por

falta de cumplimiento puede ocasionar la venta del bien gravado o afectado, (ejemplo la hipoteca), por su parte cuando se registra una carga respecto una propiedad existe una obligación pero el incumplimiento no deviene en la venta del bien (ejemplo la servidumbre)<sup>6</sup>.

En ese sentido, el gravamen se origina en un negocio jurídico constitutivo que publicita el común acuerdo entre las partes que participan, entonces llega al registro para publicitar de manera obligatoria el cumplimiento de un compromiso (hipoteca) que al no ser cumplido el derecho pactado, podría tener un efecto de venta del inmueble hipotecado. En el caso de la Carga como una limitación a la propiedad no tiene por objeto la venta del bien porque en el registro solo se publicita la limitación que afecta al predio registrado en dicha partida.

También se registran en esta sección los bloqueos, medidas cautelares, afectaciones judiciales y extrajudiciales como embargos, cargas técnicas, así como otros actos que deban inscribirse en esta sección o rubro por disposición expresa de la norma.

## **E. Cancelaciones**

En esta sección de cancelaciones tenemos las desafectaciones, que nos permite conocer que cargas y gravámenes fueron cancelados y ya no afectan a la propiedad. En ese sentido, es importante revisar que asiento fue cancelado y que acto jurídico registrado contenía el asiento registral.

Según la Sociedad Peruana de Bienes Raíces; “se entiende que para

---

<sup>6</sup> Pastrana Espinal F. (2018) ¿En qué se distinguen la carga y el gravamen?, LP - Pasión por el Derecho. Recuperado de <https://lpderecho.pe/en-que-se-distinguen-la-carga-y-el-gravamen/>

cancelar un asiento registral es necesario que de manera previa la existencia del asiento registral con la inscripción del derecho o limitación a la propiedad, porque cuando se cancela un asiento es definitivo. Los supuestos de la cancelación son: i) La caducidad, por mandato de la ley o por el tiempo de vigencia del título registrado y ii) Declaración de nulidad del título o de la inscripción, esta se realiza mediante un proceso judicial “<sup>7</sup>.

## **F. Otros**

Este rubro o sección antes se denominaba como Registro Personal, según el artículo 5° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, en este rubro o sección, se registran; los asientos relativos a los actos inscribibles en el Registro de Predios, que por su naturaleza no puede inscribirse en otras secciones. En el rubro de cargas y gravámenes se extienden las anotaciones preventivas, a excepción de aquellos que se encuentran regulados en los literales c) y d) del artículo 65° del Reglamento General de los Registros Públicos, las que se inscribirán en la sección que corresponde a la inscripción definitiva. En el caso que por error se hubiese inscrito un derecho en un asiento que no corresponde, prevalecerá la naturaleza del derecho inscrito y que debe de ser corregido de oficio de conformidad a lo que regula el Reglamento General de los Registros Públicos.

### **2.2.7 Duplicidad de Partidas Registrales**

La duplicidad de partidas llamado también doctrinariamente como doble inmatriculación, según el artículo 56° del TUO RGRP (2012) se define de la siguiente

---

<sup>7</sup> Sociedad Peruana de Bienes Raíces (2021), ¿Cómo se lee una Partida Registral? Recuperado de <https://bienesraicess.com/blogs/como-se-lee-una-partida-registral/>

manera:

Existe duplicidad de partidas registrales cuando fue generado más de una partida para un mismo inmueble, por tanto, este inmueble presenta más de un propietario ya sea persona jurídica o natural, donde cada titular es independiente con relación a los otros derechos registrados en las otras partidas registrales, **“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 letras negritas y subrayado son del investigador.

En el fundamento N° 7 de la Resolución N° 1023-2014-SUNARP-TR-L de fecha 30.05.2014, el Tribunal Registral a considerado a la duplicidad de partidas como:

La duplicidad de inscripciones en Registro respecto un mismos predio es una anomalía del registro que afecta seriamente a los efectos de los siguientes principios registrales: Legitimación y Fe Publica Registral. Esta anomalía puede ser corregida en el ámbito registral a través de los procedimientos regulados en el Título V, Capítulo II del Reglamento General de los Registros Públicos, indistintamente que también se puede solucionar de las siguientes maneras: i) El cierre total o parcial de partidas incompatibles, ii) Mediante un procedimiento judicial de mejor derecho de propiedad sobre el área superpuesta o iii) A través del acuerdo entre las partes o propietarios de los predios involucrados<sup>8</sup>.

Asimismo, el colegiado del Tribunal Registral mediante esta Resolución N° 1023-2014-SUNARP-TR-L, acordó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

---

<sup>8</sup> Resolución N° 1023-2014-SUNARP-TR-L, f. j. 7.

Cuando se advierta la existencia de duplicidad de partidas con anterioridad de su inscripción en el asiento registral y la correspondiente publicidad, el Registrador deberá calificar el título e inscribir, sin perjuicio de proceder posteriormente a publicitar la existencia de una duplicidad de partidas incompatibles que fue detectado por el área de catastro, hasta que se inicie: i) El procedimiento de cierre de partidas, ii) Correlación de este efecto en las independizaciones del predio o iii) Se levante el procedimiento de cierre en los casos que no proceda. En conclusión, no es procedente una denegación de la inscripción que tenga como sustento la existencia de una duplicidad de partidas incompatibles.

Al respecto, Roca (1995) señala que: “La doble inmatriculación de una finca genera una situación irregular y patológico que se produce de vez en cuando en el Registro de la propiedad, esta doble inmatriculación se presenta cuando se inmatricula una misma finca o parte de ella en 2 o más partidas o folio dentro de un mismo Ayuntamiento o Sección del propio Registro”<sup>9</sup>.

Por su parte, Díez-Picazo (1992), define a la doble inmatriculación como: Un hecho donde una misma finca o inmueble se encuentra inmatriculada en el Registro de la Propiedad en dos folios o partidas diferentes (independientes uno de otro). Esta inmatriculación es plural cuando se registra más de dos veces. Díez-Picazo conceptualiza como doble inmatriculación a los siguientes dos tipos de superposición: i) Cuando una misma finca que se encuentra registrado dos veces, para este caso las fincas son idénticas, pero los linderos y medidas diferentes (superposición total) y ii)

---

<sup>9</sup> Roca Sastre, Ramón María y Roca-Sastre Muncunill, Luis. Derecho hipotecario, fundamento de la publicidad registral, Editorial Bosch. Barcelona.

cuando uno de las inscripciones de la finca coincide desde el punto de vista gráfico superpuestos de manera parcial con la segunda finca (superposición parcial)<sup>10</sup>.

Sobre la materia, Chico y Ortiz (Rimasa,2015) señalan: que es perturbador para la seguridad en el tráfico jurídico de una finca que se encuentra con una doble inmatriculación, porque es un tema que siempre ha existido, pero la solución a este problema de manera previa a su inscripción siempre ha sido difícil, a veces por la simplicidad del procedimiento de registro y falta de ofrecimiento de garantía de los que inmatriculan y por la facilidad con que pueden ser alterados los linderos y las medidas superficiales de las fincas en el territorio<sup>11</sup>.

En consecuencia, la duplicidad de partidas o doble inmatriculación según Cornejo (1994), genera “una situación anómala, en virtud de la cual con referencia a un mismo inmueble existen simultáneamente asientos de dominio con distintos titulares”<sup>12</sup>.

Para solucionar la superposición de asientos sobre un mismo inmueble, nos fijamos al sistema jurídico comparado, según el artículo 108° del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmuebles para la Capital Federal de Argentina – Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999 se regula como:

Cuando al calificar un documento existe derechos superpuestos sobre un mismo inmueble, se procederá a realizar las siguientes acciones: a) Si el documento corresponde a una sentencia de usucapión y se superpone con una finca ya

---

<sup>10</sup> Díez -Picazo, Luis y Gullón, Antonio. (1992) Ob. cit., p. 303.

<sup>11</sup> Rimascça, A. (2015), El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

<sup>12</sup> Cornejo, A. (1994) Derecho Registral, Editorial Astrea. Argentina (pp. 103 – 104)

registrado, prevale el folio que resulte del documento a registrar; b) cuando existe varios folios sobre un mismo inmueble el mejor derecho de propiedad debe de determinarse a nivel judicial para definir cuál de ellas subsiste; mientras que esta no suceda este resultado, solo se registran en el folio medidas precautorias que protejan un derecho la que se condiciona a la determinación del resultado final y en el folio se deja constancia de esta limitación registral<sup>13</sup>.

En ese sentido, para casos similares de doble inmatriculación, la legislación registral Argentina, considera que al no haber un acuerdo entre las partes (titulares registrales) donde existe dobles inscripciones, la única vía adecuada para sanear la existencia de esta anomalía o deficiencia registral es la judicial.

La jurisprudencia argentina va por la línea de no cancelar una partida o matrícula, en nuestro caso el procedimiento va por la vía de cerrar la partida que genera duplicidad registral incompatible a pedido de una de las partes, tal como se demuestra en la Sentencias Interlocutorias, Año 2015, f 168/168 que resuelve que al no existir un acuerdo de las partes afectadas por las inscripciones incompatibles, la única vía adecuada para subsanar la anomalía registral identificada es:

“(…) no corresponde cancelar un derecho de propiedad o dominio en base a un análisis de la norma registral y a pedido unilateral de una de las partes que se ve afectado por la duplicidad registral. Extinguir un derecho inscrito en los registros sin tener cabal conocimiento del problema y solo a pedido de uno de los titulares y sin el consentimiento del otro titular, ha dejado de serlo, por lo tanto, este tipo de casos se debe de resolver en un proceso judicial adecuado. En

---

<sup>13</sup> Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (1999) INFOLEG - Decreto 466/99 Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmuebles para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 Recuperado de <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/55000-59999/57481/norma.htm>

ese sentido, la vía procesal para resolver este problema es la de **una acción negatoria**, en este caso la legitimación pasiva (contra quien se dirige la demanda) es contra todo aquel persona natural o jurídica que considere que tiene derecho real sobre el inmueble, en este caso el demandado debe probar haber realizado algún acto que demuestre que ejercita sobre el inmueble un derecho real de propiedad, en caso que no se demuestre conlleva que se cancele el asiento registral, por lo tanto es una acción personal, dirigida contra el titular que tiene el derecho inscrito orientado a que se declare cancelado el asiento registral incompatible con el del actor o demandante<sup>14</sup>

Tal como se puede apreciar, la jurisprudencia argentina no regula una solución al problema de la doble inmatriculación o duplicidad registral mediante un procedimiento administrativo registral de cierre de partidas sino que orienta la solución al órgano jurisdiccional argentino.

### **2.2.8 Tipos de duplicidades de partidas registrales**

Según la legislación nacional existen cuatro (04) tipos de duplicidades registrales que se conceptualizan a continuación:

#### **1) Duplicidad de partidas Idénticas.**

Existe duplicidad de partidas idénticas según el artículo 58° del TUO RGRP (2012) cuando: “dos o más partidas registrales duplicadas presentan anotaciones e inscripciones de derechos compatibles, la Gerencia correspondiente debe de disponer el cierre de la partida menos antigua prevaleciendo la partida más antigua trasladando las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor

---

<sup>14</sup> Sentencias Interlocutorias, Año 2015, f° 168/168 (pp. 11). Recuperado de <https://www.justiciasalta.gov.ar/media/images/18-2-2018.pdf>

antigüedad” (pág. 29), y pueden presentarse dos (02) casos:

- a) Cuando dos partidas idénticas fueron generadas teniendo como referencia el mismo título archivado, entonces debe permanecer abierta aquella partida cuyo número del título archivado se haya anotado en el asiento de inscripción.
- b) Cuando las partidas duplicadas no consignan la fecha del título de inscripción, se cierra la partida cuya numeración registral correlativa sea mayor y se dispondrá en la partida que permanezca abierta la rectificación de la fecha en la que ingreso el título archivado que dio merito a la inscripción.

## **2) Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles**

Según el 59° del TUO RGRP (2012), cuando “dos o más partidas registrales contengan en sus respectivos asientos inscripción anotaciones que son compatibles (que se complementan), la Gerencia correspondiente debe de disponer el cierre de la partida más reciente y debe de trasladarse las inscripciones de derechos o anotaciones que no se encuentren en la partida de mayor antigüedad” (Pág. 29).

## **3) Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición**

Son consideradas como duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles cuando presentan las siguientes características, según el 60° del TUO RGRP (2012).

“Cuando existe duplicidad de partidas (dos o más partidas) y estas contengan inscripciones o anotaciones que no son compatibles, que presentan en diferentes partidas un mismo ámbito territorial, en este caso la Gerencia Registral correspondiente debe de disponer el trámite administrativo de cierre de partidas y ordena se publicite la duplicidad identificada, mediante anotaciones en las partidas que presentan esta anomalía. La Resolución que

emite dicha Gerencia, debe ser notificada a los propietarios de los derechos afectados, así como a aquellos titulares que puedan verse vulnerados por el eventual cierre de alguna de las partidas menos antiguas, se debe de notificar a la dirección que se indique en el último título archivado que se identifique” (pág. 29).

En relación a este trámite administrativo, cualquier afectado puede formular oposición al procedimiento, en este caso se procede a dar por concluido el procedimiento de cierre de partidas dejando constancia de esta acción en ambas partidas que presentan duplicidad de inscripción.

#### **4) Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas**

También son consideradas como duplicidad de partidas cuando aparecen partidas perdidas según el 61° del TUO RGRP (2012).

Cuando luego de la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida antigua que se había perdido, la Gerencia Registral debe de disponer el cierre de la partida nueva en reemplazo del original (antiguo), y solo se mantiene vigente o prevalece la partida nueva en el caso que en esta partida nueva que fue reconstruida se hayan inscrito nuevos asientos.

#### **2.2.9 Nivel de Superposición de la Representación Gráfica de las Partidas**

Las partidas registrales en la sección o rubro B, presentan información técnica como: medidas de linderos, colindancias, área, que el registrador ha incorporado al asiento registral extrayendo datos de algún documento técnico como: plano perimétrico – ubicación, memoria descriptiva, que acompaña en el título archivado

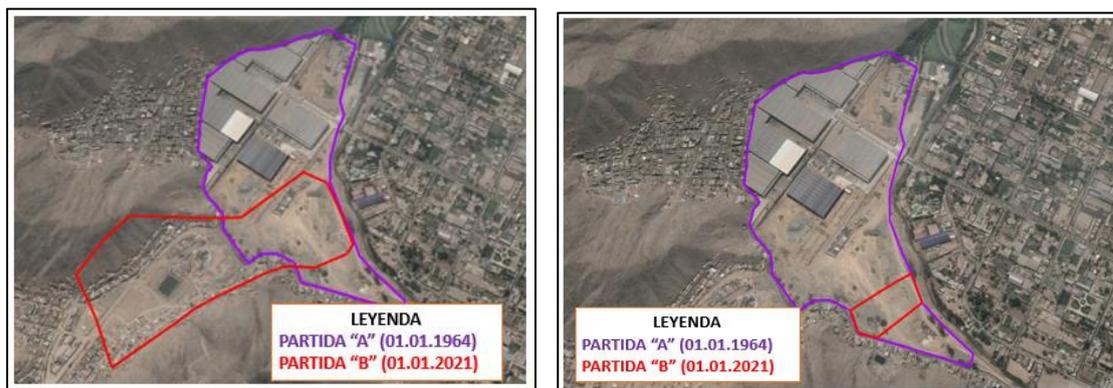
que fue el sustento para la inmatriculación de un predio, con estos documentos se puede dibujar la forma del predio y la ubicación georreferenciada (si tienen algún tipo de coordenadas y sistema de referencia), de esta forma obtenemos la información gráfica y en el caso de duplicidad de partidas se podrá visualizar a nivel gráfico si dos o más predios a nivel registral se encuentran superpuestos de forma total o parcial. Para definir si existe una superposición total o parcial es necesario tener un predio de referencia de medición que se desea comparar y determinar el nivel de superposición.

Para usar el término superposición (una cosa encima de otra), es necesario tener en cuenta la dimensión temporal de las inscripciones; ejemplo, partida “A” inscrito el 01.01.1964, y partida “B” inscrito el 01.01.2021, ambas inscripciones corresponden a un mismo ámbito territorial, inscrito en diferentes tiempos (57 años de diferencia).

Por lo tanto, al superponer la representación gráfica de la partida “B”, encima de la representación gráfica de la partida “A”, podríamos indicar que existe una superposición total o parcial de la partida “B” respecto a la partida “A”.

### **Figura 7**

*Ejemplos de Superposición registral de Partidas Incompatibles*



**Fuente:** Elaboración propia

La partida “B” se encuentra totalmente superpuesta con la partida “A”, y en el

segundo caso, la partida “B” se encuentra parcialmente superpuesto con la partida “A”.

A nivel registral, se dice que existe una superposición total o parcial cuando se presentan los siguientes casos:

- a) Un mismo predio es inscrito en dos partidas diferentes, independientemente si cada predio corresponde a un mismo propietario o diferentes propietarios y tiene la misma representación gráfica, existe una coincidencia gráfica, entonces se dice que existe duplicidad de partidas y se encuentran totalmente superpuestos.
- b) Si la representación gráfica del predio que tiene una inscripción más antigua es de mayor extensión que la representación gráfica del predio más reciente, por lo tanto se puede afirmar que existe una duplicidad de partidas y el segundo predio se encuentra totalmente superpuesto con el predio de inscripción más antigua.
- c) Si la partida más antigua tiene una extensión más pequeña, y se encuentra dentro de la partida más reciente, entonces se dice que existe duplicidad de partidas en un ámbito territorial y que la partida más reciente se encuentra parcialmente superpuesto con la partida más antigua.

#### **2.2.10 Información Base Gráfica Registral**

En relación a la elaboración del informe técnico de la Oficina de Catastro, el jurista Mejorada (2010), manifiesta:

Producto de las carencias técnicas en el pasado, Registros Públicos a realizado inscripciones de derechos reales sin una identificación precisa, es decir, sin ningún plano que determine la ubicación del inmueble y/o teniendo como base títulos no muy fiables, lo que ha ocasionado que se hayan abierto varias partidas sobre un mismo inmueble sin el conocimiento de sus titulares que después han realizado negocios sobre cada inmueble inscribiendo sin tener conocimiento que

otras personas hacían lo mismo en otras partidas. Cada partida superpuesta cuenta con diferentes titulares de derechos independizados y todos pretenden exclusividad sobre el derecho de propiedades que poseen. La identificación de esta anomalía se da cuenta con posterioridad en los Registros Públicos, cuando cuentan con la ayuda o tienen alcance a los instrumentos de digitalización y técnicas de representación gráfica. Con los nuevos procedimientos se logra interpretar los documentos técnicos de los títulos archivados y colindancia de los inmuebles inscritos descubriendo las superposiciones de derechos registrados en diferentes partidas pero de un mismo predio.

### **Valor referencial de la información grafica**

La base gráfica con la que cuenta el área de Catastro de la SUNARP tiene un valor referencial, porque es una integración de información gráfica antigua que fue reconstruido en base a planos físicos sin coordenadas que fueron escaneados y luego digitalizados, planos físicos con coordenadas que no tiene sistema de referencia, planos con coordenadas pero mal georreferenciados o planos recientes con diferentes sistemas de coordenadas (PSDA56 o WGS84), circunstancia por el cual esta situación fue regulada en el artículo 45° de la Ley 30230, (2014) de la siguiente manera:

La información gráfica que proporciona la SUNARP tiene un valor referencial cuando la SUNARP indique que la información gráfica del catastro de Registros Públicos corresponde a planos sin coordenadas es decir no presentan georreferenciación o presenta coordenadas arbitrarias, o le falta las especificaciones técnicas como: el área, linderos, colindancias u otro dato técnico o en su defectos el gráfico de los predios fueron reconstruidos sin que exista los planos en los títulos archivados que garanticen su ubicación real.

### 2.2.11 Observancia Obligatoria del Pleno Registral

Cuando se realiza algún trámite que implique un procedimiento registral en la SUNARP, y como producto de este trámite los registradores o los abogados certificadores emiten alguna observación, tacha, denegatorias de inscripción, publicidad registral y otras decisiones contrarias a nuestro interés y contra el marco legal, podemos apelar ante el Tribunal Registral, que es el órgano de SUNARP con competencia nacional que tiene la facultad de resolver a nivel administrativo una apelación en segunda y última instancia.

El Tribunal Registral además de las funciones antes citadas, tiene como atribuciones la facultad de emitir y disponer en los Plenos Registrales los precedentes de observancia obligatoria, mediante los cuales decretan criterios de interpretación de la legislación registral, que regula los derechos de inscripción en los Registros Públicos y su fuerza vinculante es obligatorio para todas las Oficinas Registrales a nivel nacional.

Según el artículo 54° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, el Tribunal registral está conformado por cinco (05) salas y de ser necesario se pueden habilitar Salas Transitorias.

La Técnica del precedente de observancia obligatoria se encuentra regulada en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional de la siguiente manera Diario El Peruano (2021):

“Las sentencias del Tribunal Constitucional (TC) se convierten en **precedente de observancia obligatoria vinculante** cuando adquieren autoridad de cosa juzgada y se expresan en una sentencia, y en esta sentencia se formulan la regla jurídica en la que consiste el precedente y cuando se aplica. Cuando el mismo TC, resuelve alguna sentencia similar apartándose de este precedente (no

aplica), debe justificar, fundamentar de hecho y derecho las razones por las cuales no aplica el precedente estando obligado”.

En el ámbito de los procedimientos administrativos según el artículo VI del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, El Peruano (2019), se regula de la siguiente manera:

Los **actos administrativos** que se realicen y que al resolver algún caso en particular, son interpretados de modo expreso y con carácter general de acuerdo a la legislación, se **constituirán como precedentes administrativos de observancia obligatoria** de la entidad, y prevalecen mientras dicha interpretación no sea modificada. Dichos actos deben ser publicados (...).

Según el ROF de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS de fecha 15.10.2013, se regula como una función del Tribunal Registral (TR) en el artículo 57° literal c) “**aprobar precedentes de observancia obligatoria** en los Plenos Registrales que para tal efecto se convoquen”. El subrayado es nuestro.

El precedente de observancia obligatoria aprobado por el TR sigue un modelo del Common Law Inglés del siglo XIII, según esta regla se impone a los jueces aplicar el precedente de observancia obligatoria en las decisiones de los casos que atienden y que sean semejantes a los que ya fueron resueltos.

En ese sentido, en el Perú los precedentes de observancia obligatoria se proyectan en dos (02) sentidos: vertical y horizontal. De esta manera en el sentido vertical obliga a los Tribunales Registrales de seguir los precedentes aprobados por sus superiores jerárquicos y a nivel horizontal obliga a los tribunales a seguir sus propios precedentes. En el ámbito registral, la fuerza vinculante del precedente a nivel vertical es de uso obligatorio de los Registradores Públicos porque son parte de la primera

instancia administrativa del procedimiento registral y de forma horizontal obliga a las salas conformantes del mismo Tribunal Registral a aplicar sus propios precedentes.

En el ámbito registral la entrada en vigencia de un precedente se encuentra prescrito en el cuarto párrafo del artículo 158° del TUO-RGRP (2012) que establece:

Los precedentes de observancia obligatoria aprobados en Pleno Registral deben ser publicados en el Diario Oficial “El Peruano”, mediante Resolución del presidente del TR, siendo uso obligatorio de esta observancia a partir del día siguiente de su publicación.

La incorporación de un precedente de observancia obligatoria tiene como propósito establecer pautas objetivas que buscan solucionar los siguientes aspectos: cuando exista criterios i) reiterados; ii) discrepantes, iii) vacío normativo, iv) se evidencia la necesidad de cambiar de precedente vinculante.

Sobre el particular, cuando exista casos similares a nivel administrativo procede la aplicación de un precedente que a opinión de Díez-Picazo Giménez, se considera lo siguiente:

“Si dos casos que se analiza son similares y la administración actúa de un modo diferente para la resolución de ambos, entonces no se está cumpliendo los fines y objetivos que el ordenamiento jurídico señala, por lo tanto, la administración debe siempre actuar con una misma lógica ante casos que tengan la misma ratio; es decir, si los hechos y el derecho llevan a actuar de igual manera, la administración debe de resolver de acuerdo a sus precedentes.”

Asimismo, se puede extinguir el precedente de observancia obligatoria, cuando existan los siguientes factores: “(i) cuando sea modificado de manera expresa o se deja sin vigencia mediante otro acuerdo del Pleno Registral, (ii) por mandato judicial firme,

y (iii) por norma posterior que modifica un precedente”.

### 2.2.12 Observancia Obligatoria del Pleno Registral CCXVII

Según Peña (2019), “La independización es el acto registral mediante el cual se registra parte de un predio matriz en otra partida registral, este proceso se realiza en mérito al principio de especialidad, regulado en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP”.

El precedente de observancia obligatoria del Pleno CLXXVII publicado el 15.11.2017, tiene como sustento la Resolución N° 458-2016-SUNARP-TR-A de fecha 05.08.2016, que establece el siguiente precedente:

“El supuesto excepcional de independización en el que **no es factible determinar el área, linderos o medidas perimétricas del predio remanente faculta al interesado únicamente a omitir la presentación de la documentación técnica relativa a dicho remanente** y no los demás requisitos para la independización”. La letra negrita y el subrayado es nuestro.

Este precedente faculta a los Registradores Públicos a no solicitar el plano del del área remanente luego de la independización que se realice de un predio matriz.

Según la historia de los Registros Públicos, inicia el 2 de enero de 1888 y recién desde el año 1917 es que administra los títulos archivados. Por lo tanto las inscripciones antiguas se realizaban sin documentación técnica (plano), circunstancia por el cual los títulos archivados que dieron mérito a la independización o inmatriculación de fundos, predios antiguos carecen de planos como información gráfica en sus antecedentes de inscripción o independización.

Al respecto, cuando se presentaban títulos a los Registros Públicos para independizar un área menor con relación a un predio de mayor extensión (predio

matriz), era necesario que se presente el área que se va a independizar así, como su área remanente (área que queda en la partida matriz), ante esta circunstancia el Área de Catastro de los Registros Públicos se encontraban muchas veces con la imposibilidad de determinar el remanente, porque solo se conserva títulos archivados a partir a partir de 1917, por lo tanto, ante la inexistencia de información gráfica se denegaba la inscripción de la independización.

Asimismo, en el artículo 59° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, regula sobre este caso de la siguiente manera, “(...) en este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza”.

Situación que trae como consecuencia que los administrados que realizan un trámite de independización, no se ven obligados a entregar el plano del área remanente cuando debería de ser obligatorio, para evitar fraudes, o genera patologías como la duplicidad de partidas. Lo que afecta a los principios de Especialidad, Legitimación, Fe Publica Registral y Tracto Sucesivo.

### **2.2.13 Cierre de partidas**

El Reglamento General de los Registros Públicos, regula un procedimiento administrativo denominado “cierre de partidas”, que se puede iniciar de oficio o de parte (a solicitud del titular afectado por una duplicidad registral), para un mejor análisis del procedimiento se ha dividido en las siguientes partes:

### **2.2.14 Acciones previas de análisis, diagnóstico y definición de acción a realizar**

Una vez que ingresa el pedido de cierre de partidas por un titular afectado, mediante un título archivado, es derivado a la Unidad Registral, el registrador

encargado del trámite genera un expediente administrativo y deriva a la Oficina de Catastro, a fin de que esta oficina derive un informe técnico (diagnóstico de la situación gráfica de ambos predios duplicados), definiendo si existe una superposición total o parcial, y cuál es el área (m<sup>2</sup>) de superposición registral.

El ingeniero de Catastro, mediante la comparación gráfica de los planos que reconstruya en base a la documentación de los títulos archivados deriva un informe que debe de contener una gráfica referencial del área superpuesta.

Este informe permite al registrador definir la acción de cierre total o parcial de las partidas que presentan duplicidad.

#### **2.2.15 Anotación de la existencia de la duplicidad en las partidas involucradas**

El registrador de la Unidad Registral procede a realizar un diagnóstico del antecedente registral identificado en el título archivado de cada uno de los predios en calificación, para poder determinar cuál de las partidas registrales es la menos antigua, ya que sobre esa partida se debe de disponer su cierre.

Determinado la superposición, la Unidad Registral procede a emitir una resolución que resuelve:

- Disponer el inicio de procedimiento de cierre parcial o total de la partida menos antigua por existir superposición gráfica total o parcial con la partida más antigua.
- Disponer que en las partidas identificadas, se publicite la duplicidad existente mediante las anotaciones respectivas en el rubro “B” de descripción del inmueble.
- Remitir copia certificada de la resolución al Coordinador Registral del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral correspondiente, para que se designe un Registrador Publico que deba de ejecutar lo dispuesto.
- Dispone que se notifique a los titulares de las partidas registrales implicadas así

como de aquellos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre a fin de que puedan formular la respectiva oposición.

Con la anotación de la existencia de la duplicidad de partidas en la cual se encuentran involucrados las partidas que son objeto de publicidad, es un medio para remediar la patología que existe o existía en el Registro. Con la anotación, se consigue divulgar, comunicar, informar a los terceros que son parte de tráfico inmobiliario, la situación de las adquisiciones que están realizando o van a realizar, a fin de mantener un derecho bajo el manto de la protección de los Registros Públicos.

#### **2.2.16 Divulgación de la Publicidad a Terceros**

La Unidad Registral deberá considerar la existencia de una posible oponibilidad que podría existir ya sea el titular de uno de los predios o algún beneficiario de algún acto de administración registrado en la partida registral, pueda interponer oposición o un recurso que considere ante la afectación de su derecho.

En este escenario, el procedimiento considera dar publicidad mediante la publicación en el diario el peruano y en otro diario de mayor circulación en el territorio nacional, la resolución se puede publicar en un solo aviso un extracto de dos o más resoluciones administrativas; actualmente SUNARP publica la resolución a través de su página web.

Este aviso, según Rimacscca (2015), debe de contener los siguientes requisitos:

- i) El número de la resolución administrativa que da inicio del trámite de cierre total o parcial de una o varias partidas, el nombre y cargo del funcionario que la emite, ii) Descripción del inmueble de acuerdo a los elementos de la partida, iii)

Nombre de los titulares de las partidas involucradas y de aquellos que pudieran verse afectados por tener alguna titularidad registrada en la partida y iv) Datos de identificación de las partidas afectadas, v) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al procedimiento dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, además debe indicar la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

### **2.2.17 Divulgación de la Duplicidad a los Titulares**

La Resolución que emita la Unidad Registral, se notifica a los titulares registrales de las partidas involucradas así como a aquellos beneficiarios que tienen inscrito algún derecho en los asientos registrales de ambas partidas, teniendo en cuenta que los derechos reales inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre de la partida más reciente, la notificación es remitida a la dirección que del domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Los titulares registrales de manera inmediata conocen sobre la duplicidad de partidas por la anotación en sus partidas.

### **2.2.18 Efectos del trámite - Oposición y cierre de partidas**

Los efectos que genera este trámite administrativo especial son:

1. El primer efecto de este procedimiento, Rimacscca (2015) es que “transcurridos los 60 días contabilizados desde la última publicación del extracto de la resolución, la Gerencia dispone el cierre total o parcial de la partida registral menos antigua”
2. Si dentro del plazo el titular afectado formula oposición, “en este caso se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre total o parcial de las partidas, disponiendo que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas”.

3. Si se presenta oposición al procedimiento de cierre de partidas “queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente”.
4. Si el procedimiento de cierre de partidas está relacionado a un predio del Estado que fue inmatriculado en merito a las leyes especiales N°s 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias que revirtieron al dominio del Estado, y este se encuentra en duplicidad de partidas con uno o más predios según, la Tercera Disposición complementaria de la Ley 27333, el registrador debe de abstenerse de iniciar el procedimiento de cierre de partida.

En el caso de identificación de la existencia de superposición entre partidas registrales, que correspondan a predios eriazos o rústicos que fueron adquiridos en merito a los alcances de las leyes especiales antes citadas y que correspondan a partidas registrales de predios que fueron adjudicados por el gobierno central, los gobiernos regionales o locales, en estos casos las Oficinas Registrales de la SUNARP, se abstendrán de disponer el cierre de partidas del Estado, hasta que el Estado presente la resolución de la regularización de la reversión que cancele el predio revertido, anotándose este hecho en el asiento de ambas partidas.

5. Una vez anotado el cierre total o parcial de un predio con duplicidad registral, no podrán extenderse ningún nuevo asiento de inscripción en esta partida cerrada. Sin perjuicio de ello, el titular afectado puede recurrir a los órganos jurisdiccionales para declarar el mejor derecho de propiedad que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

### 2.2.19 Anotación de cierre de partida y nuevos asientos

En el fundamento 8 de la Resolución N° 1023-2014-SUNARP-TR-L, se señala que; “una vez dispuesto la anotación de cierre de un asiento registral de inscripción de un derecho, no es posible extender nuevos asientos en la partida cerrada. Además, este cierre no implica la declaración de invalidez de los asientos registrados, lo que procede recurrir al órgano jurisdiccional para definir el mejor derecho de propiedad del afectado.

### 2.2.20 Seguridad Jurídica

#### a. Concepto

La Constitución Política del Perú del año 1993, no regula de manera expresa a la Seguridad Jurídica como una garantía o principio constitucional, en relación a otras constituciones comparadas. La Sentencia del Tribunal Constitucional del 30.04.2003, en su fundamento 4 conceptualiza de la siguiente manera, “la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside”,

Por su parte, la Constitución Española como legislación comparada, en el artículo 3.9 Principios del Estado de Derecho señala: “Que la Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, **la seguridad jurídica**, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos”, la letra negrita y el subrayado es del autor.

En el Derecho Civil Patrimonial, la Seguridad Jurídica representa un gran reto para resolver los conflictos de intereses en la circulación de activos inmobiliarios en el mercado, tanto en la gestión de predios de los privados, como de los predios de las entidades del Estado. La seguridad jurídica, debe de permitir al

ciudadano la convivencia pacífica, eliminando la incertidumbre, el caos y la confrontación física o legal. Para tal fin el derecho debe de proporcionar categorías e instituciones jurídicas, que permiten brindar la legalidad, la certeza, la predictibilidad, la confianza, la estabilidad y la protección a los derechos de dominio sobre los bienes inmuebles que adquiere una persona (natural o jurídica), con el fin supremo de ejercer el poder jurídico de usar el bien, disfrutar, disponer o transferir y reivindicar un inmueble, de acuerdo a lo que prescribe el artículo 923° del Código Civil.

La seguridad jurídica en relación al derecho de propiedad, debe garantizar el mantenimiento del statu qua, de forma tal que el sujeto del derecho (propietario) del predio se le asegure la conservación de la situación jurídica, mientras este no sea afectado por otro derecho o limitación a la propiedad regulado por una norma jurídica, que condicione su mutación.

Los principales conceptos de Seguridad Jurídica que fue considerados para la presente investigación y que fueron materia de análisis son las siguientes:

Para Carlucci (1998), “la seguridad es la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en saber o poder predecir cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del derecho”.

Para el Jurista Colombiano Bravo (2005), “el concepto de seguridad está relacionado a la claridad de los derechos y obligaciones como elementos que son enviados a las instituciones públicas”.

En la misma línea el Ecuatoriano Hernández (2004), considera que: la seguridad jurídica aparte de la certeza y previsibilidad que debe de tener un derecho de acuerdo con el ordenamiento jurídico, también se deben materializar en las

responsabilidades de los titulares de respecto de esos derechos.

Asimismo, la STC española en el fundamento 10 del Recurso de Inconstitucionalidad número 38/1981 de la Sentencia del 20 de julio de 1981, define a la seguridad jurídica como la, “suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, de principios equilibrados, que permita promover, la justicia y la igualdad, en libertad”.

En relación a la dicotomía del precedente judicial y la seguridad jurídica, algunos investigadores como MacCormick & Summers (1997), consideran que: “las decisiones anteriores que sirven como modelos para decisiones posteriores. Aplicar las lecciones del pasado para resolver los problemas del presente y del futuro es una parte básica de la razón práctica del hombre”

Según la sentencia del Tribunal Constitucional (2005), “El precedente constitucional vinculante es aquella regla jurídica expuesta en un caso particular y concreto que el TC decide establecer como regla general; y, que, por ende, deviene en parámetro normativo para la resolución de futuros procesos de naturaleza homóloga”.

Esta previsibilidad hace posible la seguridad jurídica, porque permite anticipar las consecuencias de la actuación en materia del derecho de propiedad tanto estatal como particular, por lo tanto, se puede considerar como un elemento esencial de la seguridad jurídica por que contribuye a brindar estabilidad y certeza.

Cuando analizamos la dicotomía entre el precedente de observancia obligatoria registral y la seguridad jurídica, el concepto de precedente está regulado en el Artículo 158° del TUO del RGRP aprobado Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN que la define de la siguiente manera:

Constituyen precedentes de observancia obligatoria los acuerdos adoptados en los plenos registrales por el TR, que establecen criterios de interpretación de la legislación registral, que regulan los actos y derechos que se inscriben en los Registros Públicos y estas deben de ser usados y aplicados de manera obligatoria por las Oficinas Registrales a nivel nacional, y se encontraran vigentes mientras no sean modificados de manera expresa mediante otro acuerdo de Pleno Registral, o se deja sin efecto por un mandato judicial.

Algunos precedentes también se alejan, vulneran, o debilitan a la garantía de seguridad jurídica que ofrece el Sistema Registral Peruano como por ejemplo:

De acuerdo al criterio sustentado en la Resolución 458-2016-SUNARP-TR-A (2016) se precisa: “En el caso de independizaciones en la que no es posible determinar el área remanente (linderos, medidas perimétricas georreferenciadas) este precedente faculta al titular del predio que se independiza a omitir la presentación del plano remanente”, es decir, si se independiza un predio sin la presentación del plano del área remanente vulnera la Seguridad Jurídica registral, e invita a la generación de duplicidades de partidas incompatibles.

El criterio sustentado en la Resolución N° 1569-2017-SUNARP-TR-L del 18.07.2017. “Las coordenadas UTM sirven ubicar puntos de los vértices de los predios en relación al territorio y no están reglamentadas para calcular el área o medidas perimétricas de un predio, en ese sentido, no se puede formular observación cuando existe discrepancia entre el área del plano y el área gráfica que se genera en virtud de la reconstrucción del predio según sus coordenadas<sup>2</sup>, este precedente vulnera a la seguridad jurídica registral, porque las coordenadas representan los vértices de un polígono que encierra un derecho real de propiedad, por lo tanto representa la medida de los linderos y el área si es que se grafica en un solo sistema

de coordenadas.

El juez americano Markman (2003-2004), de manera acertada afirma en relación al precedente: “indica que no le convence que la solidez y la estabilidad de una ley es mejorada por un precedente de observancia obligatoria que es el resultado de la lectura e interpretación de la misma ley, asimismo, no le convence que todo el contenido de la ley pueda ser fortalecida por la interpretación que hacen los jueces de acuerdo a su preferente interpretación que suplanta a la interpretación tradicional”.

Comparte el mismo criterio y postura, el juez jamaicano Robinson (2014), para quien afirma que “el juez debe guiarse de lo que regula la ley para emitir una sentencia y no de un precedente de observancia obligatoria y la independencia del juez no implica que tengan libertad en tomar decisiones de acuerdo a sus propios criterios o perjuicios, sino que están obligados y constreñidos a aplicar la ley para solucionar el conflicto que analizan o se encuentran a su cargo”.

En consecuencia, para la presente investigación se considera que al momento que el juez falla o el Tribunal Registral emite una sentencia debe de considerar la aplicación de la ley y no un precedente, porque es la ley la que los jueces han jurado cumplir y hacer cumplir y si no existe esta concordancia no puede existir seguridad jurídica.

## **b. Elementos de la seguridad Jurídica**

Según Arrazola (2014), los requisitos o los presupuestos con la que debe de cumplir la seguridad jurídica tomado de los criterios de Juan Bolas Alfonso (1993), para ser predicado como un principio en el sistema jurídico son los presupuestos de

carácter objetivo y subjetivo.

i. **Presupuesto Objetivo de la Seguridad Jurídica;** es lo que se denomina como

“La ley aplicable” para tal fin, la ley debe de cumplir con los siguientes cinco (05) requisitos:

- Que exista una ley de fácil aplicación que permita regular el control externo que existe para la conducta humana.
- Que la Ley se publicite para que sea conocida la regulación de ciertos aspectos de la vida diaria de los ciudadanos.
- Que la Ley sea clara, entendible, que no queden dudas de lo que regula o prescribe, que se mantenga en el tiempo.
- Que la Ley este vigente al momento de ser aplicado, que no haya sido alterado por norma de rango inferior o en su defecto no sea aplicable luego de su derogación.
- Que la aplicación de la Ley esté garantizada por los órganos jurisdiccionales para la administración de justicia.

ii. **En relación al presupuesto Subjetivo la Ley;** debe de cumplir con “La certeza

“que también debe de reunir los siguientes requisitos:

- La certeza en la aplicación en la administración de justicia de la Ley vigente.
- El conocimiento, discernimiento de la ciudadanía respecto la predominancia de la ley así como la confianza del órgano jurisdiccional por la eficacia, agilidad y efectividad de la Ley en la solución de un problema.

El argentino Alterini (1993), considera que la seguridad jurídica tiene dos (02) componentes: la “certidumbre” y la “estabilidad” del derecho. La certidumbre o certeza “infiere la existencia de una legislación que regula y protege a los derechos de propiedad de una persona y la creencia o convicción de que estos derechos deben de ser respetados”, y en cuanto a la estabilidad del derecho, considera que es la prevalencia, vigencia de este derecho en el tiempo, porque la seguridad jurídica es resultado de “un poder legislativo que respeta los criterios de elaboración, análisis y permanencia de la ley en el tiempo, regulando los comportamientos de la sociedad de acuerdo a los fines para las que fueron promulgados y para su modificación o derogación depende de la misma instancia, que debe tener competencia y cumplir con los procedimientos establecidos para realizar estas adecuaciones”.

En el Perú, para dar seguridad jurídica a la constitución de derechos reales mediante la contratación privada de activos inmobiliaria de acuerdo a la oferta y demanda del mercado, el Estado promueve dos instituciones jurídicas (El notariado y los registros públicos), con el objetivo de que garanticen el aseguramiento de derechos y la prevención de litigios como un medio de seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias.

El derecho de transferencias de derechos reales es consensual, regulado en el artículo 949° del Código Civil “El compromiso vendedor de enajenar un determinado inmueble convierte al comprador en el nuevo propietario del inmueble, a menos que la ley disponga lo contrario o el acuerdo sea diferente”, y nuestro sistema registral es facultativo y declarativo, ambas características si no son bien entendidos y aplicadas no cumplen con la seguridad jurídica objetiva (seguridad jurídica en sentido estricto), por lo tanto también afectaría a la tranquilidad y disfrute del inmueble por su propietario (seguridad jurídica en sentido amplio) y se opone a

la seguridad jurídica como valor supremo del ordenamiento jurídico nacional.

### **c. Principios registrales vulnerados por duplicidad de partidas**

Las duplicidades registrales de inscripciones incompatibles generan una gama de complejidades a nivel de Registros Públicos y a nivel de la jurisprudencia peruana con respecto a las decisiones de los órganos jurisdiccionales, se presenta como una patología de inexactitudes que genera conflicto de derechos a nivel registral, por que vulnera o colisiona con los siguientes 04 principios registrales:

1. **Principio de Especialidad**, se encuentra regulado en el artículo IV del Título Preliminar del TUO-RGRP (2012), y se define de la siguiente manera:

“Para cada derecho de propiedad respecto un inmueble o el registro de una persona jurídica se debe de abrir un registro o partida independiente, en donde se inscribirá el derecho así como los actos (derechos o limitaciones) que se incorporen posteriormente en el tiempo”

Bajo este principio se tendría que registrar un solo inmueble en una partida registral, porque a un inmueble solo le debe de corresponder un registro (partida registral), pero en el caso de una duplicidad registral se publicitan 2 o más registros sobre un mismo predio, esto es una abierta contradicción al principio de especialidad.

2. **Principio de Legitimación**, se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil (1984) que dice:

El contenido de cada asiento registral se considera cierto, correcto y cumple para los fines que fueron creados, mientras no sea modificada por otra norma registral o se declare su ineficacia (no cumple con el fin) por un órgano jurisdiccional (jueces) o arbitral (árbitros) mediante resolución o

laudo firme. El asiento registral de un registro inmobiliario debe ser cancelado por la vía administrativa cuando se identifique la falsificación de la identidad del titular del dominio o los documentos que sustentan la inscripción de un derecho son falsos o no están adecuados de acuerdo a las normas vigente, por lo tanto, la inscripción de un derecho no da por validas los actos que sean nulos o anulables de acuerdo a la legislación sobre la materia.

Mientras que en el artículo VII del Título Preliminar del TUO-RGRP (2012), se define de la siguiente manera:

“Los asientos de cada partida registral de un inmueble incorporado en los Registros Públicos se presumen correctos, seguros y válidos. Por lo tanto, surten efecto ante los demás, porque legitiman el derecho que tiene el propietario del inmueble registrado, para ejercer sobre ellas el poder jurídico de usar, disfrutar, revindicar o en su defecto disponer cuando lo considere necesario, mientras no se rectifiquen o se declare la invalidez del asiento registral por orden judicial o arbitral.”

Este principio reconoce o valida que los derechos que obran en los asientos registrales son exactos, son válidos, ósea que el titular registral del predio inscrito en una partida registral es reconocido como el único propietario. Por lo tanto invierte la carga de la prueba, quien desea acreditar lo contrario tendrá que demostrarlo, por lo tanto también existe una presunción de veracidad (*iuris tantum*), acepta la prueba en contrario. El principio de legitimación no podría decir que el titular de la partida A con respecto al predio X es el propietario valido, legítimo y no podríamos decir lo mismo respecto al titular de la partida B que publicita al mismo predio X, por lo tanto, existe una

controversia una desnaturalización del principio de legitimación porque este principio no puede estar afirmando una situación que en la realidad no puede existir o coexistir donde dos propietarios pretender tener el mismo derecho respecto el mismo predio, porque en nuestro sistema jurídico la propiedad tiene una característica que es la Exclusividad.

3. **Principio de Tracto Sucesivo**, está regulado en el artículo 2015° del Código Civil Peruano (1984) “ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que este inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”, mientras que en el artículo IV del Título Preliminar del TUO-RGRP (2012), se define de la siguiente manera: “Ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario”.

En virtud a este principio registral las inscripciones se sustentan en otra anterior, de tal manera que son como eslabones de una cadena, en la que cada eslabón representa un asiento registral con inscripción de algún derecho o anotaciones de alguna limitación a la propiedad a consecuencia de la anterior inscripción, según Roca Sastre (1995) “de manera que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana”.

El mejor ejemplo es la que describe Gaete (2001), de la siguiente manera, respecto el tracto Sucesivo:

“La venta de un inmueble que realiza “Juan” (vendedor) a favor de “Pablo” (comprador) solo se puede inscribir en los Registros Públicos si de manera previa el derecho de “Juan” se encuentra inscrito como propietario, de lo que se deduce que para que existan sucesivas trasferencias validas de

dominio, estas deben de estar debidamente concatenadas entre sí, es decir, no puede haber vacíos en la cadena de transferencia del derecho de propiedad en una partida registral y este orden se mantiene de acuerdo al principio del tracto sucesivo que regula a la partida registral de cada inmueble”

4. **Principio de Fe Publica Registral**, se encuentra regulado en el artículo 2014° del Código Civil (1984):

“Una persona (pablo) adquiere un derecho de propiedad a costo oneroso (paga por el inmueble), al titular que aparece publicitado en los Registros Públicos (Juan como el verdadero propietario) y que tiene facultades para venderlo, si después se demuestra que el vendedor (Juan) no era el verdadero propietario o se anula o se cancela el asiento registral donde se encontraba inscrito el derecho de Juan, por causas que no existen en los asientos o el título archivado, entonces el derecho otorgado a “Pablo”, permanece una vez inscrita en los registros públicos, porque se presume que “Pablo” adquirió de buena fe mientras no se pruebe que cuando el comprador adquirió conocía la situación real del problema que tenía el inmueble que adquirió”.

Mientras que en el artículo VIII del Título Preliminar del TUO-RGRP (2012), se define de la siguiente manera:

“Las inexactitudes de los derechos que se publicitan en los asientos registrales por invalidación (nulidad), cancelación, resolución o extinción del acto administrativo que lo generó, no perjudica al tercero registral que adquiere un inmueble por compra venta y de buena fe, siempre que las

causas que originan estas inexactitudes no se encuentran en los asientos registrales”.

En la presente investigación los titulares registrales que han adquirido algún derecho después de la inmatriculación del predio Estatal en el año 1972, tenían conocimiento de la existencia una duplicidad registral de naturaleza incompatible con el predio del Estado Pampas de San Bartolo y la Comunidad Campesina de Cucuya, por lo tanto, los predios que fueron adquirido en el ámbito de la superposición registral, han adquirido de mala Fe.

Para Francisco Avendaño (2003), “para que una persona tenga buena fe debe de desconocer los vicios, las inexactitudes de la información del derecho que se publicita en los asientos registrales, además debe de creer que quien le otorga un derecho mediante compra venta tiene facultades para hacerlo, es decir, que cuenta con los poderes para poder disponer el inmueble porque en la partida registral aparece como único propietario”.

### 2.3. Definición de términos básicos.

- a. **Área Remanente:** Es la diferencia de área que queda luego de una o más independizaciones de un predio matriz.
- b. **Base gráfica Registral:** Es el inventario de predios inscritos en registros públicos que tiene algún gráfico que permita dibujar y representar la forma en modo vectorial y ubicación en el espacio geográfico de manera referencial.
- c. **Cierre de partidas:** Es la cancelación total o parcial de un derecho a nivel registral, de manera previa se define el área a cancelar mediante el cálculo de áreas que se

genera de la superposición gráfica registral de ambos derechos, luego se cancela de la partida menos antigua el área de superposición.

- d. **Dimensión de una variable:** Son los elementos en los que se desagrega o descompone una variable compleja para poder medirla. “Las dimensiones se identifican de acuerdo a los componentes, tipos o etapas de una variable compleja. La definición de las dimensiones depende del investigador”.
- e. **Dimensión Temporal:** Son los hechos secuenciales que suceden respecto un acontecimiento en particular en un tiempo determinado.
- f. **Muestra:** Esta conformado por elementos, componentes, individuos para nuestro caso 145 predios, que son seleccionados de manera aleatoria desde la población para una investigación, donde se realizará las mediciones u observaciones de las variables de estudio.
- g. **Partida registral:** Es el documento registral, que se representa como la unidad del acto de registro, se encuentra conformada por los asientos registrales donde se incorporan los derechos del titular y otros de acuerdo a las disposiciones especiales, en orden cronológico de llegada.
- h. **Población:** Es la totalidad de elementos, componentes, individuos, para nuestro caso 231 predios, con características similares que serán utilizadas como referencia para obtener una muestra materia de investigación.

- i. **Predio Matriz:** Es el área inicial de inmatriculación o inscripción en Registros Públicos, si se independiza alguna porción de ella, lo que queda se denomina área remanente del predio matriz.
  
- j. **Principios registrales:** Son conceptos elaborados a partir de preceptos rectores de un sistema registral, son guías, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema registral.
  
- k. **Rogación:** Es el acto de solicitud de una inscripción ante Registros Públicos, esta rogatoria se inicia cuando se llena los campos de información del formulario de solicitud de inscripción y que lleva adjunta los documentos anexos para la inscripción de algún acto o derecho. Estos documentos luego pasan a formar parte del título archivado cuando se inscribe el derecho solicitado.
  
- l. **Seguridad Jurídica Dinámica:** Está destinada a brindar protección a quien adquiere un derecho en el mercado inmobiliario que garantice su adquisición frente a una limitación que desconocía que existía en Registros Públicos al momento de adquirir.
  
- m. **Seguridad Jurídica Estática:** Esta destinada a proteger al titular o propietario que tiene su derecho inscrito en Registros Públicos ante turbaciones que pudieran motivar la privación de su derecho frente a cualquier tercero sin su consentimiento.
  
- n. **Seguridad Jurídica Registral:** Es la garantía que brinda Registros Públicos a una persona (natural o jurídica), que registra un predio o inmueble en una partida registral para que se publicite el derecho del titular para que no sean violentados y en caso sucediera ofrece una protección a través de sus normas y autoridades que conocen y

tienen una certeza del derecho registral en relación a lo que está permitido y prohibido.

- o. Superposición Registral:** Es la “yuxtaposición o puesta de algo encima de otro”, a nivel registral, sucede la superposición registral por la existencia de una doble inmatriculación o una doble inscripción de partidas registrales, que al ser dibujadas cada derecho de propiedad con sus medidas perimétricas o sus coordenadas define la forma del predio, en el caso de una doble inscripción de partidas, respecto un mismo ámbito territorial, al colocar un polígono de una partida encima del polígono de la segunda partida se superponen y esto puede ser una superposición total o parcial.
  
- p. Título:** Es el documento o los documentos para los efectos de la inscripción de un derecho o acto en los Registros Públicos, que son los fundamentos inmediatos y directos que acreditan la existencia de un derecho o acto inscrito en un asiento de una partida registral.
  
- q. Variable:** Son las propiedades y características cualitativas o cuantitativas de un objeto o un hecho (fenómeno) que adquieren distintos valores porque varían respecto a una unidad de observación. Por ejemplo, la variable Superposición solo puede tomar dos valores: total o parcial; la variable estación del año solo puede tomar cuatro valores: verano, primavera, otoño, invierno.

### Capítulo III: Metodología de la investigación.

#### 3.1. Enfoque de la investigación.

El presente trabajo de investigación fue elaborado bajo un enfoque cuantitativo, para el análisis estadístico se utilizó la recolección de datos numéricos a nivel documental (partidas registrales), para ser utilizados en la prueba de hipótesis previamente formuladas, según Hernández, Fernández & Baptista (2014), la investigación cuantitativa sostiene que el conocimiento debe ser reproducible de una muestra hacia la población materia de estudio y que este se genera a partir de un proceso deductivo en el que, mediante mediciones numéricas y el análisis estadístico, se verifican las hipótesis o afirmaciones q de manera previa fueron formuladas. Este enfoque basa su investigación en casos [típicos], con la intención de obtener resultados que permitan generalizar.

#### 3.2. Variables.

##### 3.2.1 Operacionalización de variables.

**Tabla 3**

*Operacionalización de Variables.*

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores
Variable Independiente (X): <b>Superposición registral de predios</b>	Es la superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.	Es la superposición de partidas registrales duplicadas que contienen inscripciones o anotaciones	Duplicidad de partidas registrales	Sin Duplicidad Registral
			Precedente Observancia Obligatoria	Duplicidad Incompatible
				Independización con plano remanente

		incompatibles a favor de diferentes titulares de un derecho real de propiedad, respecto un mismo ámbito territorial.	del Pleno CLXXVII	Independización sin plano remanente
				Ningún Trámite
			Cierre de partida registral	Oposición al trámite
				Abstención al procedimiento
				Total/Parcial
				Asume titularidad por Formalización
Variable Dependiente (Y): <b>Influencia en la seguridad jurídica</b>	La seguridad jurídica es una aspiración humana y por ende social; jurídicamente no solo significa la garantía de su producción, sino la eficacia del goce y el disfrute de los derechos, dado que a través de la valoración de la buena fe que comprende la conducta o el comportamiento de las partes se puede compatibilizar con el valor supremo de justicia.	La Seguridad Jurídica que nos brinda registros públicos como una garantía de los derechos de quienes se amparan en la fe del registro, regulada en la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos.	Principio de Especialidad	Existe discrepancia del Titular
				Existe certeza del Titular
			Principio de Legitimación	Inscripción más antigua
				Inscripción más reciente
			Principio de Fe Pública Registral	Titular de Buena Fe
				Titular de Mala Fe

**Fuente:** Elaboración propia

### 3.3. Hipótesis.

#### 3.3.1. Hipótesis general.

Existe una relación significativa entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

### **3.3.2. Hipótesis específicas.**

- Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021.
- Existe relación significativa entre el Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021.
- Existe relación significativa entre el inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

### **3.4. Tipo de investigación.**

La presente investigación es de tipo básico y explicativo, según el estudio de las variables materia de investigación se clasifican en los siguientes tipos:

#### **a. Según la Intervención del investigador**

La investigación es del tipo observacional (no experimental), porque no existe intervención del investigador, los datos reflejan la evolución natural de los eventos en el asiento registral del predio matriz materia de estudio, que es ajena a la voluntad del investigador.

#### **b. Según la planificación de la toma de datos**

La investigación es del tipo retrospectivo, porque los datos se recogen de los asientos de las partidas registrales donde el investigador no tuvo participación (datos secundarios), porque no se mide los sesgos de la medición, por lo tanto, no se puede dar fe de la exactitud de los procedimientos aplicados para registrar un derecho o el inicio de un procedimiento administrativo como el inicio de cierre de partidas (total

o parcial).

**c. Según número de ocasiones en la que se mide la variable materia de estudio**

La investigación es del tipo Transversal porque solo cuenta con una medición, que es el momento que se extrae la información de las partidas registrales y se tabula para el procedimiento estadístico.

**d. Según número de variables materia de estudio**

La investigación, es del tipo analítico, porque en la investigación se van a correlacionar dos (02) variables: la variable independiente, superposición registral y la variable dependiente Seguridad Jurídica.

**3.5. Diseño de investigación.**

La Investigación tiene un diseño correlacional, porque se mide dos variables y de esa forma establecer una relación estadística entre cada una de ellas.

El diseño correlacional aplicado en la presente investigación es del tipo correlacional positivo, porque cuando aumenta la superposición registral de predios (variable independiente), aumenta directamente proporcional la Inseguridad Jurídica de los predios que bajo el principio de publicidad registral se publicita a la sociedad de la información.

Según, Hernández (2010) señalan que: “el diseño de investigación es una herramienta de gestión de un conjunto de criterios, pautas, bajo las cuales se realiza un estudio de un problema o situación. Por tanto, el término diseño de investigación se refiere al plan o estrategia diseñada para obtener la información deseada para el análisis respectivo”.

### 3.6. Población y muestra.

#### 3.6.1. Población.

La población de estudio para la presente investigación son 231 predios que se encuentran en superposición registral (duplicidad de partidas), ubicados en el ámbito de un predio estatal denominado “Pampas de San Bartolo”, según el autor Arias (2006) define a la población como “un conjunto finito o infinito de elementos con características comunes para los cuales serán extensivas las conclusiones de la investigación. Esta queda delimitada por el problema y por los objetivos del Estudio”

**Tabla 4**

*Composición de la Población de Predios Según Origen en la Pampas de San Bartolo*

Ítem	Origen De Los Lotes De La Unidad De Estudio	N° Lotes	Situación Registral
1	<b>COFOPRI</b> Lotes	05	Partida
	<b>Lotización San Bartolo</b>		
2	Lotes Adjudicados Antes Ley 17119	87	Partida
	Lotes Adjudicados Después Ley 17119	91	Partida
	Lotes En Matriz Aun No Independizados	30	Matriz
3	<b>Comunidad Campesina De Cucuya</b> Predio Matriz	16	Matriz
	<b>Comunidad Campesina de Chilca</b>		
4	Comunidad Campesina De Chilca Lucicascos	01	
	Comunidad Campesina De Chilca Chutana	01	Matriz
<b>Total Población De Unidades Inmobiliarias (Lotes)</b>		231	

Fuente: Elaboración propia

### 3.6.2. Muestra.

El tamaño muestral, comprende un total de 145 predios con duplicidad registral, que presenta superposición con predios del Estado en el ámbito de las Pampas de San Bartolo, la metodología que fue usado para este cálculo es la siguiente fórmula para poblaciones finitas:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{d^2 * (N-1) + Z^2 * p * q}$$

$$n = \frac{231 * 1.96^2 * 0.5 * 0.5}{0.05^2 * (231-1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5} = 144.49 = 145$$

Donde:

n = Tamaño muestral

N= Total de la población

Z = 1.96 al cuadrado (Nivel de confianza del 95%)

p = proporción esperada (en este caso 50% = 0.5)

q= 1-p (en este caso 1-0.5 =0.5)

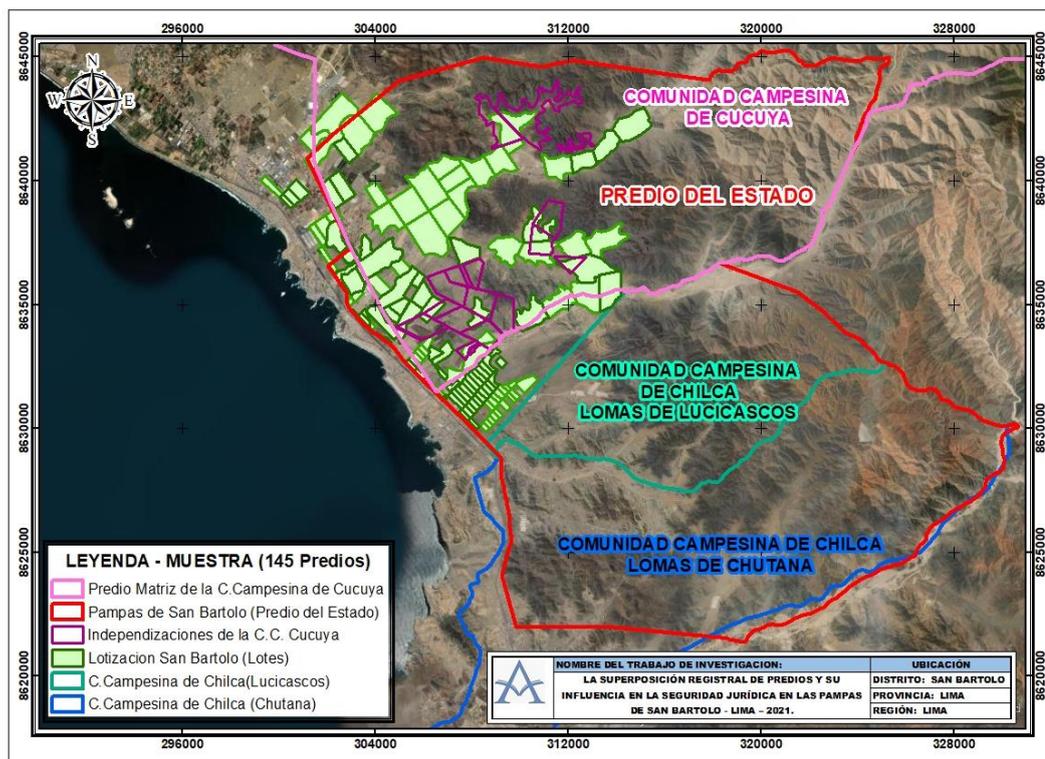
d= Precisión (se usa un 5% = 0.05)

El termino muestra es definido por Arias (2006) como “es un subconjunto representativo y finito que se extrae de la población accesible”

#### Tabla 5

*Representación Gráfica de la Distribución de la Muestra en el Ámbito Materia de*

*Estudio, la Propiedad del Estado Pampas de San Bartolo*



**Fuente:** Elaboración propia

**Tipo de muestreo:**

La definición de muestreo según Arias (2006) es “un proceso en el que se conoce la probabilidad que tiene cada elemento de integrar la muestra”

Luego de la determinación de la muestra se extrae las 145 unidades inmobiliarias seleccionados, mediante el comando ALEATORIO: ENTRE, del Software Excel.

Los 145 predios se encuentran en el ámbito de las Pampas de San Bartolo que es un predio del Estado de gran extensión, estos predios tienen la misma característica de la población (superposición registral), donde existe predios privados, comunidades campesinas y municipales.

### **3.7. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.**

#### **3.7.1 Técnicas de recolección de datos**

Para la obtención de datos e información fue aplicado las siguientes técnicas:

##### **1. Análisis documental:**

La principal función de esta técnica es examinar y analizar los asientos de la partida registral del predio matriz de propiedad del Estado, denominado “Pampas de San Bartolo” y las partidas registrales que corresponden a las primeras independizaciones del predio matriz con el objetivo de obtener la información cuantitativa vinculada a la investigación.

Luego se analiza cada dato con el objetivo de valorizar de acuerdo a las dimensiones y los indicadores de la variable independiente y dependiente que serán de utilidad para el procesamiento de información mediante el ingreso a un software estadístico.

Asimismo, se analiza las Leyes, Jurisprudencia, revistas, tesis, investigaciones registrales, que me permitan conocer otros estudios similares y las conclusiones a la que llegaron para realizar la comparación de resultados.

##### **Ficha Técnica**

La ficha técnica fue construida por el investigador para recoger los datos de cada uno de los indicadores que van a permitir cuantificar, tabular, analizar y realizar los cálculos aritméticos para posteriormente ser medidos por un software estadístico.

## Figura 8

### Modelo de Ficha Técnica de Recolección de Información

FICHA TECNICA DE REGISTRO						
		INVESTIGADOR	: Miguel Fortunato Sherón Sánchez			
		TITULO	: La Superposición Registral de predios y su influencia en la Seguridad Jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021			
		VARIABLE INDEPENDIENTE	: Superposición Registral			
		VARIABLE DEPENDIENTE	: Seguridad Jurídica			
Dimensiones	Duplicidad de Partidas	Precedente de Observancia Obligatoria	Cierre de partida registral	Principio de Especialidad	Principio de Legitimación	Principio de Fe Pública Registral
Indicador	(1) Sin Duplicidad (2) Duplicidad Incompatible	(1) Indep. Sin Plano Remanente (2) Indep. Con Plano Remanente	(1) Ningún Tramite (2) Oposición (3) Abstención de Procedimiento de cierre (4) Cierre total/parcial (5) Asume Titularidad Por Formalización	(1) Existe discrepancia del Titular (2) Existe Certeza del Titular	(1) Inscripción Mas Antigua (2) Inscripción Reciente	(1) Titular de Buena Fe (2) Titular de Mala Fe
Predio						
Predio 1						
Predio 2						
Predio 3						
Predio 4						
Predio 5						
Predio 6						
Predio 7						
(...)						
Predio 145						

**Fuente:** Elaboración Propia

## 2. Información Gráfica:

Es la información de los polígonos (forma) de cada predio incorporado en los asientos de una partida registral, es suma importancia para demostrar cómo es la superposición gráfica de cada derecho inscrito, respecto el predio del Estado de mayor extensión denominado como “Pampas de San Bartolo”, donde confluyen los derechos de propiedad de las primeras independizaciones de los predios matrices de la Lotización San Bartolo de propiedad Municipal y los derechos de las Comunidades Campesinas de Cucuya, Chilca (Lomas de Luciscascos y Chutana).

### 3.7.2 Instrumentos de la investigación

Los instrumentos me permiten medir los datos y cuantificar su consistencia estadística para la correlación de variables, para tal fin fueron

usados en la presente investigación los siguientes instrumentos:

- 1) **Software Excel**, que me permite obtener la muestra y mediante el comando ALEATORIO: ENTRE, me permite extraer de forma aleatoria los 145 predios de la población.
- 2) **Software IBM SPSS Statistics versión 25**, para el análisis estadístico de la correlación de variables que me permite medir la asociación o interdependencia entre dos variables, mediante la aplicación de la correlación de Spearman que permite poner a prueba la hipótesis general y las hipótesis específicas.

## Capítulo IV: Resultados.

### 4.1. Análisis de los Resultados.

La muestra de la presente investigación estuvo conformada por 145 predios, ubicadas en el ámbito de un predio del Estado de mayor extensión denominado como “Pampas de San Bartolo”. Fueron analizados la situación de cada predio según su partida registral a fin de obtener los principales datos medidos mediante los indicadores establecidos para la presente investigación, que luego fueron tabulados en una ficha técnica y posteriormente migrados al Software estadístico SPSS versión 25, que ha permitido cuantificar la correlación entre las variables independiente y sus dimensiones con la variable dependiente, cuyos resultados se presente a continuación.

#### 1. Análisis e interpretación de los resultados de las dimensiones de la variable

##### Independiente

**Tabla 6**

*Dimensión: Duplicidad de Partidas Registrales*

	Frecuencia	Porcentaje (%)	Porcentaje Válido (%)	Porcentaje Acumulado (%)
Válido Sin Duplicidad Registral	40	27,6	27,6	27,6
Duplicidad Incompatible	105	72,4	72,4	100,0
Total	145	100,0	100,0	

**Fuente:** Elaboración Propia SPSS

**Figura 9**

*Representación Gráfica de la Dimensión, Duplicidad de Partidas Registrales*



**Fuente:** Elaboración Propia

**a) Análisis:**

Del gráfico se observa que un 72.4% de los derechos de propiedad que son parte de la muestra, se encuentran generando superposición registral con el predio del Estado de mayor extensión denominado como “Pampas de San Bartolo y el 27.6% de las partidas no presenta superposición registral.

**b) Interpretación:**

El 72.4% representan a partidas que generan duplicidad por ser inscripciones incompatibles, teniendo en cuenta que es una anomalía registral donde se puede apreciar la confluencia de derechos de propiedad respecto un mismo ámbito del territorio que ocasiona conflictos entre los titulares, inicios de procedimientos administrativos de cierre de la partidas (cierre de la partida menos antigua) o el inicio del saneamiento de la propiedad mediante

procedimientos notariales o judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, mejor derecho de propiedad.

El 27.6% de las partidas que a la fecha ya no presentan superposición es debido a las siguientes causas:

- Que fueron saneados mediante un procedimiento de cierre de partidas (se cierra la menos antigua), que trae como consecuencia que a nivel registral se cierra de manera parcial a la propiedad estatal, por lo tanto en dicho ámbito ya no existe superposición registral con el predio del Estado.
- Por otra parte también existen predios que son parte de la lotización San Bartolo que a la fecha no se encuentra en superposición registral con la propiedad estatal porque se ha definido el límite real del derecho de propiedad del Estado.
- Existían ocupaciones informales en el ámbito de la superposición de la partida del Estado y la Lotización San Bartolo, las mismas que en el año 2001 fueron formalizadas por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y para sanear esta duplicidad registral, fue delimitado el ámbito de interés y luego se independizó a ambas partidas.

*Figura 10*

*Partidas 49071459 y 49059060 de Donde se Independiza*

<p>OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO OFICINA LIMA</p> <p>N° Partida: 49071459</p> <p><b>DISTRITO DE SAN BARTOLO</b></p> <p>TERRENO UBICADO EN LAS PAMPAS DE JAHUAI, PUNTA HERMOSA, PUNTA NEGRA, SAN BARTOLO Y CRUZ HUESO ENTRE LOS KM 39.350 Y KM 53.350 DE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR</p> <p>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE B 0000</p> <p><b>ANOTACION DE INDEPENDIZACION</b> - Independizada la PARCELA 1 con un área de 28.133,59 m2, correspondiente al Programa de Vivienda La Merced - Zona B, en la partida electrónica N° 11328602, en favor de la COMISION DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI - El título fue presentado el 26/11/01 a las 10:59:49 AM horas, bajo el N° 2001-00217606 del Tomo Diario 0419. Derechos: Exonerado con recibo N° 46835 - Lima, 03 de Diciembre del 2001 GS.</p>	<p>OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO OFICINA LIMA</p> <p>N° Partida: 49059060</p> <p><b>DISTRITO DE SAN BARTOLO</b></p> <p>TERRENO RUSTICO Y ERRAZO UBICADO AL ESTE DE LA CARRETERA PANAMERICANA SUR ENTRE EL KM. 45 Y LA BIFURCACION DE LA CARRETERA A PUCUSANA</p> <p>REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE RUBRO : DESCRIPCION DEL INMUEBLE B 0000</p> <p><b>ANOTACION DE INDEPENDIZACION</b> - Independizada la PARCELA 1 con un área de 28.133,59 m2, y la PARCELA 2 con un área de 99.678,99 m2 correspondientes al Programa de Vivienda La Merced - Zona B, en las Partidas Electrónicas N° 11328603 y N° 11328602 en favor de la COMISION DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI - El título fue presentado el 26/11/01 a las 10:59:49 AM horas, bajo el N° 2001-00217606 del Tomo Diario 0419. Derechos: Exonerado con recibo N° 46835 - Lima, 03 de Diciembre del 2001 GS.</p>
--	---

**Fuente:** Partidas registrales adquiridos del SINABIP

De este análisis se concluye que el 72.4% de partidas registrales presentan superposición registral con el predio del Estado Pampas de San Bartolo, por lo tanto se encuentran generando inseguridad Jurídica en el ámbito del predio estatal.

**Tabla 7**

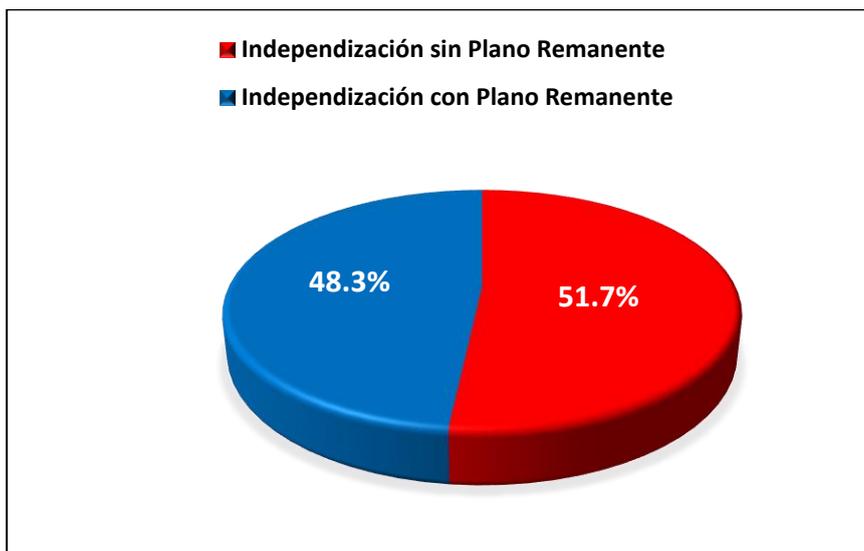
*Dimensión: Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII*

	Frecuencia	Porcentaje (%)	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado
Válido Independización sin Plano Remanente	75	51,7	51,7	51,7
Independización con Plano Remanente	70	48,3	48,3	100,0
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	

**Fuente:** Elaboración propia SPSS

**Figura 11**

*Representación Gráfica de la Dimensión, Precedente de Observancia*

*Obligatoria del Pleno CLXXVII*

**Fuente:** Elaboración propia

**a) Análisis:**

Del gráfico se observa que un 51.7% de los predios de la muestra que fueron materia de análisis fueron independizados de sus respectivos predios matrices sin que se presente el plano del área remanente en la oficina registral (como requisito), acogiéndose a un precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII que faculta esta acción y el 48.3% corresponden a predios que cumplieron en presentar el plano del área remanente.

**b) Interpretación:**

El 51.7% de las independizaciones se acogieron al Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII que tiene como sustento la Resolución N° 458-2016-SUNARP-TR-A de fecha 05.08.2016, mediante el cual el Tribunal Registral de la SUNARP, faculta ante los casos de la imposibilidad de determinar el área remanente (área restante, linderos o medidas perimétricas)

para el trámite de independización, procede el trámite de independización solo basta que se presente el plano perimétrico y memoria descriptiva del área a independizar, debidamente visado por verificador responsable. Que tiene como sustento:

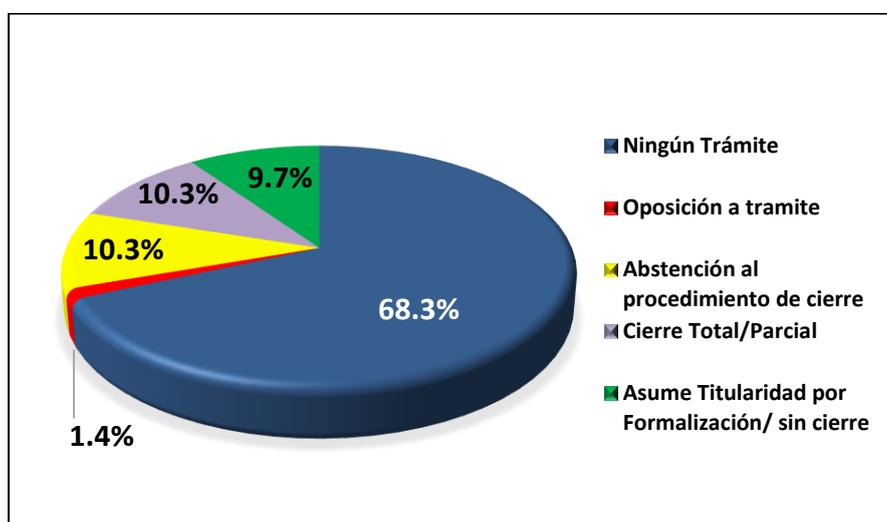
(...) los costos de la dificultad que encuentra el registrador para determinar si un inmueble está bien registrado, no pueden ser transferidos a los administrados que realizan un trámite en los Registros Públicos, cuando han cumplido con adjuntar el título que respalda el derecho que tiene respecto de un inmueble de su propiedad que se encuentra registrado (...), Resolución del TR de la SUNARP (2016).

Este precedente, así como el tercer párrafo del artículo 59 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que también regula la misma figura jurídica, lo único que han conseguido es autorizar a seguir independizando los predios matrices, sin que se pueda conocer si el área a independizar se encuentra en el ámbito del predio matriz o se encuentra fuera de ella, afectando en la mayoría de los casos al derecho los titulares registrales contiguos (privados) o afectando el derecho de predios del Estado.

En conclusión, en la medida que se mantenga vigente las normas o precedentes de observancia obligatoria materia de análisis, se seguirá independizando sin la presentación del plano del área remanente de un predio matriz, por lo tanto, los derechos que se publicite sin que exista coincidencia del predio en el espacio geográfico y la partida registral, no se podrá garantizar la seguridad jurídica en dicho ámbito territorial.

**Tabla 8***Dimensión: Cierre de Partida Registral*

		Frecuencia	Porcentaje (%)	Porcentaje válido (%)	Porcentaje acumulado (%)
Válido	Ningún Trámite	99	68,3	68,3	68,3
	Oposición al Trámite	2	1,4	1,4	69,7
	Abstención al Procedimiento de Cierre	15	10,3	10,3	80,0
	Cierre Total/Parcial	15	10,3	10,3	90,3
	Asume Titularidad por Formalización/ sin Cierre	14	9,7	9,7	100,0
	Total	145	100,0	100,0	

**Fuente:** Elaboración propia SPSS**Figura 12***Representación Gráfica de la Dimensión Cierre de Partida Registral*

**a) Análisis:**

Del gráfico se observa que el 68.3% de los predios de la muestra, que fueron materia de análisis, no han realizado ningún trámite de cierre de la partida registral del predio del Estado que conlleve a sanear su propiedad por encontrarse afectado por esta patología registral, por otra parte del 22.00% que inicio un trámite de cierre de partidas, solo el 10.3% de estos trámites concluyo el procedimiento cerrando parcialmente el predio del Estado Pampas de San Bartolo, el 1.4% no concluyo el procedimiento por oposición al trámite por la SBN, el 10.3% de los tramites hubo abstención al inicio del procedimiento en merito a la Ley 27333. Asimismo, el 9.7% sana el predio superpuesto en mérito a las leyes especiales de formalización de la propiedad informal.

**b) Interpretación:**

La unidad de investigación donde se ha desarrollado la duplicidad de partidas registrales de naturaleza incompatible es el predio del Estado denominado como Pampas de San Bartolo, administrado por la SBN, este predio estatal fue adquirido por reversión a favor del Estado de terrenos eriazos conforme a las Leyes Especiales N°s. 11061, 14197, 17716, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias.

Asimismo, en la tercera disposición complementaria de la Ley 27333 se regula: Cuando se detecta la existencia de superposición entre dos o más partidas registrales que corresponden a predios eriazos o rústicos que fueron adquiridos en merito a las regulaciones de las leyes especiales antes citados y que fueron adjudicados por algún nivel de gobierno (Nacional, regional o local), en este caso las Oficinas Registrales de la SUNARP, **se deben de abstener de disponer el**

**cierre de partidas inscritas a favor del Estado, hasta que se presente la resolución de cancelación del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas**”, Letras negritas y subrayado es nuestro.

En ese sentido, como se puede observar en el gráfico, el 10.3% de los tramites iniciados por terceros contra la propiedad del Estado, en mérito a esta disposición complementaria, los registradores públicos se abstuvieron de emitir pronunciamiento, respecto al pedido de inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición con el predio del Estado y esta abstención fue anotado en un asiento registral en merito a una resolución de gerencia.

El otro 10.3% de derechos superpuestos (duplicidad de partidas), ha cerrado de manera parcial a la propiedad estatal por ser inscripciones más antiguas que el derecho del Estado.

Asimismo, 9.7% de predios si bien no cerraron en estricto a la propiedad del Estado, pero fueron independizados de la propiedad estatal, así como de la propiedad de la Municipalidad de San Bartolo, en mérito al artículo 13° del Decreto Legislativo 803, que faculta a COFOPRI a asumir la “titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad”, para que formalice y titule a favor de sus ocupantes.

Con la presente investigación se concluye que existe un alto porcentaje de 68.3% de propietarios cuyos derechos se encuentran superpuestos con un predio del Estado, no inician un procedimiento de cierre de partidas por dos (02)

motivos: primero; cuando su derecho tiene una inscripción más reciente que la propiedad del Estado que va a terminar en una oposición al trámite de parte de la SBN y segundo, cuando existe un marco legal que faculta al registrador público a abstenerse al inicio del procedimiento de cierre de partidas por la naturaleza de adquisición del predio estatal, por lo tanto, si no concluye el procedimiento de cierre de partidas de manera favorable, o esto conlleva el inicio de un proceso judicial de mejor derecho de propiedad entonces, disminuye la seguridad jurídica.

## 2. Análisis e interpretación de los resultados de las dimensiones de la variable dependiente.

Habiendo analizado las dimensiones de la variable independiente, ahora corresponde analizar e interpretar las siguientes dimensiones de la variable independiente que son afectados por las variaciones de variable independiente:

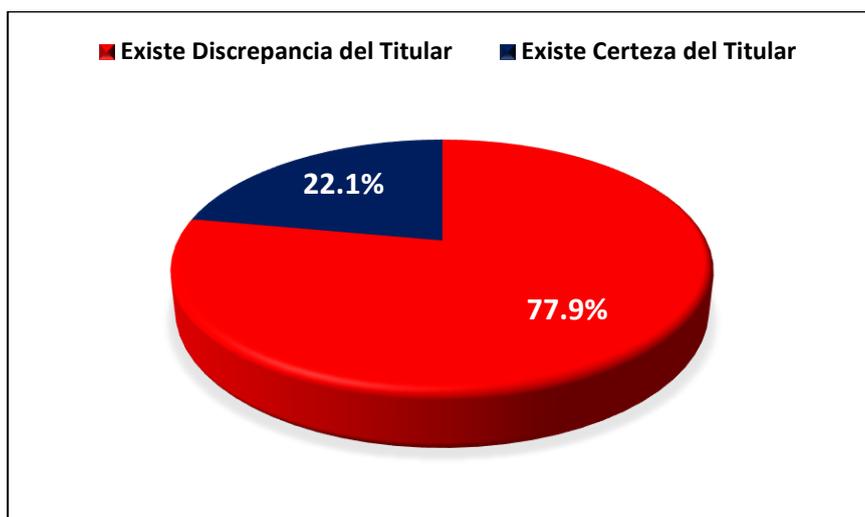
**Tabla 9**

*Principio de Especialidad Registral*

	Frecuencia	Porcentaje (%)	Porcentaje Válido (%)	Porcentaje Acumulado (%)
Válido Existe Discrepancia del Titular	113	77,9	77,9	77,9
Válido Existe Certeza del Titular	32	22,1	22,1	100,0
Total	145	100,0	100,0	

**Fuente:** Elaboración Propia SPSS

**Figura 13**

*Representación Gráfica de la Dimensión Principio de Especialidad Registral*

**Fuente:** Elaboración Propia SPSS

**a) Análisis:**

Del gráfico se observa que el 77.9% de los predios de la muestra presentan discrepancia en relación al derecho de propiedad ante un tercero y el 22.1% se tiene certeza que el derecho de propiedad que se publicita, está debidamente identificado a favor de un titular a nivel registral.

**b) Interpretación:**

Cuando existe la certeza de quien es el titular registral de un predio y que su inscripción no presenta duplicidad registral que genera duda, entonces el propietario tiene la facultad de ejercer el poder jurídico de, usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, de acuerdo a lo que regula el artículo 923 del Código Civil, sin que nadie pueda perturbar su tranquilidad, caso contrario, genera

incertidumbre en el tráfico inmobiliario, es decir, el comprador identifica a nivel registral a dos o más propietarios en el caso de duplicidades registrales con legítimo derecho para realizar la transferencia de dominio.

Por lo tanto, este principio ha sido vulnerado, porque cada predio debe de tener una partida individualizada que tiene un titular del derecho de propiedad, en este caso un mismo ámbito territorial pertenece a más de dos (02) propietarios aunque se encuentren registrados cada derecho en diferentes partidas, en ese sentido, para el 77.9% de predios inscritos existe conflictos de derechos de diferentes titulares registrados en diferentes partidas.

**Tabla 10**

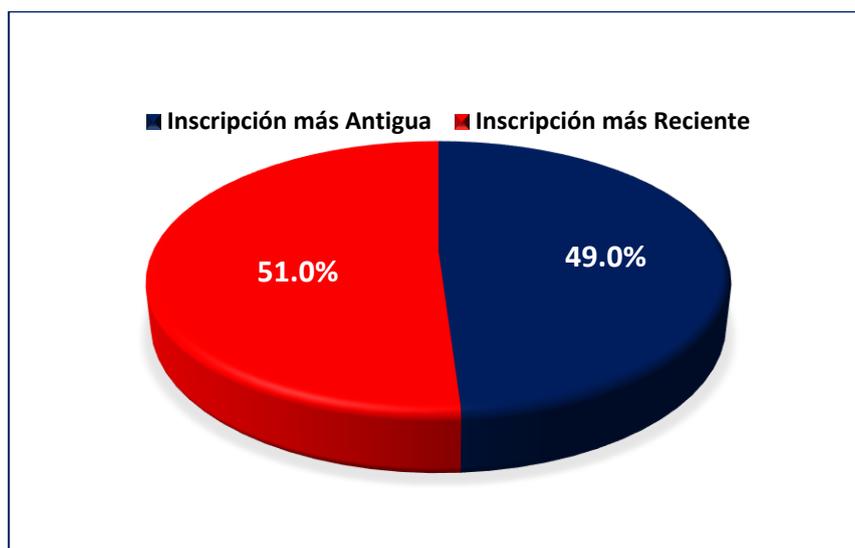
*Principio de Legitimación Registral*

	Frecuencia	Porcentaje (%)	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado (%)
Válido	Inscripción más Antigua	71	49,0	49,0
	Inscripción más Reciente	74	51,0	100,0
	Total	145	100,0	

**Fuente:** Elaboración Propia SPSS

**Figura 14**

*Representación Gráfica de la Dimensión, Principio de Legitimación Registral*



**Fuente:** Elaboración propia

**a) Análisis:**

Según el gráfico, el 51.0% de muestra presenta inscripción más antigua que la propiedad del Estado Pampas de San Bartolo, y el 49.0% presenta inscripciones más recientes que la propiedad estatal.

**b) Interpretación:**

Si existen inscripciones más antiguas que la propiedad del Estado, esto es debido a que corresponden a los lotes que fueron independizadas de la lotización San Bartolo de propiedad Municipal, con anterioridad al 22.11.1972, fecha en el cual el Estado adquirió el dominio de las Pampas de San Bartolo.

En ese mismo escenario, también se tiene dos predios de gran extensión denominados como las lomas de Lucicascos (P.E. 90028596) y Chutana (P.E. 90025341) que se encuentran registrados en registros públicos y su inscripción es del 09.11.1957, es decir, mucho más antiguo que la propiedad del Estado, el

problema es que estos predios comunales no presentan un plano perimétrico en sus respectivos títulos archivados de inscripción, por lo tanto, se desconoce hasta donde llegan y la reconstrucción a nivel registral y a nivel de la SBN, ha sido infructuosa porque sus referencias son descripciones geográficas que a la fecha no existen.

En la presente investigación se demuestra que este principio ha sido vulnerado, porque en una inscripción registral se presume que el derecho respecto un ámbito territorial inmatriculado solo tiene un titular, quien puede ejercerla sin ningún impedimento legal, en el presente caso por la existencia de duplicidades registrales de naturaleza incompatible se generan superposiciones entre dos (02) o más derechos hay más de un titular y todos tienen limitaciones y estas limitaciones están categorizados por la regla de la prioridad; primero en el tiempo primero en el derecho.

**Tabla 11**

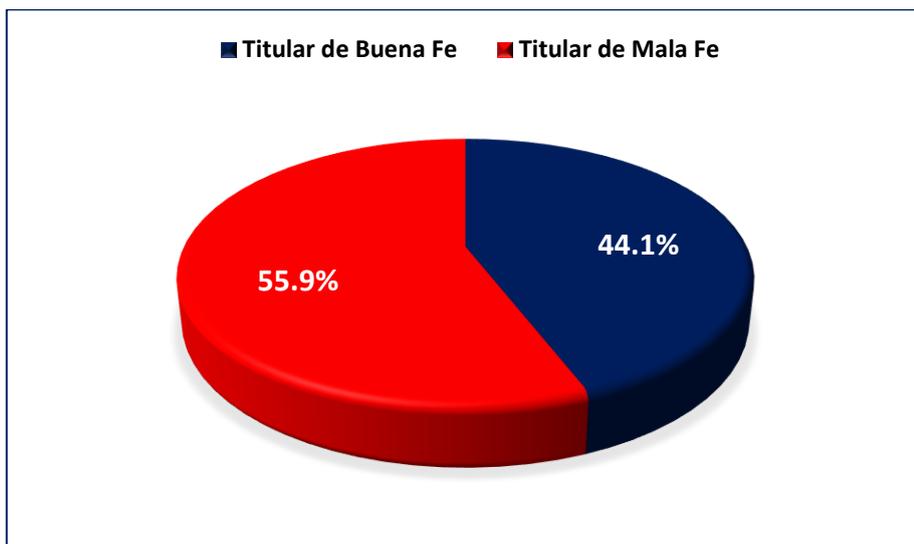
*Principio de Fe Pública Registra*

	Frecuencia	Porcentaje (%)	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado (%)
Válido	Titular de Buena Fe	64	44,1	44,1
	Titular de Mala Fe	81	55,9	100,0
Total	145	100,0	100,0	

**Fuente:** Elaboración Propia SPSS

**Figura 15**

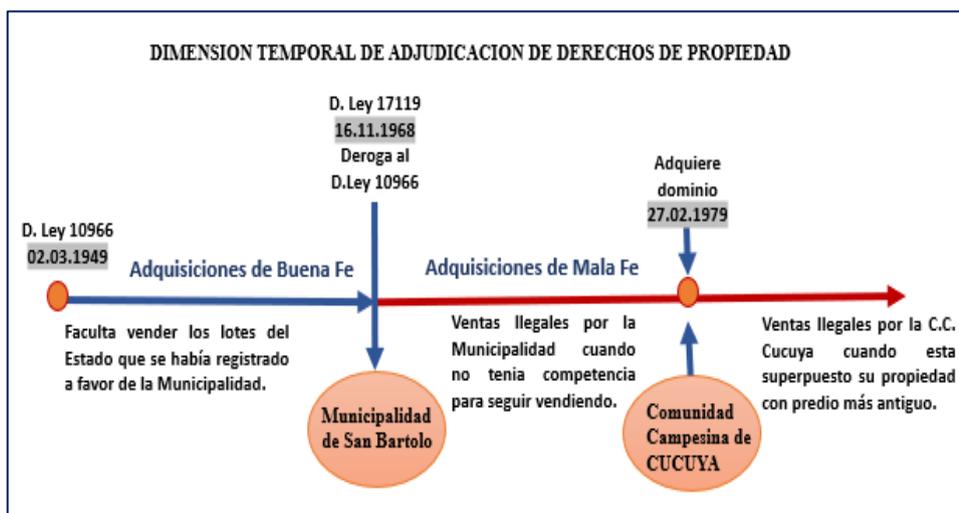
*Representación Gráfica de la Dimensión, Principio de Fe Pública Registral*



**Fuente:** Elaboración propia

**Figura 16**

*Representación de la Adjudicación de Derechos en la Dimensión Temporal*



**Fuente:** Elaboración propia

**a) Análisis:**

Según el gráfico, el 55.9% de la muestra presenta titulares registrales que adquirieron el derecho de propiedad de mala fe conociendo que la municipalidad de San Bartolo no tenía facultades para disponer los predios que compraron e inscribieron en registros públicos y que generaron duplicidad registral con la propiedad del Estado y el 41.1% son los propietarios que adquirieron de buena fe, entonces sus derechos están bien inscritos.

**b) Interpretación:**

La Municipalidad de San Bartolo mediante Decreto Ley N° 10966 de fecha 11.02.1954, tenía competencia de vender mediante subasta pública los predios del Estado de su jurisdicción, para tal fin inscribió en registros públicos en la ficha 86013 con continuación en la P.E. 49071459 una extensión de 64077,000.00 m<sup>2</sup> y realizó una lotización de 150 predios en parte del área.

Posteriormente mediante Decreto Ley N° 17119 del 16.11.1968 deroga al Decreto Ley 10966 por lo tanto, la competencia que tenía para la venta de predios del Estado había finiquitado y dejaba a salvo los derechos que había transferido legítimamente a favor de los adquirientes que eran un total de 87 lotes y la diferencia de 63 lotes se revertían a favor del Estado.

La Municipalidad de San Bartolo después del 17.11.1968, ha seguido vendiendo de mala fe los lotes que fueron revertidos a favor del Estado, de la misma manera ha seguido lotizando en el ámbito Estatal generando duplicidad registral y ventas fraudulentas, que los que adquieren también lo hacen mal fe teniendo conocimiento que la Municipalidad de San Bartolo ya no tiene

competencia y los predios que adquieren se encuentran en superposición registral con el predio del Estado Pampas de San Bartolo.

De la misma manera, las ventas que ha realizado la Comunidad Campesina de Cucuya así, como los compradores del predio superpuesto con la propiedad del Estado, también lo hacen de mala fe. El 44.1% de los predios que fueron adquiridos por personas naturales o jurídicas lo realizaron de buena fe y dentro del tiempo de competencia que tenía la Municipalidad de San Bartolo y a pesar de encontrarse superpuesto con la propiedad del Estado, estas tienen mejor derecho de propiedad respecto del predio estatal.

El presente estudio demuestra que el principio de Fe Pública Registral ha sido vulnerado, porque el 55.9% de los actuales propietarios que mediante un negocio o tráfico jurídico han adquirido un derecho de propiedad en superposición registral con el predio del Estado, fueron adquiridos de mala fe por que la duplicidad registral de naturaleza incompatible no protege la confianza creada por la apariencia de un derecho, por lo tanto este principio no es aplicable para la protección de estos derechos.

### **3. Contrastación de la Hipótesis de Investigación**

#### **a.- Hipótesis General**

Ho: No existe una relación significativa entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

H1: Existe una relación significativa entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima –

2021.

La prueba de hipótesis se realiza con la aplicación de la correlación de Spearman y la medida de correlación con el Coeficiente Rho de Spearman. Para una adecuada medición de la asociación o interdependencia entre dos variables se considera los siguientes criterios:

- **Nivel de significancia:**

Nivel de Confianza (NC) = 0.95 (95%)

$\alpha = 0.05$  (margen de error de 5%).

- **Prueba de correlación:**

No paramétrica = Spearman

- **Criterio de decisión:**

Si  $p\_valor < 0.05$  se rechaza la  $H_0$

Si  $p\_valor \geq 0.05$  se acepta la  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$

- **Correlación de variables**

**Tabla 12**

Correlación entre las Variables de la Hipótesis General

			Superposición Registral	Seguridad Jurídica
Rho de Spearman	Superposición Registral	Coeficiente de correlación	1,000	-,177*
		Sig. (bilateral)	.	,033
		N	145	145

Seguridad Jurídica	Coeficiente de correlación	-,177*	1,000
	Sig. (bilateral)	,033	.
	N	145	145

\*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

**Fuente:** Elaboración Propia SPSS

- **Resultados y conclusiones**

Los resultados de la correlación entre las variables Superposición registral y Seguridad Jurídica fueron bajas con un valor de -0.177 y es negativa por que la correlación es directamente inversa, es decir: “A mayor superposición registral disminuye la Seguridad Jurídica”, pero presenta un p\_valor de 0.033, es decir con un margen de error del 3.3%, que es menor con el criterio de decisión de p\_valor < 0.05 (5%) por lo tanto se rechaza la Ho y se da por válida la hipótesis general.

“Existe una relación significativa entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021”.

#### 4. Contrastación de las hipótesis específicas

##### a.- Hipótesis Específica 1

Ho: No existe una relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021.

H1: Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021.

Para una adecuada medición de la asociación o interdependencia entre dos variables se considera los siguientes criterios:

- **Nivel de significancia:**

Nivel de Confianza (NC) = 0.95 (95%)

$\alpha = 0.05$  (margen de error de 5%).

- **Prueba de correlación:**

No paramétrica = Spearman

- **Criterio de decisión:**

Si  $p\_valor < 0.05$  se rechaza la  $H_0$

Si  $p\_valor \geq 0.05$  se acepta la  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$

- **Correlación de variables**

**Tabla 13**

*Correlación de la Dimensión Duplicidad de Partidas Registrales y la Variable Seguridad Jurídica*

			Duplicidad de Partidas Registrales	Seguridad Jurídica
Rho de Spearman	Duplicidad de Partidas Registrales	Coeficiente de correlación	1,000	-,299**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	145	145
	Seguridad Jurídica	Coeficiente de correlación	-,299**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	145	145

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

**Fuente:** Elaboración propia SPSS

- **Resultados y conclusiones**

Los resultados de la correlación entre la dimensión Duplicidad de Partidas Registrales y Seguridad Jurídica fueron bajas con un valor de -0.299 y es negativa por que la correlación es directamente inversa, es decir: “cuando se siga registrando más predios con duplicidad registral, disminuye la Seguridad Jurídica en dicho ámbito”, pero presenta un p\_valor de 0.00, es decir con un margen de error del 0%, que es menor con el criterio de decisión de  $p\_valor < 0.05$  (5%) por lo tanto se rechaza la  $H_0$  y se da por válida la hipótesis específica 1.

“Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021”

#### **b.- Hipótesis Específica 2**

$H_0$ : No existe relación significativa entre el Precedente de Observancia Obligatoria y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

$H_1$ : Existe relación significativa entre el Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

Para una adecuada medición de la asociación o interdependencia entre dos variables se considera los siguientes criterios:

- **Nivel de significancia:**

Nivel de Confianza (NC) = 0.95 (95%)

$\alpha = 0.05$  (margen de error de 5%).

- **Prueba de correlación:**

No paramétrica = Spearman

- **Criterio de decisión:**

Si  $p\_valor < 0.05$  se rechaza la  $H_0$

Si  $p\_valor \geq 0.05$  se acepta la  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$

- **Correlación de variables**

**Tabla 14**

*Correlación de la Dimensión Precedente de Observancia Obligatoria y la Variable Seguridad Jurídica.*

			Precedente de Observancia Obligatoria	Seguridad Jurídica
Rho de Spearman	Precedente de Observancia Obligatoria	Coefficiente de correlación	1,000	-,685**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	145	145
	Seguridad Jurídica	Coefficiente de correlación	-,685**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	145	145

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Fuente: Elaboración propia SPSS

- **Resultados y conclusiones**

Los resultados de la correlación entre la dimensión de Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y la variable Seguridad Jurídica es Alta, un valor de -0.658 que representa una confiabilidad del 65.8% y es negativa por que la correlación es inversa, es decir: “Cuando se siga aplicando el Precedente de Observancia Obligatoria<sup>15</sup>, en las Oficinas Registrales disminuirá la Seguridad Jurídica en dicho ámbito”, pero presenta un p\_valor de 0.00, es decir con un margen de error del 0%, que es menor con el criterio de decisión de  $p\_valor < 0.05$  (5%) por lo tanto se rechaza la  $H_0$  y se da por válida la hipótesis específica 2.

“Existe relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021”

**c.- Hipótesis Especifica 3**

$H_0$ : No existe relación significativa entre el inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021.

$H_1$ : Existe relación significativa entre el inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021

Para una adecuada medición de la asociación o interdependencia entre dos variables se considera los siguientes criterios:

- **Nivel de significancia:**

Nivel de Confianza (NC) = 0.95 (95%)

---

<sup>15</sup> Resolución N° 458-2016-SUNARP-TR-A (2016).

$\alpha = 0.05$  (margen de error de 5%).

- **Prueba de correlación:**

No paramétrica = Spearman

- **Criterio de decisión:**

Si  $p\_valor < 0.05$  se rechaza la  $H_0$

Si  $p\_valor \geq 0.05$  se acepta la  $H_0$  y se rechaza la  $H_1$

- **Correlación de variables**

**Tabla 15**

*Correlación de la Dimensión Cierre de Partida Registral y la Variable Seguridad Jurídica*

		Cierre de Partida Registral		Seguridad Jurídica
Rho de Spearman	Cierre de Partida Registral	Coefficiente de Correlación	1,000	,251**
		Sig. (bilateral)	.	,002
		N	145	145
	Seguridad Jurídica	Coefficiente de Correlación	,251**	1,000
		Sig. (bilateral)	,002	.
		N	145	145

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

**Fuente:** Elaboración propia SPSS

- **Resultados y conclusiones**

Los resultados de la correlación entre la dimensión de cierre de partida registral y la variable seguridad jurídica es de 0.251, que representa una confiabilidad del 25.1% y es positiva porque la correlación es directa, es decir: “cuando se realice el trámite de cierre de partidas y esta cierra al más antiguo, asegura la seguridad jurídica en el ámbito del cierre, asimismo, se tiene un p\_valor de 0.02, es decir con un margen de error del 0.2%, que es menor con el criterio de decisión de p\_valor < 0.05 (5%) por lo tanto se rechaza la Ho y se da por válida la hipótesis específica 3.

“Existe relación significativa entre el inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021”

## **4.2. Discusión.**

### **a.- Discusión 1**

El propósito de determinar la relación entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, motivó el presente trabajo de investigación, el cual demostró, que existe una relación inversa entre estas dos variables, es decir, a mayor superposición registral como consecuencia de la duplicidad de partidas de naturaleza incompatibles, disminuye la seguridad jurídica. En ese sentido, la SUNARP, no podrá garantizar la Seguridad Jurídica que es una de las garantías regulada en el literal c) del artículo 3° de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, sino aplica un mecanismo de regulación que minimice a esta patología registral.

Estos hallazgos guardan relación con lo hallado por Calderón (2018) quien al estudiar “Duplicidad de Partidas en el Sistema Registral Peruano”, concluye que,

“Esta deficiencia registral contraviene los principios que rigen el derecho registral, sobre todo la seguridad jurídica que dice brindar el Registro”, del mismo modo, Borbor y Monteza (2018) con su tesis “Procedimiento de cierre de partida en la resolución de la duplicidad de inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° III - Sede Moyobamba, periodo 2016-2017”, llega a la misma conclusión afirmando que “La duplicidad de partidas es una patología registral que distorsiona la publicidad que ofrece el registro, por lo tanto, afecta la seguridad jurídica de los terceros que confían en la información que brinda”.

Roca Sastre (1995) en relación con la superposición registral total y parcial señala: “La doble inscripción de un derecho que corresponde a un mismo inmueble es la antagónica, pues puede afectar a la totalidad de una finca, o a una porción de ella. Existe una contradicción entre dos derechos que se encuentran con superposición total o parcial cuando se encuentra doblemente inmatriculada y a nombre de distintas personas. Por tanto, cuando no hay dobles derechos de propiedad (dos titulares) entonces tampoco existe una doble inmatriculación”, por su parte Rimascca (2015), considera que “uno de los principales objetivos de la legislación registral es otorgar seguridad al tráfico jurídico (compra venta en el mercado inmobiliario) y a los derechos registrados en el tracto sucesivo; es decir, brinda seguridad jurídica estática al titular registral (vendedor) y otorga seguridad jurídica dinámica a los compradores que adquieren de buena fe, por que confían en lo que publicita Registros Públicos.

## **b.- Discusión 2**

Por otro lado la presente investigación consideró necesario determinar la relación de la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, al respecto, la presente investigación demostró que existe una relación inversa entre estas dos variables, es decir: “cuando se siga

registrando más predios con duplicidad registral, disminuye la Seguridad Jurídica en dicho ámbito del territorio donde se genera esta duplicidad de derechos.

Según Calderón (2018) en su tesis “Duplicidad de partidas en el sistema registral peruano”, considera que la duplicidad de partidas es una anomalía registral, que existe desde hace mucho tiempo y afecta a todos los Registros Públicos, y el origen de estos problemas son: i) inexistencia de planos en las inscripciones antiguas, ii) problemas en la identificación física del inmueble”.

La duplicidad de partidas o como lo denomina la doctrina “la doble inmatriculación”; según, Cornejo (1994) “La doble matriculación se refiere a una situación anómala, en virtud de la cual con referencia a un mismo inmueble existen simultáneamente asientos de dominio con distintos titulares. Esta anomalía, que se exterioriza sobre todo a partir del momento de la inmatriculación de los inmuebles mediante su vuelco al sistema de folio real (...)”, por su parte, Chico y Ortiz<sup>16</sup> (2000), señalan que “lo que dificulta a la seguridad del tráfico jurídico, es un problema que siempre fue visible para todos, pero la solución del problema no es fácil prever, por tanto, existe una carencia de garantía que no permita a los que inmatriculan tener la facilidad de alterar los linderos y las medidas superficiales de las fincas (...)”.

### **c.- Discusión 3**

También esta investigación buscó determinar la relación del Precedente de Observancia Obligatoria del pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, al respecto, la presente investigación demostró que la aplicación de este precedente afecta de manera inversa a la seguridad jurídica en los ámbitos donde no se solicita el plano remanente producto de un independización de

---

16 Chico Ortiz José María. Estudios sobre Derecho Hipotecario. Madrid, 2000.

un predio matriz, porque se desconoce a nivel grafico la ubicación real del área a independizar dentro del predio matriz así como el área remanente resultante, permitiendo mantener una base gráfica desactualizada.

Según, Hurtado (2019) en su tesis denominado “Análisis de la superposición de partidas electrónicas en la Sunarp y el planteamiento de una solución registral” considera que “los factores que generan la inseguridad jurídica en el caso de las dobles inscripciones son las siguientes: a) la falta de herramientas tecnológicas que permitan realizar una búsqueda plena del lugar materia de análisis y b) La falta de una base gráfica registral que coadyuve a la Calificación registral”, que permitan asegurar una adecuado diagnóstico por la oficina de Catastro de la SUNARP.

Peña (2019) “Ante los reiterados casos similares que fueron materia de apelación, el Tribunal Registral adoptó una posición de análisis y estandarización de la resolución del problema, vinculados a los actos que no podía emitir opinión el área de Catastro de la SUNARP, siendo estas: respecto inmatriculaciones e independizaciones, en este caso, el Registrador podrá independizar el área solicitada por el titular de la partida matriz, sin necesidad que se requiera el plano del área remanente, y bajo la condición de que la independización que se pretende realizar no se exceda del área matriz.

#### **d.- Discusión 4**

Por otro lado la presente investigación consideró necesario determinar la relación del inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, cuyos resultados demostraron que existe una relación directa en el sentido que si un procedimiento de cierre de partidas concluye con su fin (cerrar a la partida más reciente), entonces asegura la seguridad jurídica en el ámbito del cierre (total o parcial), caso contrario, en el caso que el

procedimiento concluye con una oposición, se mantendrá la inseguridad jurídica como patología registral, mientras no se dilucide esta anomalía en el órgano jurisdiccional.

Este hallazgo es un complemento a la investigación de Borbor y Monteza (2018) quienes consideran que “el informe técnico del área de Catastro constituye un requisito elemental durante el procedimiento de cierre de partida, sin embargo, existen deficiencias originadas por el mismo Registro que impiden determinar la existencia de duplicidad de partidas registrales”.

Cuando un mismo inmueble fue registrado en más de una partida registral es evidente la existencia de la vulneración al principio de especialidad o de determinación, Esquivel (2020), “cuando identificamos este escenario determinamos que existe una duplicidad de partidas, y para resolver este problema o anomalía registral, se tiene una vía de saneamiento administrativo denominado procedimiento de cierre de partidas por duplicidad. Este procedimiento, determina que la partida más antigua prevalece respecto la más reciente, cancelando a la menos antigua, para tal fin el fundamento de este criterio de cierre de partidas tiene su origen en la regla de la prioridad: primero en el tiempo primero en el derecho (*prior in tempore, potior in iure*)”.

## **Conclusiones**

Luego del análisis de los resultados de la presente investigación se llega a las siguientes conclusiones:

### **Primera**

En la presente investigación en relación al objetivo general, se determinó la relación inversa que existe entre la superposición registral de predios y su influencia a la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, Lima -2021, demostrando y validando que a mayor duplicidad de partidas registrales incompatibles que generen superposición registral en el ámbito de la propiedad Estatal como una patología registral, disminuye la seguridad jurídica, que contradice a la legislación registral mediante el cual la SUNARP ofrece seguridad jurídica a las inscripciones registrales, como una garantía regulada en el literal c) del artículo 3° de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

## **Segunda**

En relación al primer objetivo específico, se determinó la relación inversa que existe entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo, Lima -2021, demostrando y validando que cuando se siga generando dobles inscripciones o doble inmatriculaciones sobre un mismo ámbito territorial que presenta diferentes titulares del derecho de propiedad, disminuye la seguridad jurídica para la propiedad del Estado así como para los derechos de las comunidades campesinas, áreas del predio municipal y los privados que han adquiridos derechos y a la fecha son parte de esta anomalía registral.

## **Tercera**

En relación al segundo objetivo específico, se determinó la relación que existe entre el precedente de observancia obligatoria del pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo Lima -2021, demostrando y confirmando que la aplicación de este precedente y el artículo 59° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, afecta de manera inversa a la seguridad jurídica cuando se acepta las independizaciones de la propiedades superpuestas con el predio del Estado sin que se presente el plano del área remanente, lo que incrementa la incertidumbre de no saber si el ámbito de la independización se encuentra dentro del predio matriz o está afectado a otros predios colindantes, por lo tanto disminuye la seguridad jurídica a falta de información gráfica en los antecedentes registrales que permita determinar el grado de suposición registral en los ámbitos de duplicidades registrales.

## **Cuarta**

En relación al tercer objetivo específico, se determinó la relación directa que existe

entre el inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo Lima -2021, demostrando y validando que si un procedimiento de cierre de partidas total o parcial concluye con el cierre del predio más reciente, la inseguridad jurídica se revierte es decir, que teniendo como base la regla de la prioridad: primero en el tiempo, primero en el derecho se garantiza la seguridad jurídica en el ámbito donde existía la duplicidad de partidas que generaban una superposición registral de derechos.

## **Recomendaciones**

Establecida las conclusiones de la presente investigación se formula las siguientes recomendaciones:

### **Primera**

La SUNARP debe de regular las anomalías de superposición registral mediante un análisis integral que permita brindar seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información obtenida del registro y otorgar seguridad jurídica estática al titular registral del derecho de propiedad del predio, para que pueda cumplir con la garantía de seguridad jurídica que es regulada en el literal c) del artículo 3° de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Público.

### **Segunda**

Continuar con la investigación sobre la relación de conflicto que existe entre las duplicidades registrales que fueron analizados en el presente trabajo de investigación (las primeras independizaciones), con las segundas independizaciones es decir, aquellos derechos que han surgido de los predios que ya fueron estudiados. Este nuevo estudio, nos permitiría conocer el nivel de conflicto legal que existe entre los titulares registrales que participaron en el tráfico inmobiliario de todo o parte del área, que a la fecha se encuentra con superposición registral.

### **Tercera**

A fin de garantizar la seguridad jurídica es necesario que la SUNARP analice las tendencias jurisprudenciales en aquellos casos en la que el precedente de observancia

obligatoria regule mecanismos que en vez de actualizar la base gráfica registral que permite garantizar un adecuado diagnóstico e identificación del predio registrado, busque la inseguridad jurídica mediante una eventual afectación de los predios colindantes, por la no presentación del plano del área remanente en el caso de las independizaciones en ámbitos con duplicidades registrales o aquellos que a la fecha no presentan esta patología registral.

#### **Cuarta**

Se hace necesario que en las próximas investigaciones se realice un estudio de los procesos judiciales generados como consecuencia de una oposición a un procedimiento de cierre de la partida menos antigua, a fin de determinar cómo influye los procesos judiciales de mejor derecho de propiedad a la seguridad jurídica registral en el ámbito de duplicidad de partidas registrales.

## Referencias

- Alterini, A. (1993). *La Inseguridad Jurídica*. Buenos Aires: Abeledo - Perrot.
- Arrazola Jaramillo, F. (2014). El concepto de Seguridad Jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la Ley como fuente del derecho. *Revista de Derecho Público*.
- Avendaño Arana, F. (2003). *La protección de la Fe Pública Registral en Materia Hipotecaria*. Lima - Perú.
- Avendaño Valdez, J. (1984). *Para leer el Código Civil*. Lima - Perú: Editorial, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Bobor Vásquez, J., & Monteza Beas, S. (2018). *Procedimiento de cierre de partida en la resolución de la duplicidad de inscripciones en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° III Sede Moyobamba, periodo 2016-2017*.
- Bravo Arteaga, J. (2005). *La Seguridad Jurídica en el Derecho Tributario Colombiano: ideales, valores y principios*. Colombia: Revista de la Academia Colombiana de Jurisprudencia.
- Burgos Avila, T. (2020). *Concordancia entre el registro de la propiedad y la realidad física extraregstral: Excesos y defectos de cabida en la Ley 13/2005, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946*.
- Chico y Ortiz, J. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Madrid: 4° edición, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Constitucionales, C. d. (2015). *Compendio Normativo*. Biblioteca Nacional del Perú.
- El Peruano. (22 de enero de 2019). Normas Legales Actualizadas. Texto Unico Ordenado de la Ley N° 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, pág. 5. Obtenido de <https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0005/13-texto-unico-ordenado-de-la-ley-27444->

ley-de-procedimiento-administrativo-general-1.pdf

- El Peruano. (21 de julio de 2021). Nuevo Código Procesal Constitucional. *Ley N° 31307*.  
Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/nuevo-codigo-procesal-constitucional-ley-no-31307-1975873-2/>
- Flores, A. M. (2009). *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*. Palestra Editores.
- Gaete González, E. (2001). El sistema de folio real y el catastro. Bases para modernizar el registro. *Folio Real, Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*(5), 14.
- Hernández, R., Fernández, C., & Batista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. McGraw Hill Education.
- Hurtado Carrasco, J. (2019). *Análisis de la superposición de partidas electrónicas a nivel de SUNARP y el planteamiento de una solución registral*.
- Juristas Editores. (2019). *Código Civil*. Perú: Jurista Editores.
- Kemelmajer de Carlucci, A. (2001). *Los dilemas de la Responsabilidad Civil*. *Revista Chilena de Derecho*. Obtenido de:  
<file:///C:/Users/User/Downloads/Dialnet-LosDilemasDeLaResponsabilidadCivil-2650297.pdf>
- Lauroba Lacasa, M. (2003). El principio de seguridad jurídica y la discontinuidad del derecho. *Louisiana Law Review*. Obtenido de:  
<https://digitalcommons.law.lsu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=6010&context=lalrev>
- MacCormick, D., & Summers, R. (1997). *Interpreting precedents. A comparative study*. Hants: Dartmouth Publishing Company Limited.
- Maisch Von Humboldt, L. (2015). *Los Derechos Reales*. Lima - Perú: Instituto Pacífico.

- Mendoza Calderón, E. (2018). *Duplicidad de partidas en el sistema registral peruano*.
- Muñoz Choez, M. (2020). *La escritura Pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada Cantón*.
- Norori Paguaga, L. (2017). *Concordancia de la información registral con la realidad extra registral, relacionada a los terrenos pertenecientes a la Comunidad Indígena de Matagalpa, en el período 2016-2017*.
- Peña Fuentes, R. (2019). *Supuesto excepcional de independización*. Lima: Anta Creativa.
- Perez Tineo, R. (2019). *Seguridad Jurídica del Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble en el Código Civil*.
- Perú Construye. (2018). Municipalidad de San Bartolo vendió irregularmente terrenos del Estado, denuncia Contraloría. *Peru Construye*. Obtenido de:  
<https://peruconstruye.net/2018/11/16/municipalidad-de-san-bartolo-vendio-irregularmente-terrenos-del-estado-denuncia-contraloria/>
- Precedent: Tension between continuity in the law and the perpetuation of wrong decisions. (2003). *Rev. of L & pol.*
- Presidente de la Junta de Gobierno. (1962). *Decreto Ley N° 14197*.
- Presidente de la Junta Militar de Gobierno. (1949). *Decreto Ley N° 11061*.
- Reducindo Giraldo, L. (2019). *Duplicidad de partidas en el registro de predios, como factor principal de afectación jurídica para el posesionario, provincia del Callao*.
- Robinson, P. (2014). *Judicial independence and the rule of law. En Protecting Humanity: Essays in International Law and Policy in Honour of Navanethem Pillay*. Chile: Ed. C. Ebo Osuji.
- Roca Sastre, R. (1995). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch.

Sanabria Estrada, A. (2020). *Bloqueo Registral y los principios de prioridad registral, la Seguridad Jurídica y la legalidad.*

*Seguridad jurídica. Análisis, doctrina y jurisprudencia.* (2004).

SUNARP. (2012). *Texto Unico Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.*

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2019). *Compendio Normativo de Bienes Inmuebles.* Lima - Peru: SOLVIMA GRAF S.A.C.

Velasco Alvarado, J. (1969). *Decreto Ley N° 17716.*

Villacis Ulloa, N. (2020). *La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de Seguridad Jurídica inmobiliaria.*

## Apéndices 1: Matriz de Consistencia

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	VARIABLES ESTADISTICAS	ESCALA DE MEDICION	DISEÑO METODOLOGICO
<b>Problema General</b>  ¿Cuál es la relación entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?	<b>Objetivo General</b>  Determinar la relación entre la superposición registral de predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021	<b>Hipótesis General</b>  Existe una relación significativa entre La superposición registral de predios y su influencia en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021	Superposición registral	Duplicidad de partidas registrales	Sin Duplicidad registral	Cuantitativa	Discreta	Correlacional
					Duplicidad Incompatible	Cuantitativa	Discreta	Correlacional
				Precedente Observancia obligatoria del Pleno CLXXVII	Independización con plano remanente	Cuantitativa	Discreta	Correlacional
					Independización sin plano remanente	Cuantitativa	Discreta	Correlacional
				Cierre de partida registral	Ningún Tramite	Cuantitativa	Discreta	Correlacional
					Oposición al tramite			
					Abstención al procedimiento	Cuantitativa	Discreta	Correlacional
					Total/parcial			
Asume titularidad por formalización	Cuantitativa	Discreta	Correlacional					
<b>Problema General</b>	<b>Objetivos Específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>						
¿Cuál es la relación de la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?	Determinar la relación de la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021	Existe una relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021		Principio de Especialidad	Existe discrepancia del Titular	Cualitativa	Nominal	Correlacional
					Existe certeza del Titular	Cualitativa	Nominal	Correlacional
¿Cuál es la relación del Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?	Determinar la relación del Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021	Existe una relación significativa del Precedente de Observancia Obligatoria del Pleno CLXXVII y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021	Seguridad jurídica	Principio de Legitimación	Inscripción más antigua	Cualitativa	Nominal	Correlacional
					Inscripción Reciente	Cualitativa	Nominal	Correlacional
¿Cuál es la relación del inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021?	Determinar la relación del inicio de procedimiento de cierre de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021	Existe una relación significativa entre el inicio de procedimiento de cierres de partidas registrales y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima - 2021		Principio de Fe Pública Registral	Titular de Buena fe	Cualitativa	Nominal	Correlacional
					Titular de Mala fe	Cualitativa	Nominal	Correlacional

## Apéndices 2: Modelo de Ficha Técnica

FICHA TECNICA DE REGISTRO						
	<b>INVESTIGADOR</b>	: Miguel Fortunato Sherón Sánchez				
	<b>TITULO</b>	: La Superposición Registral de predios y su influencia en la Seguridad Jurídica en las Pampas de San Bartolo - Lima – 2021				
	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>	: Superposición Registral				
	<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	: Seguridad Jurídica				
Dimensiones	Duplicidad de Partidas	Precedente de Observancia Obligatoria	Cierre de partida registral	Principio de Especialidad	Principio de Legitimación	Principio de Fe Pública Registral
Indicador	(1) Sin Duplicidad (2) Duplicidad Incompatible	(1) Indep. Sin Plano Remanente (2) Indep. Con Plano Remanente	(1) Ningún Tramite (2) Oposición (3) Abstencion de Procedimiento de cierre (4) Cierre total/parcial (5) Asume Titularidad Por Formalizacion	(1) Existe discrepancia del Titular (2) Existe Certeza del Titular	(1) Inscripción Mas Antigua (2) Inscripción Reciente	(1) Titular de Buena Fe (2) Titular de Mala Fe
Predio						
Predio 1						
Predio 2						
Predio 3						
Predio 4						
Predio 5						
Predio 6						
Predio 7						
Predio 8						
Predio 9						
Predio 10						
Predio 11						
Predio 12						
Predio 13						
Predio 14						
Predio 15						
Predio 16						
Predio 17						
Predio 18						
Predio 19						
Predio 20						
Predio 21						
Predio 22						
Predio 23						
Predio 24						
Predio 25						
Predio 26						
Predio 27						
Predio 28						
Predio 29						
Predio 30						
Predio 31						
Predio 32						
Predio 33						
Predio 34						
Predio 35						
(...)						
Predio 145						

### Apéndices 3: Base de Datos de la muestra de 145 predios

ITEM	DENOMINACION	LOTIZACION SAN BARTOLO	AREA (m <sup>2</sup> )	PARTIDA	PROPIETARIO	FECHA DE INDEPENDIZACION
1	Jahuay Zona Rustica	13	442,000.00	7041740	Vicenzo Mauro Anfozzi y cónyuge	24/05/1956
2	Zona Urbana	32B	200,000.00	7041740	Vicenzo Mauro Anfozzi y cónyuge	24/05/1956
3	Punta Hermosa - Zona Rustica	142	880,000.00	7050046	Jorge Castro Pacheco	9/11/1957
4	San Bartolo - Zona Rustica	94	45,000.00	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960
5	San Bartolo - Zona Rustica	98	70,000.00	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960
6	San Bartolo - Zona Rustica	101	90,000.00	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960
7	Jahuay Zona Rustica	18	315,000.00	11068897	Ricardo Nicolini Del Solar	21/02/1997
8	Jahuay Zona Rustica	22	205,000.00	11068897	Ricardo Nicolini Del Solar	21/02/1997
9	Comunidad Campesina De Cucuya	Predio comunal	723569500.00	11069102	Comunidad Campesina de Cucuya	28/09/1984
10	Punta Hermosa - Zona Rustica	58A	80,000.00	11096277	María Doraliza Retamal Ruiz	12/03/1969
11	Zona Urbana	58B	80,000.00	11096277	María Doraliza Retamal Ruiz	12/03/1969
12	Zona Urbana	136	2,003,940,700.00	11102202	Consejo Distrital de San Bartolo	4/06/1999
13	Jahuay Zona Rustica	10	575,000.00	11106626	Ricardo Nicolini Del Solar	4/06/1999
14	Jahuay Zona Rustica	29	120,000.00	11106626	Ricardo Nicolini Del Solar	4/06/1999
15	Jahuay Zona Rustica	33A	60,000.00	11106626	Ricardo Nicolini Del Solar	4/06/1999
16	Zona Urbana	33B	60,000.00	11106626	Ricardo Nicolini Del Solar	4/06/1999
17	San Bartolo - Zona Rustica	107	1,400,000.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
18	San Bartolo - Zona Rustica	111	105,700.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
19	San Bartolo - Zona Rustica	115	630,000.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
20	San Bartolo - Zona Rustica	119	7,281,797,800.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
21	San Bartolo - Zona Rustica	123	541,166,830.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
22	San Bartolo - Zona Rustica	127	3,089,586,400.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
23	San Bartolo - Zona Rustica	131	1,645,333,200.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
24	Parcela Del Estado (San Bartolo Zona Rustica)	Sin Nombre	100,000.00	11154071	COFOPRI (Parcela del Estado)	2/02/2000
25	Parcela C	Sin Nombre	8807.01	11200959	COFOPRI	11/08/2000
26	Zona Urbana	137	2,527,488,000.00	11203671	COFOPRI	22/08/2000
27	Zona B Parcela 1	Zona B	28,133.59	11328601	COFOPRI (Programa de vivienda La Merced - Zona B)	3/12/2001

28	San Bartolo - Zona Rustica	109	100000	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960
29	Parcela 1	Sin Nombre	28133.59	11328603	COFOPRI	3/12/2001
30	Parcela 1	Sin Nombre	60063.75	11383777	COFOPRI	24/06/2002
31	Parcela 2 (Programa De Vivienda Costa Azul - Zona A)	Sin Nombre	60046.49	11387781	COFOPRI	24/06/2002
32	Sin Nombre	Sin Nombre	179,230.00	12747552	SOMA VEDA SAC	4/11/2011
33	No Se Define	88-A	130,000.00	12945756	Consejo Distrital de San Bartolo	3/12/2012
34	Sector Pampas De San Bartolo	202	130,000.00	12974000	Enrique Milagro Saettone Puccio	26/02/2013
35	Pampas De Jawai	201	610,898.41	12985131	Consejo Distrital de San Bartolo	25/02/2013
36	Sector Pampas De San Bartolo	204	728,179.78	13015618	Manuel Francisco García Livelli	26/04/2013
37	Sector Pampas De San Bartolo	100	600,000.00	13033660	DIRK RENE GFELL HEIN	30/05/2013
38	Sector Pampas De San Bartolo	205	546,772.95	13128263	Consejo Distrital de San Bartolo	20/11/2013
39	Sector Pampas De San Bartolo	210	504,189.76	13152980	Consejo Distrital de San Bartolo	3/01/2014
40	Sector Pampas De San Bartolo	97	121,405.34	13175930	Consejo Distrital de San Bartolo	13/02/2014
41	Sector Pampas De San Bartolo	211	1,604,533.32	13342392	Inversiones Aleste SAC	4/12/2014
42	Pampas De San Bartolo	208	380,958.64	13379160	Santos Efraín Fernández Castañeda	18/02/2015
43	Pampas De San Bartolo	96	130,000.00	13437968	Diego Martin Espinosa Montoya	5/06/2015
44	Pampas De San Bartolo	219	706,215.34	13461443	Manejo de Crisis y Soluciones Empresariales SAC - MACRISOLEM SAC	24/07/2015
45	Pampas De San Bartolo	206	544,116.68	13499461	Wilfredo Luis Briceño	7/10/2015
46	Pampas De San Bartolo	207	14,456.06	13563615	Andrés Jesús Vargas Chu	1/02/2016
47	Pampas De San Bartolo	93	100,000.00	13715193	Alejandro Guerra Feo	5/10/2016
48	Pampas De San Bartolo	216	252,748.80	13738953	Municipalidad de San Bartolo	28/10/2016
49	Pampas De San Bartolo	213	336,976.78	13835429	Almacenera Betancourt SAC	8/03/2017
50	Pampas De San Bartolo	221	1,044,805.20	13885139	Corporación Chisan SAC	2/06/2017
51	Pampas De San Bartolo	222	320,422.93	13914345	Municipalidad Distrital de San Bartolo	21/07/2017
52	Pampas De San Bartolo	217	100,000.00	13948257	Patrick Christopher Gardener Ganoza	20/09/2017
53	Pampas De San Bartolo	214	200,145.52	13999604	Kiko Edgard Asto Paredes	19/12/2017
54	San Bartolo - Zona Rustica	91	100,000.00	14023712	Municipalidad Distrital de San Bartolo	31/01/2018
55	Pampas De San Bartolo	203	105,384.23	14059083	Municipalidad Distrital de San Bartolo	27/03/2018

56	Pampas De San Bartolo	200	105,700.00	14301781	Municipalidad Distrital de San Bartolo	28/05/2019
57	Sector Z De La Lotización Pampas De San Bartolo	139	7,062,153,400.00	14307186	Matarani Sociedad Anonima Cerrada	9/06/2019
58	Sector Z De La Lotización Pampas De San Bartolo	140	10,448,052,000.00	14307187	Matarani Sociedad Anonima Cerrada	9/06/2019
59	Sector Z De La Lotización Pampas De San Bartolo	141	3,204,229,300.00	14307188	Matarani Sociedad Anonima Cerrada	9/06/2019
60	Sector Z De La Lotización Pampas De San Bartolo	226	795,257.47	14407070	Tubos SURF SCHOOL S.A.C.	21/11/2019
61	Sector Z De La Lotización Pampas De San Bartolo	212	6,000.00	14466102	Javier Arturo Cevallos Scudin	25/02/2020
62	Sector Z De La Lotización Pampas De San Bartolo	218	350,990.76	14688600	Proyectos Inmobiliarios Almería SAC	31/05/2021
63	Cruz De Hueso - Zona Rustica	144	850,000.00	42220930	Dolores Risco Diaz	12/09/1962
64	Punta Negra - Zona Rustica	67	140,000.00	42329096	De Rossi Deas Guidoi y Cónyuge	1/06/1960
65	Punta Negra - Zona Rustica	70	95,000.00	42329096	De Rossi Deas Guidoi y Cónyuge	1/06/1960
66	Punta Negra - Zona Rustica	72	100,000.00	42329096	De Rossi Deas Guidoi y Cónyuge	1/06/1960
67	Punta Negra - Zona Rustica	76	100,000.00	42329096	De Rossi Deas Guidoi y Cónyuge	1/06/1960
68	Punta Negra - Zona Rustica	80	100,000.00	42329096	De Rossi Deas Guidoi y Cónyuge	1/06/1960
69	Cruz De Hueso - Zona Rustica	143	7,952,574,700.00	42383406	Alfredo Fernández Solano y cónyuge	8/04/1996
70	Cruz De Hueso - Zona Rustica	152	770,000.00	42383414	Alfonso Fernández Salas	3/04/1968
71	Jahuay Zona Rustica	4	541,000.00	42383465	Franco Morcia Fantanzz	23/05/1956
72	Zona Urbana	83	140,000.00	42422835	Joaquin Ormeño Cabrera y Cónyuge	10/06/1971
73	Zona Urbana	84	100,000.00	42422983	Néstor Valdivia Málaga	5/10/1972
74	Cruz De Hueso - Zona Rustica	155	143,910,000.00	42458368	Julio Alejo Orihuela Mandujano y conyugue	29/08/1989
75	San Bartolo - Zona Rustica	103	740,000.00	11419550	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
76	San Bartolo - Zona Rustica	104	1,020,000.00	11419551	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
77	San Bartolo - Zona Rustica	108	1,200,000.00	11419552	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
78	San Bartolo - Zona Rustica	112	6,108,984,100.00	11419553	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
79	San Bartolo - Zona Rustica	116	1,053,842,300.00	11419554	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
80	San Bartolo - Zona Rustica	120	5,467,729,538.00	11419555	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
81	San Bartolo - Zona Rustica	124	144,560,600.00	11419556	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
82	San Bartolo - Zona Rustica	128	5,041,897,600.00	11419557	Cesar Odría Delgado	9/07/1969

83	San Bartolo - Zona Rustica	132	60,000,000.00	11419558	Cesar Odría Delgado	9/07/1969
84	Punta Hermosa - Zona Rustica	47	1,440,000.00	46481135	Jorge Alfredo León Zapata	5/11/1956
85	Punta Hermosa - Zona Rustica	37	1,500,000.00	46668367	Fukuzi Sakata Yamamoto	3/11/1956
86	Punta Hermosa - Zona Rustica	44	1,370,000.00	46931262	Juan Rizi Diaz	5/08/1956
87	San Bartolo - Zona Rustica	92	280,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
88	San Bartolo - Zona Rustica	99	95,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
89	San Bartolo - Zona Rustica	102	90,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
90	San Bartolo - Zona Rustica	110	70,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
91	San Bartolo - Zona Rustica	118	60,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
92	San Bartolo - Zona Rustica	122	80,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
93	San Bartolo - Zona Rustica	126	80,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
94	San Bartolo - Zona Rustica	130	75,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
95	San Bartolo - Zona Rustica	134	60,000.00	46931270	Sociedad Exportadora Agrícola San Juan S.A.C.	9/08/1956
96	Cruz De Hueso - Zona Rustica	145	1,060,000.00	47415195	Serotino Ruiz Bastante	11/03/1964
97	Cruz De Hueso - Zona Rustica	150	930,000.00	47469651	Alfredo Bausate Montero	16/01/1956
98	Cruz De Hueso - Zona Rustica	153	46,000,000.00	49023706	Sucesión Favre Carranza	22/04/1997
99	Cruz De Hueso - Zona Rustica	146	550,000.00	49023712	Comercial Constructora los Patitos S.A.	4/09/1997
100	Cruz De Hueso - Zona Rustica	149	20,418,000.00	49023715	Comercial Constructora los Patitos S.A.	4/09/1997
101	Cruz De Hueso - Zona Rustica	154	1,230,000.00	49034145	Pablo Jesús Gardella Zavala	10/07/1963
102	Punta Hermosa - Zona Rustica	39	924,000.00	49044753	Rodolfo Zapata Buendía	4/01/1958
103	Punta Hermosa - Zona Rustica	40	1,036,000.00	49044753	Rodolfo Zapata Buendía	4/01/1958

104	Punta Hermosa - Zona Rustica Grupo M	48	2,075,000.00	49048683	La Sociedad explotadora Santa Hernestina S. A	13/09/1956
105	Cruz De Hueso - Zona Rustica	151	1,000,000.00	49048684	Enrique Oyaque Mariátegui	14/07/1960
106	Jahuay Zona Rustica	12	499,000.00	49048698	Mateo Gálvez Kristovich	8/05/1956
107	Jahuay Zona Rustica	27	320,000.00	49048698	Mateo Gálvez Kristovich	8/05/1956
108	Jahuay Zona Rustica	31	250,000.00	49048698	Mateo Gálvez Kristovich	8/05/1956
109	Jahuay Zona Rustica	35A	263,000.00	49048698	Mateo Gálvez Kristovich	8/05/1956
110	Cruz De Hueso - Zona Rustica	86	900,000.00	49048715	Eduardo Alberto Aráoz Peña y Conyugue	1/04/1960
111	Cruz De Hueso - Zona Rustica	89	150,000.00	49048715	Eduardo Alberto Aráoz Peña y Conyugue	1/04/1960
112	Cruz De Hueso - Zona Rustica	147	400,000.00	49048715	Eduardo Alberto Aráoz Peña y Conyugue	1/04/1960
113	Zona Urbana	36B	232,000.00	49048717	Compañía Explotadora Punta Hermosa Fraguela y Compañía S.C.R..L	25/11/1956
114	Punta Hermosa - Zona Rustica	49	1,005,000.00	49048718	Fernando Zakata Yamamoto	5/12/1957
115	Punta Hermosa - Zona Rustica	41	668,000.00	49056154	Fernando Zakata Buendía	25/08/1960
116	Punta Hermosa - Zona Rustica	51	340,000.00	49070347	Fernando Kaichi Sakata Yamamoto y cónyuge	29/11/1958
117	Punta Hermosa - Zona Rustica	53	398,000.00	49070347	Fernando Kaichi Sakata Yamamoto y cónyuge	29/11/1958
118	Punta Hermosa - Zona Rustica	56	180,000.00	49070347	Fernando Kaichi Sakata Yamamoto y cónyuge	29/11/1958
119	Zona Urbana	57B	100,000.00	49070347	Fernando Kaichi Sakata Yamamoto y cónyuge	29/11/1958
120	Jahuay Zona Rustica	3	1,142,000.00	49086605	Rafael Morcia Fantanzz	23/05/1956
121	Jahuay Zona Rustica	5	1,350,000.00	49086605	Rafael Morcia Fantanzz	23/05/1956
122	Punta Hermosa - Zona Rustica	55	200,000.00	49089666	Fernando Kaichi Sakata Yamamoto y esposa gertrudis Buendía villar	29/11/1988
123	Lomas De Chutana	Predio comunal	128000000.00	90025341	Comunidad Campesina de Chilca	11/11/1910
124	Lomas De Luciscos	Predio comunal	96000000.00	90028596	Comunidad Campesina de Chilca	23/02/1915
125	Predio Santo Domingo	Predio Comunal	2939200.00	14066588	Comunidad Campesina de Cucuya	10/04/2018
126	Predio San José	Predio Comunal	1495700.00	13693633	Comunidad Campesina de Cucuya	1/09/2016

127	Sector Lomas Tocto	Predio Comunal	582,000.00	14375949	Punta Nueva S.A.	30/09/2019
128	Sector Lomas Tocto	Predio Comunal	457,500.00	14369974	Punta Nueva S.A.	18/09/2019
129	Sector Lomas Tocto	Predio Comunal	1,200,000.00	14285251	Punta Nueva S.A.	30/04/2009
130	Parcela Flavia Blas	Predio Comunal	1,200,000.00	14366959	Punta Nueva S.A.	16/04/2019
131	Parcela Matilde León	Predio Comunal	1160000.00	14460974	Punta Nueva S.A.	18/02/2020
132	Sector Lomas Tocto	Predio Comunal	599716.10	14629783	José Limber Obispo Huapaya y Conyugue	18/02/2021
133	Parcela José Ramos	Predio Comunal	1200000.00	14283787	Punta Nueva S.A.	29/04/2019
134	Parcela Gregoria Mendoza	Predio Comunal	1100000.00	14424370	Punta Nueva S.A.	18/12/2019
135	Parcela Nolberto Huapaya I	Predio Comunal	1143300.00	14359380	Punta Nueva S.A.	4/09/2019
136	Predio Héctor Núñez	Predio Comunal	1180000.00	14051358	Comunidad Campesina de Cucuya	16/03/2018
137	Predio Estela Núñez	Predio Comunal	889025.00	14051361	Comunidad Campesina de Cucuya	16/03/2018
138	Predio Anita Núñez I	Predio Comunal	448300.00	14051363	Comunidad Campesina de Cucuya	19/03/2018
139	Sub Lote 5b	Predio Comunal	240000.00	14376434	Aurora Gonzales La Rosa	30/09/2019
140	Punta Hermosa - Zona Rustica	41	668000.00	49056154	Fernando Zakata Buendía	25/08/1960
141	Punta Hermosa - Zona Rustica	42	720000.00	49056154	Fernando Zakata Buendía	25/08/1960
142	Punta Hermosa - Zona Rustica	45	1255000.00	46931262	Juan Rizi Diaz	5/08/1956
143	San Bartolo - Zona Rustica	105	100000.00	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960
144	San Bartolo - Zona Rustica	109	100000.00	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960
145	San Bartolo - Zona Rustica	113	100000.00	7051014	Roque Bellido Tagle y cónyuge	4/03/1960