



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**Afectación de la seguridad jurídica registral ante  
duplicidad de partidas por falta de actualización  
de planos catastrales**

**PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**Autor:**

Bach. Vargas Mora Denis Ignacio

<https://orcid.org/0009-0003-9760-2437>

**Asesor:**

Mg. Cabrera Leonardini Daniel Guillermo

<https://orcid.org/0000-0001-5963-9405>

**Línea de Investigación:**

**Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas para  
enfrentar los Desafíos Globales**

**Sublínea de Investigación:**

**Derecho Público y Derecho Privado**

**Pimentel – Perú**

**2024**



## DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy **Vargas Mora Denis Ignacio** bachiller del Programa de Estudios de la escuela de Derecho de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaramos bajo juramento que somos autores del trabajo titulado:

### **Afectación de la seguridad jurídica registral ante duplicidad de partidas por falta de actualización de planos catastrales**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán (CIEI USS) conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación a las citas y referencias bibliográficas, respetando al derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

<b>Vargas Mora Denis Ignacio</b>	DNI: 73141297	<i>Denis Vargas Mora</i>
--------------------------------------	---------------	--------------------------

Pimentel, 10 de Julio del 2024

## REPORTE DE SIMILITUD TURNITIN

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

**Afectación de la seguridad jurídica registral ante duplicidad de partidas por falta de actualización**

AUTOR

**Denis Ignacio Vargas Mora**

RECuento DE PALABRAS

**19330 Words**

RECuento DE CARACTERES

**105491 Characters**

RECuento DE PÁGINAS

**67 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**158.9KB**

FECHA DE ENTREGA

**Oct 5, 2024 8:52 PM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**Oct 5, 2024 8:53 PM GMT-5**

### ● 15% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 11% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 10% Base de datos de trabajos entregados
- 1% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

### ● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Material citado

**AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE  
DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE  
PLANOS CATASTRALES**

**Aprobación del jurado**

---

MG. LIZA SÁNCHEZ JOSÉ LÁZARO

**Presidente del Jurado de Tesis**

---

DR. BARRIO DE MENDOZA VASQUEZ ROBINSON

**Secretario del Jurado de Tesis**

---

MG. CABRERA LEONARDINI DANIEL GUILLERMO

**Vocal del Jurado de Tesis**

# **AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES**

## **Resumen**

Ante el evidente incremento de la inseguridad jurídica registral a causa de la duplicidad de partidas, el estudio estuvo direccionado a demostrar la importancia de la actualización de planos catastrales, es por ello que se propuso como objetivo general, Determinar la afectación de la seguridad jurídica registral a causa de la falta de actualización de planos catastrales, para ello se utilizó una estructura básica con enfoque cuantitativo, así mismo se tuvo, como técnica de recopilación de información a la encuesta, el cual ayudo a obtener como resultado, que en la sociedad peruana no se evidencia una adecuada actualización de planos catastrales, lo que conlleva a originar una afectación directa a las sociedad en general como al mismo Estado. Logrando de esta manera concluir que la falta de actualización de planos catastrales tiene un impacto significativo en la seguridad jurídica registral. Esta situación compromete la certeza y legitimidad de los derechos de propiedad, afectando tanto a los propietarios o mejor dicho a todos los ciudadanos que se rigen bajo los criterios de un Estado democrático. Cabe mencionar que la falta de datos precisos y actualizados puede llevar a la duplicidad de registros, disputas legales y la disminución de la confianza en los registros públicos, entre otras situaciones que dejan entre dicho la eficacia del sistema peruano. Quedando demostrado que es imperativo que las autoridades competentes implementen políticas efectivas y recursos adecuados para garantizar la constante actualización y precisión de los planos catastrales.

**Palabras Claves:** Inseguridad, Registral, Plano, Duplicidad

## **Abstract**

Given the evident increase in legal registration uncertainty due to the duplication of items, the study was aimed at demonstrating the importance of updating cadastral plans, which is why it was proposed as a general objective: Determine the impact on legal registration security. Due to the lack of updating of cadastral plans, a basic structure with a quantitative approach was used, and the survey was also used as a technique for collecting information, which helps to obtain as a result that in Peruvian society . There is no evidence of an adequate updating of cadastral plans, which leads to a direct impact on society in general as well as on the State itself. Achieving in this way, it concludes that the lack of updating of cadastral plans has a significant impact on the legal security of registration. This situation compromises the certainty and legitimacy of property rights, affecting both the owners or rather all citizens who are governed by the criteria of a democratic State. It is worth mentioning that the lack of accurate and updated data can lead to duplicate records, legal disputes and a decrease in trust in public records, among other situations that compromise the effectiveness of the Peruvian system. It has been demonstrated that it is imperative that the competent authorities implement effective policies and adequate resources to guarantee the constant updating and accuracy of cadastral plans.

**Keywords:** Insecurity, Registry, Plane, Duplicity

## **I. INTRODUCCIÓN**

Dentro de una sociedad democrática, la seguridad jurídica que proporciona el Estado es un factor de suma importancia, ya que es el medio que permite efectivizar otras garantías y bienes jurídicos. Sin embargo, esta figura jurídica no está siendo efectiva en la realidad debido a diversas circunstancias, como es el caso de la duplicidad de partidas. Esta situación ha generado controversias que afectan la seguridad jurídica de los titulares de un bien, vulnerando varios derechos como el principio de seguridad jurídica y el principio de fe pública registral, entre otros.

En la actualidad, gracias al gran avance tecnológico que facilita la ejecución de trámites y la celebración de contratos, es posible acceder al registro a través de plataformas digitales o acudir de manera tradicional a las oficinas a nivel nacional para obtener información actualizada. Se entiende que la información obtenida está respaldada por principios como el de publicidad registral y la seguridad que proporciona dicho sistema registral. Por lo tanto, no debería existir duda acerca de la fiabilidad de la información registrada. Por el contrario, la inscripción registral y los procedimientos seguidos por los propietarios de un inmueble contribuyen a aumentar el valor de su propiedad.

No obstante, en la realidad, se evidencia lo contrario, pues por falta de actualizaciones de los planos catastrales, ha originado afectación directa de los titulares de un bien, dado que surgen la figura de duplicidad de partida, es por ello que, para abordar la problemática propiamente dicha, es necesario relacionar primero las bases de la seguridad jurídica, duplicidad de partidas y catastro. En relación a la seguridad jurídica, se hace referencia a la seguridad que debe tener todo titular de derechos al inscribir y publicitar dicha inscripción en Registro Públicos, teniendo como defensor de esos derechos al Estado mediante los mecanismos que se plasman en la Carta Magna. Así mismo, con respecto a la duplicidad de partida, se hace alusión a una anomalía que surge en Registro Públicos al detectar que un mismo predio aparece en diferentes partidas pudiendo ser total o parcial dependiendo al tipo de duplicidad que se haga mención (de

esto se abordará a lo largo del presente trabajo). Y finalmente el Catastro es aquel mecanismo del cual contamos las personas para cerciorarnos primero de la existencia del predio y así también las particularidades que posee el mismo.

**A nivel internacional**, en Colombia, Esquivel (2021) manifiesta que en Cartagena, los efectos de la duplicidad de partidas, viene originando distintas repercusiones, pues constantemente se viene evidenciando casos donde la problemática afecta directamente a las contrataciones inmobiliarias, los contratos de compra venta, hipoteca de las fincas, entre otros, dejando entre dicho la efectividad del Estado colombiano para afrontar esta problemática en una ciudad, donde se evidencia gran cantidad de situaciones que son necesarios un registro de titularidad efectiva.

En Ecuador, Oñate (2020) manifiesta que la duplicidad de títulos escriturarios es una problemática muy recurrente que afecta directamente los derechos de propiedad, dejando de esta manera ineficiente lo establecido en el art. 321 de la Constitución de la Republica Ecuatoriana, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, entre otras normatividades, que ponen en tela de juicio la efectividad del Estado y peor aún la situación jurídica de muchos ciudadanos.

De forma similar, Esparza et al. (2023) asegura la sociedad ecuatoriana enfrenta grandes retos debido a que el proceso de registro de propiedad constantemente enfrenta diversos obstáculos. Estos problemas ponen en duda la eficiencia de los organismos encargados de la inscripción y, sobre todo, afectan la seguridad jurídica registral. Esto demuestra que la situación es perjudicial para los ciudadanos y hasta ahora el Estado no ha contribuido a mejorar los mecanismos jurídicos para resolver el problema de la duplicidad de títulos.

En el ámbito chileno, Alcalde & Goldenberg (2021) afirman que el proyecto de ley publicado el 11/09/2018 tiene como principal objetivo la modificación del sistema registral y notarial. Sin embargo, esta modificación ha sido ineficiente debido a la falta de aplicabilidad de los instrumentos



públicos. Debido a la falta de una correcta aplicación de estos mecanismos públicos, no se puede contribuir adecuadamente a proporcionar seguridad registral. Esto resulta en la persistencia de diversas problemáticas, afectando principalmente a los ciudadanos, quienes carecen de seguridad jurídica registral y deben enfrentar complicaciones legales para legitimar su titularidad.

**A nivel Nacional**, Acero (2020) asegura que la problemática de duplicidad de partida, es una situación que se viene registrándose desde décadas pasadas, pues dicha situación se remota a los inicios de los registros de predios, el cual data del año 88 cuando se crea el Registro de Propiedad Inmueble, el cual se caracterizó por ser muy simplista, permitiéndose el surgimiento de la inmatriculación de predios los cuales no contaban con una descripción precisa o fidedignas, por lo cual dicha legislación fue mejorando a los largos de los años, sin embargo, hasta la actualidad aún no se ha podido afrontar eficientemente a favor de la ciudadanía.

De lo descrito anteriormente, se debe señalar que el registro predial en conceptualización ideal debería brindar seguridad jurídica al titular de los derechos que se inscriben en el mismo, sin embargo, si nos avocamos a la realidad, se puede advertir una vulneración constante a dicha seguridad jurídica, en razón a la problemática que surge derivada de la duplicidad de partidas registrales originada por la falta de actualización de los planos catastrales.

Teniendo en cuenta lo publicado por el Diario Oficial El Peruano (2020) en el territorio peruano solo se muestra un 10% de municipalidades que cuentan con un catastro actualizado de su territorio, sin embargo, según Figueredo (2020) director Ejecutivo de Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, asegura que el índice de catastro dentro del Estado, es totalmente ineficiente, pues del 10% existen son pocos los que están bien realizado, conllevando de esta manera a que surjan diferentes afectaciones.

Así mismo, Requena (2021) menciona que el Estado peruano dispone del instrumento del catastro para abordar diversas problemáticas que pueden afectar la seguridad jurídica registral. Sin embargo, esta herramienta, al igual que otras, es completamente ineficiente debido a varios aspectos, como la incapacidad de los servidores públicos, la falta de planificación urbana, la ausencia de políticas públicas y el escaso interés de las instituciones, entre otros factores. Estos aspectos demuestran la falta de compromiso para mejorar la seguridad jurídica registral.

Por su parte, Arias (2020) señala que como bien es sabido, el sistema registral es tendiente a ser facultativo y no constitutivo, ello quiere decir que la inscripción es potestativa, empero, ello genera una gran problemática, pues si bien el titular de los derechos tiene total libertad de realizar inscripción o no, la realidad es que, los que sí lo han realizado en su momento, no poseen esa seguridad jurídica que se mencionó, y ello debido a que nuestro Estado no brinda mecanismo idóneos a fin de solucionar esta situación, pues si bien se opta por los mecanismos como bloqueos registrales o cierre de partidas. también se pueden recurrir a los procedimientos que se encuentran legislados como el proceso no contencioso de competencia notarial, un proceso judicial o un saneamiento catastral y registral, sin embargo se advierte en la realidad del sistema registral peruano que este sistema adolece de carencias, verbigracia, actualmente casi todas las Municipalidades del Perú (en su mayoría) no cuentan con un Sistema de Catastro actualizado, esto es, que cumpla con los parámetros establecidos en la Ley del Sistema Nacional de Catastro, o bien, que dicho Catastro no posea interoperabilidad con Registros públicos existiendo un divorcio entre la información obrante en uno con el existente el otro, lo que no permite brindar esa seguridad que necesita el titular a fin de hacer valer sus derechos en caso de una duplicidad de partidas registrales.

Pandal (2021) explica que en un sistema registral facultativo genera afectación a la seguridad jurídica por cuanto se vulnera el principio de tracto sucesivo, por el cual se garantiza la correcta sucesión de derechos reales para que un tercero pueda adquirir un bien inmueble, ello en garantía de la

seguridad jurídica registral dinámica, por lo cual, al existir una duplicidad de partidas (sea parcial o total) existirá un vicio por el cual no se vea garantizado de forma idónea la adquisición de dichos derechos. Concluye dicha autora que este aspecto, se encuentra arraigado también con la afectación a la seguridad que debe existir en el tráfico inmobiliario, pues una defectuosa tabulación de la base geográfica afectaría el costo del predio o bien inmueble que se desee adquirir.

Desde el **ámbito local**, Castro (2020) manifiesta que una materialización de la trasgresión a la seguridad jurídica, se muestra en la afectación al derecho de propiedad cuando se genera la duplicidad de partidas registrales por falta de novedoso catastro en las municipalidades, afectándose así el principio de especialidad, principio por el cual a cada predio o inmueble le corresponde una partida registral, es en ese sentido que, al obrar una duplicidad de partidas el predio inmatriculado aparece en diferentes partidas registrales, y se genera un debate sobre los derechos de propiedad del predio, ello ocurre por ejemplo en la ciudad de Chiclayo, cuya Municipalidad distrital no ostenta de un catastro ceñido a la Ley Sistema Nacional de Catastro, por lo tanto, en la ciudad de Chiclayo se genera comúnmente este tipo de conflictos que conllevan a la sobrecarga procesal del Poder Judicial.

Ahora bien, al respecto de la problemática descrita, Hurtado (2020) afirma también tiene su generatriz en la ausencia de un saneamiento actualizado del bien inmueble, y ello es necesario debido a que los predios antiguos pueden no poseer linderos y medidas perimétricas precisas, pueden poseer linderos solo en algunos lados, no se limitan los tramos, áreas expresadas en medidas antañas, o bien calles que eran límites y que han cambiado de nombres en el pasar de los años, etc., esto denota que una falta de reajuste del catastro puede generar una superposición de áreas y en consecuencia, que un predio (total o parcial) se encuentre inscrito en partidas diferentes vulnerando así la seguridad jurídica registral, y ello es muy recurrente en el departamento de Lambayeque, en el cual, la mayoría de predios fueron constituidos anterior a la creación de SUNARP, por lo tanto, a nivel departamental, sea tanto ruralmente como

urbanísticamente, no están actualizados, y si bien puede que no exista conflictos aparentes entre los propietarios, veremos que si recurrimos a las partidas electrónicas será otra la realidad.

En síntesis, la inexistencia de un catastro, y me permito añadirle, con la existencia de un catastro irregular (desactualizado), afecta indubitablemente la predictibilidad jurídica (seguridad jurídica) causando de esta forma el cierre de partidas, conflictos en el saneamiento de predios, e inclusive, sobrecarga de procesos judiciales avocados a determinar el mejor derecho de propiedad.

Prosiguiendo con el respectivo desarrollo, se tuvo en cuenta los **trabajos previos**, los cuales servirán como base para la viabilidad investigativa, por ello desde el **ámbito internacional**, Zúñiga (2022), en su trabajo de investigación buscó precisar el estudio de la problemática jurídica que se origina debido a la duplicidad de inscripción de títulos no primigenios de posesión del mismo predio. Para ello se utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener como resultados que el 60% de encuestados afirman la problemática surge con la doble inscripción de títulos traslaticios de propiedad sobre el mismo predio. Por lo tanto, se logró concluir que, la problemática que conlleva la doble inscripción, surge por incumplir el procesamiento de datos referente a la documentación registral de los predios, por ello se creó la “cédula inmobiliaria” la cual permite que cada predio tenga un numero de identidad y la unión de información registral, lo que permitirá el derecho del predio y seguridad jurídica.

De manera similar, se tuvo en cuenta a Sanabria (2020), en su trabajo de investigación buscó analizar la obstaculización registral y las bases de propiedad registral, la protección jurídica y legalidad. Para ello se utilizó una estructura fue informativa y de diseño descriptivo. Por lo tanto, se logró concluir que, en cuanto a la determinación de las garantías jurídicas de los bloqueos registrados o la reserva de prioridad en el sistema registral, el análisis de la legislación comparada, referida a la regulación de los bloqueos registrados en Perú y Argentina, muestra que en estos dos

territorios ambos brindan garantías legales, protección. y prioridad registral para los interesados en negocios jurídicos relacionados con bienes inmuebles para evitar que terceros realicen acciones que les perjudiquen.

Por su parte, Giler (2020), en su trabajo de investigación examina acerca del registro de propiedad y la protección jurídica en Ecuador. Para ello utilizó una estructura exploratoria de diseño documental y de enfoque cualitativo. Por lo tanto, se logró concluir que el registro de propiedad es protegido por el estado ecuatoriano, lo cual se refleja en la Carta Magna del Ecuador del 2008, y que la ley registral como ordenamiento jurídico busca garantizar el bienestar de los ciudadanos. Y cabe recalcar que una de las recomendaciones es la unificación de los preceptos normativos para la elaboración de las normas registrales, las cuales deben tener en cuenta a todos los participantes involucrados en el proceso, eliminando así la subjetividad del rechazo del registro de predios, como se puede observar que es el problema más común en los Servicios Registrales y causa verdadera irritación a los usuarios.

Del mismo modo, Villacís (2020) en su trabajo de investigación buscó promover la modificación del artículo octavo de la Ley del Sistema Nacional de Registro de los Datos Públicos y así se pueda considerar y aplicarse el principio de rectificación registral. Para ello se utilizó una estructura cualitativa. Por lo tanto, se logró concluir que corregir los datos públicos a nivel de las actividades registrales de la propiedad es muy importante, ya que los errores que crean lagunas o impiden que alguien realice los derechos de propiedad sobre un determinado bien inmueble pueden modificarse o corregirse. Por lo que, corregir información pública es una forma de informar al público que existe una problemática registral que no tan solo afecta la propiedad, sino que también crea problemas a la persona que compró la propiedad para ejercer sus derechos legales sobre la misma.

Por su parte, Hernández (2020), en su investigación buscó analizar sobre el sistema informático del historial de dominio de bienes inmuebles por el registro de la posesión. Para ello se utilizó una estructura cualitativa. Por lo tanto, se logró concluir que es posible desarrollar propuestas

encaminadas a preparar una reforma de la Ley de Registro para incorporar un esquema informático registral para el historial de dominio de bienes inmuebles. Una vez más, el potencial es claro y la implementación de la iniciativa generará un registro de propiedad a nivel nacional que proporcionará información flexible, pertinente y actualizada sobre el historial de propiedad y tráfico de propiedades, y así se pueda obtener información para las circunstancias que afectan los derechos de propiedad para toda limitación o tributación sea enmendado y se logre una correcta transferencia de dominio.

Desde el **ámbito nacional**, se tuvo en consideración el estudio realizado por Manco (2021), en su trabajo de investigación que buscó definir el impacto de las unidades de producción catastral en los planes de respaldo en el registro de predios del departamento de Lima. Para ello utilizó una estructura hipotético-deductivo. Lo que nos permite obtener los siguientes resultados que el 50% de encuestados se visualiza que al aplicar los principios del catastro contribuye en la duplicidad de partidas en el registro predial. Por lo tanto, se puede concluir que, con la correcta aplicación de los procedimientos catastrales, no sólo se puede incidir positivamente en la reducción de la duplicidad de partidas, sino también mejorar efectivamente la seguridad jurídica de los titulares, por lo tanto, es fundamental que se den estrategias para la actualización continua de los planos catastrales.

Por su parte, Castillo (2021), en su trabajo de investigación buscó precisar cómo la duplicidad de partidas incompatibles en el registro de propiedad de la SUNARP vulnera la realización del embargo en el procedimiento de inscripción durante la ejecución. Para ello utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener los siguientes resultados que el 45% de todos los participantes de la encuesta afirman que la duplicidad de partidas se originó cuando no estaba el catastro, lo cual se vio perjudicado el principio registral. Por lo tanto, se puede concluir que, si se produce una duplicidad incompatible de bienes mediante la aplicación de un embargo o garantía de propiedad, debe recordarse que lo primero

que se ve afectado por la existencia de este fenómeno son los derechos de propiedad del propietario registrales.

Del mismo modo, Porras (2023), en su trabajo de investigación pretendió manifestar de cómo los Mecanismos subsidiarios de resolución de controversias afectan los procesos de duplicidad de partidas, en la SUNARP, Zona Registral VII, durante el año 2019. Para ello utilizó una estructura inductiva – deductiva. Lo que le permitió obtener como resultado que el 73,3% de encuestados afirman que la duplicidad de partida compatibles puede resolverse eficientemente por un acuerdo que concilian las partes relacionadas. Por lo tanto, se puede concluir que, se han identificado algunos mecanismos subsidiarios de resolución de conflictos que afectan de gran manera la repetición de procedimientos de duplicidad de partidas registrales, al hacer una opción procedimental más rápida al trámite y resolver eficazmente dichos conflictos.

Así mismo, Velezmoro (2022), en su trabajo de investigación pretendió manifestar la existencia de duplicidad de partidas en el registro predial concerniente a Lima y cómo afectó la seguridad jurídica durante el año 2021. Para ello utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener como resultado que el 60% de encuestados afirman que la duplicidad de partidas en el registro predial es un obstáculo muy recurrente en nuestra sociedad. Por lo tanto, se puede concluir que la duplicidad de partidas es un desperfecto en el sistema registral, porque en algunos casos puede haber una discrepancia entre la realidad pública con la realidad pública por el registro público, lo que es una razón importante por la cual el registro público no permite plena seguridad jurídicas que procuran la sociedad.

El ultimo del ámbito nacional fue Parvina (2023), en su trabajo de investigación buscó precisar como la duplicidad de partidas registrales perjudican el tráfico de bienes inmuebles en un estudio de la casuística del Perú. Para ello utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener como resultado que 70% de encuestados afirman que influye en nuestra comunidad la realidad de duplicidad de partidas registrales. Por ende, se

logró concluir que desafortunadamente, la manifestación de duplicidad de partidas registrales, conduce a una infracción del principio de seguridad jurídica, lo que afecta a los titulares de los derechos al confiar en lo inscrito en las partidas registrales al momento de la solicitud de publicidad registral. Por consiguiente, cuando surge el tema en mención, es imposible determinar quién es el titular con mejores derechos, por lo que las partes terminan solucionando por la vía jurisdiccional porque según el razonamiento administrativo propuesto por SUNARP, el expediente más antiguo queda cerrado Sin embargo, como se menciona en esta sección, es importante establecer la legalidad del proceso de registro y los documentos que componen el registro que muestran la propiedad del individuo en lugar de simplemente indicar la presencia del menor antiguo en el registro.

A **nivel local**, se tuvo en cuenta a Castro (2020), en su exhaustiva investigación analiza la duplicidad de partidas registrales y sobre el derecho de posesión en Registros Público de Lambayeque. Para ello se utilizó una estructura de tipo aplicada. Lo que permitió obtener como resultados que el 73.75% expresaron estar conforme de que los títulos que tienen similitud por un predio acarrear a la duplicidad de partidas registrales. Por ende, se logró concluir con la identificación de elementos que influyen en la conexión de la duplicidad de partidas registrales y el derecho de posesión SUNARP Lambayeque, y esto se debe a la ineptitud del administrado al inscribir incorrectamente al sistema las partidas, lo cual genera afectación en los acreedores de los derechos que devienen de los predios que se ven perjudicados en razón a la inscripción doble de partidas.

De forma similar, Reyes (2021), en su trabajo de investigación buscó precisar sobre la duplicidad de partidas originadas por deficiencias de los títulos y las carencias del catastro en la región Lambayeque 2019. Para ellos se utilizó una estructura descriptiva. Lo que permitió obtener como resultados que el 50% se mantiene neutral sobre el origen de la duplicidad de partidas, por lo cual se colige que exista la idea equitativa sobre el catastro y el poder en el suceso registral. Por ende, se logró concluir que el origen que se genera la duplicidad de partidas, tiene relación con el acervo



de registros realizado a lo largo de los años, los insuficientes saneamientos de precios rurales y urbanos, así como la desactualización de las bases informáticas del catastro de COFOPRI.

Por su parte, Matta (2023), en su trabajo de investigación precisa las restricciones del derecho de propiedad de los predios que se ven perjudicados con la duplicidad de partidas registrales Chiclayo 2020-2022. Para ellos se utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener como resultados que el 71% de encuestados afirman que error registral en la duplicidad de partidas, se debe en gran medida a la falta de herramientas gráficas en el historial de registro y sus títulos de archivos. Por lo tanto, se logró concluir que la falta de planos, memorias de descriptivas y datos técnicos no existen en un título archivado, esto genera riesgos para que exista duplicidad de partidas registrales y así trasgredir la seguridad jurídica. Asimismo, que es de gran importancia facilitar la creación de polígonos con la intervención de los empleadores del registro, disponiendo de los datos técnicos de los títulos que han sido archivados.

Así mismo, Montoya (2021), en su trabajo de investigación determina la duplicidad de partidas con inscripciones que son diferentes y las consecuencias en registro predial. Para ellos se utilizó una estructura descriptiva. Lo que permitió obtener como resultados que en relación a dicha entrevista el 50 % que efectivamente existe un conjunto de problemas con la duplicidad de partidas, y que han sido percibidas por las inscripciones que son diferentes. Por ende, se logró concluir que tal comportamiento perjudica y daña los derechos reales, así como afecta la protección jurídica a nivel de propiedad, se debe a que el proceso de registro de cierre de partidas por duplicidad posibilita registrar distintos hechos a pesar de estar atrapado en el desarrollo de la duplicidad registral.

Por último, Huamán (2020), en su trabajo investigación buscó determinar el impacto de la incertidumbre legal en la duplicidad de partidas registrales en el distrito de Chiclayo. Para ello se utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener como resultados que el 70% de encuestados afirman que la incertidumbre legal que se origina de la

insensatez en los registros y se requiere un derecho abocado a la realidad, que se considere las complicaciones de esta problemática. Por ende, se logró concluir que, al mejorar el sistema de registro de la propiedad, encontramos que la duplicación de partidas en los registros de propiedad fue el más afectado, y se encontraron controversias como la falta de planos que permitan las inscripciones anteriores debido a la falta de algunos determinantes como la tecnología, por ejemplo, cuando antiguamente a lo que se refiere la transcripción registral.

Prosiguiendo con el estudio, se procedió a desarrollar las bases doctrinales, las cuales servirán para la viabilidad del estudio, por ende, se tuvo en cuenta en primer lugar al **Registro de Propiedad Inmueble con el transcurrir de los años**. Asegura que la problemática de duplicidad de partida, es una situación que se viene registrándose desde décadas pasadas, pues dicha situación se remota a los inicios de los registros de predios, el cual data del año 88 cuando se crea el Registro de Propiedad Inmueble, el cual se caracterizó por ser muy simplista, permitiéndose el surgimiento de la inmatriculación de predios los cuales no contaban con una descripción precisa o fidedignas, por lo cual dicha legislación fue mejorando a los largos de los años, sin embargo, hasta la actualidad aún no se ha podido afrontar eficientemente a favor de la ciudadanía (Acero, 2020).

En 1988 se creó el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, luego de ello, en 1994 se creó la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (este año cumpliéndose 30 años de su creación) implementándose en el año 1997 las partidas registrales, asimismo, en el año 2022 se ordena la unificación de registros de propiedad predial, por lo tanto, recién se empieza con el sistema que hasta hoy conocemos, implementándose en el año 2004 la Ley del Sistema Nacional de Catastro y un año después su reglamentación.

Antes de hablar sobre la **Seguridad jurídica** que debe emanar del sistema registral, debemos primero afianzar el conocimiento sobre lo que es el sistema registral. Mamani (2018) dice que el registro es sinónimo de

publicidad de los actos que allí se inscriben y, asimismo, es sinónimo de seguridad jurídica, que, si bien presentan deficiencias y defectos, permiten generar titularidad de derechos que allí se inscribe.

Para hablar de seguridad jurídica registral, se debe denotar en primer lugar, lo que engloba el contenido de seguridad jurídica en el derecho, para luego aplicarlo al derecho registral, siendo ello así, se pasa a conceptualizar lo que es la seguridad jurídica.

Se entiende por seguridad jurídica en el contexto de que, una vez registrado un derecho, la seguridad jurídica se convierte en una garantía de la que goza todo titular de dicho derecho y que le permitirá disponer de él con la confianza de que no se verá afectado.

En palabras de Sanchez (2019) los Sistemas Registrales que han sido recogidos por los diferentes países; con respecto al Registro de la Propiedad Inmueble, se desarrollan conforme a la realidad de cada uno de los Estados y a las diferentes maneras de brindar Seguridad Jurídica Registral Inmobiliaria, sea a favor del Transferente, Adquirente o del Estado.

En ese sentido, el TC en el Expediente 0016-2002-AI/TC ha señalado en que “el derecho de propiedad, siguiendo el lineamiento de nuestra Constitución, queda perfeccionado no tan solo con el conocimiento de la titularidad del mismo, sino que además, debe existir la posibilidad de oponerse frente a terceros que discrepen de dicha titularidad, esto es, la seguridad jurídica surge en base a las garantías que el Estado crea a fin de que exista convicción de la titularidad y también la oposición que se pueda ejercer.

Barchi (2017) manifiesta que la seguridad jurídica puede ser objetiva y subjetiva, siendo la primera el resultado de la claridad y así también estabilidad que dé nuestro ordenamiento jurídico, y siendo subjetiva debido a que el Estado acredita el disfrute de los bienes”.

Al respecto, queda claro que la seguridad jurídica girará en torno a los mecanismos que el Estado cree acorde a su realidad, para otorgar la seguridad jurídica a los titulares de los bienes inmuebles, siendo la convicción y la oponibilidad los criterios usados por nuestra Carta Magna.

En palabras de Gonzales (2018) el registro realiza la publicidad de la inscripción registral con el propósito de obtener la seguridad jurídica mediante actos de transferencia de bienes, empero, ello solo deviene en un criterio instrumental toda vez que nos publicita la realidad jurídica sin poder crearla, lo cual facilita el fraude inmobiliario.

Aunado a ello, es importante lo que el doctrinario Diez (2017) señala que la seguridad jurídica registral se bifurca en dos corrientes, 1) la seguridad registral estática, siendo aquella mediante la cual ningún titular podrá ser privado de sus derechos avocados a la propiedad, y 2) la seguridad jurídica dinámica, mediante la cual un adquirente puede hacer valer sus derechos inherentes a la adquisición que hizo frente a ineficacias o invalidez de dicha adquisición por motivos que no tomó conocimiento o lo hizo tarde.

Ante ello queda claro que, la seguridad registral está correlacionada con el criterio de publicidad que se maneja en los Registros Públicos, y ello, en aras de respetar los derechos que uno adquiere como titular del predio o bien de un tercero al adquirir un inmueble.

Es importante precisar que, para el presente autor, son 3 actos bases en los cuales se cimienta la seguridad jurídica registral, siendo estos la calificación registral, la inscripción registral y finalmente la publicidad registral. A continuación, se intentará abarcar cada uno de estos principios de manera que conlleven a un mejor entendimiento de la seguridad jurídica registral, la cual, si bien no está consagrado expresamente en nuestra Constitución Política, emana de todo el ordenamiento jurídico.

Con respecto a la **Calificación Registral**, en palabras de Gómez y Pozo (2017) “es aquella corroboración que ejerce el Registrador sobre la legalidad de los títulos que se desean inscribir, ante ello, el registrado es

autónomo en su decisión, bien podrá concederá la inscripción, o en su defecto la denegará, inclusive, podrá suspenderla.”

Así también se puede decir, en los términos expresados por Delgado (2016), que la calificación registral refiere al monitoreo que realiza el registrador en aras de determinar si el título que se pretende registrar es inscribible o no, descansando dicho criterio en los principios que actúan como si fuesen requisitos necesarios para una debida inscripción.”

García (2017), enfatiza en que la calificación registral no es un principio registral, sino más bien se trata de un procedimiento por el cual, se aplican principios registrales los cuales conducen el actuar del registrador, quien comprobará la legalidad del título y la concordancia de éste con los antecedentes registrales.

Caballero (2019), esgrime un concepto un poco más amplio, indicando que “la calificación registral consiste en aquella apreciación de la legalidad de todos los documentos que se ofrecen haciendo un parangón de ellos no solo con los asientos registrales, sino también con las leyes y sus interpretaciones, pues de esto se deriva la legalidad y la calificación registral.”

De esto se desprende que, en síntesis, la calificación registral (contemplada en el artículo 31 del RGRP) emana del principio de legalidad registral, asimismo, esta calificación constituye un procedimiento a través del cual el registrador posee facultades autónomas para estimar, desestimar los documentos que se desean inscribir, siempre observando los principios bases registrales por los cuales se conduce dicha calificación, y de lo cual se otorga seguridad jurídica al titular que inscribe su título, con la convicción de que su título es acorde a ley e interpretaciones.

Ahora bien, no se puede hablar de calificación registral si no se toma en cuenta el principio de legalidad, el cual para Rimasca (2017) este principio debe ser entendido como todo actuar que hace el registrador al momento de la calificación registral, y, asimismo, la decisión a la que arriben los tribunales registrales, siempre ciñéndose a la ley.

En relación al **Principio De Legalidad**. Aplicando al caso la idea del doctrinario Morón (2016) “Para la aplicación de este principio de legalidad, los agentes públicos (registradores) deben fundar sus decisiones (sobre los títulos inscribibles) fundándose en la normativa vigente, es decir, exige que toda deliberación (referente al título) parta del precepto jurídico adecuado al caso concreto.”

Por su parte, parte el Tribunal Registral ha señalado en la Resolución N°397-2021-SUNARP-TR-L que “La calificación registral en esencia es aquel examen realizado tanto por el registrado en la primigenia instancia y por el Tribunal Registral en instancia superior, con la finalidad de verificar si los títulos que se pretender inscribir presentan los requisitos que la ley exige (legalidad de los documentos), etc., (...)”

Asimismo, este principio contemplado en el artículo 2011 del Código Civil, el cual ha sido comentado por García (2017) el cual alude que este artículo contempla la potestad calificadora del registrador. Asimismo, expresa que este artículo no solo regula el principio de legalidad, sino, también se le adhiere la función calificadora, haciendo hincapié en que la calificación no es un principio, toda vez que se trata de un proceso donde se aplican los principios registrales, verbigracia, el principio de legalidad, por el cual el calificador está sujeto a límites sobre la verificación de la compatibilidad del título con los antecedentes registrales.

Finalmente, se puede señalar que el principio de legalidad es aquel principio mediante el cual el registrador público subordina su capacidad de calificación del título a la ley vigente, contrastando los requisitos de forma y fondo con los antecedentes registrales que pudiesen existir.

La **Inscripción Registral**, concerniente al segundo pilar de la seguridad jurídica registral, tenemos que la inscripción registral, según Vivar (2011), aparece cuando existe un derecho que se intenta inscribir en los registros públicos y que previamente ha tenido que ser calificado registralmente, esto es, primigeniamente se corrobora si el derecho real que se pretende inscribir es compatible con los antecedentes registrales

(tracto sucesivo) para luego dicho derecho inscribirse lícitamente y conforme a ley.”

En sentido similar Borrallo (2013) manifiesta que la inscripción registral es un mecanismo de otorgamiento de protección jurídica al titular del derecho inscrito, a través de la publicidad registral, dejando en claro que la inscripción es un acto voluntario por parte del titular.”

Es necesario resaltar un principio de la inscripción registral muy importante, el cual es, el principio del pro inscripción, cuya base normativa la podemos encontrar de manera implícita en el artículo 2011 del Código Civil y asimismo, dentro del artículo 31 del TUO del RGRP, cual en palabras de Zegel (2024), lo describe como la orientación de propiciar a que la calificación registral integral de un título facilite su inscripción, es decir, que toda calificación registrar debe tener tendencia a inscribir un título siempre y cuando no se transgreda el principio de legalidad y otros principios que debieran ser aplicados bajo los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad.

En suma, se puede decir que la inscripción registral es el efecto de la calificación registral, pues si un título contiene ya sea un derecho o acto que no es inscribible, se deberá denegar mediante una tacha (ello conforme al artículo 42 del TUO del RGRP), empero, siempre teniendo en cuenta que para que se aplique la seguridad jurídica, los fundamentos de la decisión de no inscripción debe ser trasladado al administrado a fin de que pueda regularizar su título no inscrito.

Con respecto a la **Publicidad Registral** tenemos que Salgado (2014), manifiesta que la misma “es la totalidad de información de los derechos que se ingresan a Registros Públicos con el propósito de hacer extensiva dicha información para el conocimiento de las demás personas.

Amado (2018), respecto a las ventajas de la publicidad registral afirma que “la publicidad registral conlleva al crecimiento de la seguridad de los terceros, y que, además, la publicidad registral se ha creado con el fin de fortalecer el tráfico de inmuebles.

Ahora bien, la publicidad registral puede ser vista desde diferentes ópticas, considerándolas primero como un derecho y también como un principio. Un partidario de la publicidad registral como derecho es Ramirez (2017), quien manifiesta que el derecho a la publicidad registral es aquel derecho que permite conocer al legítimo titular del derecho inscrito, con ello se concretiza la seguridad jurídica.

Así también es visto como un principio, Amado (2018) sostiene que el principio de publicidad registral es un pilar del Sistema Registral Peruano, ello en razón de que es gracias a este principio por el cual surgen los demás principios registrales sustantivos.”

En el artículo I y II del Título Preliminar del TUO del RGRP se contempla a dos clases de publicidad, la publicidad material y la publicidad formal respectivamente. Sobre el primero, es adecuado lo que se plasmó en la Resolución N°328-2007-SUNARP-TR-T, del cual se entiende por publicidad material aquella por la cual se entiende al Registro como un mecanismo que otorga seguridad al publicitar con carácter erga omnes derechos que son oponibles frente a terceros, es decir, bajo esta óptica, la publicidad jurídica no solo busca divulgación, sino, además, aquellos que tengan repercusión en terceros”. Y finalmente sobre la segunda publicidad, la Resolución N° 1387-2013-SUNARP-TR-L es muy precisa al señalar que “por este principio se establece que el Registro es público, y de esta manera hay una garantía de que toda persona podrá acceder a esta información, teniendo de esta manera, el saber efectivo de toda partida registral que se encuentre en el archivo de SUNARP.

En suma, la publicidad registral se puede definir como la exteriorización de los actos o derechos inscritos en Registros Públicos, en aras de que los terceros no solo tengan conocimiento de ello, sino también accesibilidad a los asientos de inscripción, también a los títulos que les dieron origen e inclusive los que pueden estar en trámite, y de esta manera, puedan hacer valer sus derechos en caso de discrepancia mediante la oponibilidad, ello se podría considerar como una suerte de tutela que brinda



el Estado a la población, efectivizando la seguridad jurídica de la cual tanto se busca.

El enfoque de tratamiento de la **Duplicidad De Partidas** en la presente investigación, girará en torno a su afectación a los principios que están arraigados a la seguridad jurídica, la cual ya ha sido descrita en párrafos anteriores, por tal, la implicancia en esta figura de duplicidad de partidas ahondará en la vulneración e inseguridad que genera este tema tan concurrente en nuestra realidad registral peruana.

A decir de Esquiél (2020) la duplicidad de partida es “aquel caso en el cual para un bien inmueble se aperturado 2 o más partidas registrales, afectando así al principio de especialidad o de determinación.

Esquiél (2020) alude que “la partida registral es un documento formalizado que Registros Públicos expide detallando el historial y características del predio (inicios, secuencia de propietarios, gravámenes, área y linderos, etc.)

Por su parte, Clemente (2017) alude que la duplicidad de partidas en un fenómeno en cual 2 o más partidas registrales convienen para un mismo predio, generando así que los titulares y ajenos terceros de buena fe queden afectados.

Gonzales (2019) señala que la duplicidad de partidas es algo habitual en el Registro de Propiedad Inmueble, y ello debido a la ineficacia de una base geográfica en las inscripciones de predios, ello afecta la seguridad jurídica.

Atilio (2017) también denomina a la duplicidad de partidas como “inmatriculación doble” la cual “consiste en un caso anómalo donde para un mismo bien inmueble o mueble, existen diferentes asientos de dominio correspondientes a titulares diferentes, es decir, se abre más de una partida registral correspondiente a un mismo elemento (bien mueble y/o inmueble).

Para Díez (2017) abocado al contexto español, manifiesta que la doble inmatriculación hace referencia al “contexto de que una “finca” está

inmatriculada en asientos o folios diversos. En ese sentido, existe doble inmatriculación en el contexto de que dos fincas son iguales, pese a que sus descripciones son diferentes.

Indica Arrieta (2019) que en la doble matriculación existe una contradicción, pues existe una anomalía de fuerte intensidad en el sistema registral, que deviene en el quebrantamiento de los principios básicos de la protección registral.

Parafraseando a Mejorada (2020) aquello (duplicidad de partidas) es el peor yerro del Sistema Registral ya que deviene en una distorsión de la información que primigeniamente debería ser verídica y por lo cual conlleva a situaciones más gravosas. Se parte de una creencia errónea de que el asiento registral publicitado es correcto asegurándose la titularidad, empero, no se tiene conocimiento de que dicho predio se encuentra superpuesto total o parcialmente.

Concatenando los preceptos conceptuales esgrimidos, me permito señalar que la duplicidad de partidas registrales es una anomalía que surge debido a una inexactitud de la determinación de los predios conllevando a lo que se conoce como superposición de áreas total o parcial, y asimismo, la duplicidad de partidas de manifiesta cuando para un único predio se apertura diferentes partidas registrales, generando así a efectos gravosos (por ejemplo pérdida del derecho de propiedad del inmueble y de los demás actos contenidos) para los titulares de los títulos inscritos y terceros de buena fe que produzcan actos de dominio sobre el bien inmueble.

En relación a las **Clases de Duplicidad de partidas**. El criterio de la clasificación utilizada para clasificar la duplicidad de partidas, es la de la utilizada en la Resolución N°601-2018-SUNARP-TR-L, la cual las bifurca en: a) Duplicidad por partidas idénticas, b) Duplicidad por partidas compatibles, c) Duplicidad por partidas incompatibles

Se pasará a especificar cada una de ellas.

### **a) Partidas idénticas**

Este tipo de duplicidad se encuentra estipulado en el artículo 58° del Reglamento General de Registros Públicos (RGRP), la cual se configura en razón de que las partidas registrales duplicadas contienen las mismas inscripciones o anotaciones, esto es, no se distinguen en cuanto al contenido de los asientos. Ante este tipo de supuesto, la Gerencia Registral ordenará el cierre de la partida más novedosa, dando a conocer los contenidos idénticos de los asientos de la partida cerrada.

En este tipo de duplicidades de partidas idénticas, usualmente no aparecen objeciones sobre el procedimiento de cierre de partidas, ya que, al ser idénticas, es decir, con las mismas inscripciones o anotaciones se pretende rectificar la falta que es producida en el registro público. Sin embargo, las partidas idénticas se tratan del mismo dueño o poseedor de un derecho real.

En conformidad con los Lineamientos Para el “Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios”: “es la partida cuyo asiento de inscripción se refieren a los actos que son iguales, pudiendo haber logrado inscribirse en interés al igual o diferente título” (Resol. de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR).

### **b) Partidas compatibles**

Ésta es regulada este supuesto de duplicidad de partidas en el artículo 59° del RGRP, materializándose esta duplicidad cuando las partidas registrales duplicadas almacenan inscripciones y/o anotaciones compatibles, lo cual traerá como consecuencia, el cierre de la partida registral menos antañá, así como el traspaso de inscripciones no afectas en la partida más antigua.

Gonzales (2023), señala que esta duplicidad de partidas se encuentra en la coexistencia de partidas que no son idénticas, sino, sus inscripciones

son concordantes entre sí obrando en partida registral diferente, no existiendo igualdad de asientos registrales.

Gálvez (2015), ilustra con un ejemplo de la duplicidad con inscripciones compatible, supongamos que para una determinada propiedad se crea primero una partida 'A', y luego por cierto motivo se apertura una nueva partida 'B', habiéndose realizado inscripciones y anotaciones iguales entre las dos partidas. Del modo que resulta lógico este escenario, la gerencia adecuada se asegurará del cierre de la partida más novedosa y el transferir las inscripciones que no terminaron siendo dilatadas en las partidas de más antaño.

En este sentido, se puede decir que principalmente tiene afinidad con la duplicidad de partidas idénticas, no existe objeción al sistema de cierre de partidas ya que se trata de partidas que corresponden al mismo propietario. El objetivo es lograr una correcta publicación de la información, que proporcionen detalles de datos extra registrales de la propiedad.

En conformidad con los Parámetros para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, "Es la partida con asientos que tiene relación entre sí, aun cuando los propietarios son diferentes. Existe afinidad cuando hay uniformidad o tracto continuo de las partidas y sus diferentes asientos de las partidas menos antigua a la partida más antigua se pueden trasladar" (Resol. de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR, art. 5.1, numeral 2).

### **c) Partidas incompatibles**

Consiguientemente, el artículo 60 del RGRP nos refiere al contexto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, la cual se observa cuando las partidas duplicadas posean inscripciones no compatibles, para lo cual se dispondrá el cierre de partidas y además la publicidad de la duplicidad en ambas partidas a través de anotaciones.

Gálvez (2015), resume esta secuencia de cierre de partidas en las siguientes fases:

1° Comunicación de duplicidad de partidas

2° Solicitud de la Gerencia Registral al jefe de informática para anotar la duplicidad advertida en la base de datos, no requiriéndose resolución de inicio de cierre de partida.

3° Emisión de resolución de inicio de trámite de cierre de partida registral.

4° Notificación a los titulares del registro.

5° Publicación en el diario oficial El Peruano.

6° Otorgamiento del plazo para oposición

7° Emisión de la resolución de cierre de partida en caso no de haber oposición, contrario sensu, finiquita el procedimiento.

Gálvez (2015), mantiene: que este tipo de duplicidad de partidas con inscripciones no compatibles, es aparentemente complicado, ya que los derechos registrados en diferentes partidas son incompatibles, por lo que los derechos de dos personas están en conflicto y se debe resolver en lo administrativo o en caso a nivel judicial. Ésta es la única situación en la que es admisibles las objeciones debido a un conflicto de derechos entre los propietarios que son inscritos en partidas diferentes.

En otras palabras, esta duplicidad incompatible, es la única suposición que existe objeción al proceso de cierre de partidas, ya que son muchos los propietarios que buscan reclamar su posesión, por lo tanto, sobre la igual propiedad, hay muchos titulares son inscritos por una igual propiedad.

En conformidad con los Criterios para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, “se trata de partidas registrales con diferentes propietarios y estos asientos de inscripciones mutuamente se descartan” (Resol. de la Dirección Técnica Registral de la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR, art. 5.1, numeral 4).

En este estadio, se pasará a explayar los conceptos que se ven vulnerados al materializarse la duplicidad de partidas registrales, tales como el de inmatriculación, principio de especialidad y principio de prioridad excluyente.

Primero sobre la **Inmatriculación** de predios afirma Salazar (2017), que tiene su sustento en la incorporación de un predio a una partida registral que lo determina mediante consideraciones específicas técnico-legales que deber tener consistencia con la realidad.

Chico (2018), explica que “llamamos inmatriculación a la entrada de un predio al registro, esto es, es el inicio de la vida registral e histórica de las titularidades del mismo.”

Roca (2017), en el mismo sentido, señala que “es la primera inscripción de una finca, empezando su vida registral permitiendo su dominio en favor del inmatriculante, surtiendo efectos a favor del titular.”

Gonzales (2022), afirma que inmatriculación “es la creación de una partida registral para cada bien, sin embargo, en ciertos sectores de la doctrina nacional se descarta el uso de este término “inmatriculación” y solicita ser reemplazada por “matriculación””.

Agrega un punto importante Gonzales Quintana quien señala que “la inmatriculación se da cuando una finca ingresa al registro por primera vez, siendo este concepto diferente al de primera inscripción de dominio, siendo la inmatriculación la apertura de una hoja registral, ciñéndose solamente al aspecto físico del predio, en cambio el segundo es consecuencia de la inmatriculación, pues está referida a la noticia de la titularidad de esa inmatriculación.”

Se concluye que en base a una interpretación de lo regulado en el Código Sustantivo Civil y el Reglamento de Inscripciones de Registro de Predios “de que la inmatriculación no es sinónimo de primera inscripción de

dominio, ya que el primero permite el acceso del predio a Registros Públicos y, en consecuencia, la creación de una partida registral; sin embargo, el segundo hace alusión de la titularidad del bien que se ha incorporado.

Sobre el **Principio De Especialidad**, en palabras de Gonzales (2022), refiere que la especialidad registral “significa una organización de la publicidad de los actos bajo una unidad de cuenta para los bienes inmuebles específicos, en razón de ello, conforma un mecanismo de organización de la información del registro, agrupándose por cada predio bajo la representación de una hoja.”

Moisset (2017), afirma que el principio de especialidad en materia registral es una consecuencia de la necesidad de la determinación del objeto, esto es, para que una relación jurídica subsista es necesario que los elementos tengan un grado de determinación que haga factible su debido ejercicio, y en ese sentido, la tutela jurídica, dando origen al principio de especialidad.”

En palabras de Guerra (2019) aquel principio es indispensable en la evaluación siendo de fundamental observación la clara identificación del inmueble que comprende la rogatoria, esto es, define las premisas primordiales que sustentan la relación jurídico registral, manifestando 3 criterios: la unidad real del predio, la singularización del titular del registro, y finalmente, la individualización del derecho que se desea inscribir.”

Esquivel (2019), al respecto de este principio de especialidad hace alusión a aquel principio por el cual regula los asientos registrales, aquellos que deben respetar un rubro, asimismo, en base a este principio se determina la organización interna de una partida.”

Ahondando en este principio, ha manifestado el Tribunal Registral en la Resolución N° 187-2014-SUNARP-TR-A, que “por el principio de especialidad para cada inmueble deberá aperturarse una partida registral, y así también, los asientos registrales correlacionados al mismo. Comúnmente es llamado principio de determinación o especificación.”

En suma, se puede alegar que, por principio de especialidad se entiende a la característica de naturaleza registral de cada bien mueble o inmueble de poseer una específica partida registral, y, en consecuencia, los asientos que le correspondiesen, lo cual afianza la seguridad jurídica registral en cuanto a que dicho predio total o parcialmente no deberá aparecer inscrito en diferente partida registral al cual le aperturaron.

En relación al **Principio De Prioridad Excluyente**, Torres (2021), afirma que, “el principio registral de prioridad tiene incidencia primordial en el Sistema Registral Peruano, toda vez que ofrece garantías supeditadas al tiempo en que se presenta el título para su registro.

La Cruz (2016), manifiesta que la prioridad excluyente es una regla del Registro que no solo instruye un orden de los derechos inscritos, sino que además, determina el cierre de asientos a los derechos incompatibles con el ya registrado.”

Alarcón (2017), esgrime que “el principio de prioridad excluyente tiene efectos a títulos incompatibles con otros que ya han sido inscritos, trayendo como consecuencia, su no permisibilidad de inscribirse sin importar la fecha en que ambos fueron faccionados, en otras palabras, se generaría el cierre registral.”

Este principio tiene su sustento normativo en el artículo 2017 del Código Sustantivo Civil, por tal, citando el comentario que realiza el doctor Gonzales, quien diferencia el principio de prioridad excluyente al de prioridad preferente, señalando que “Para el supuesto en concreto, a diferencia del caso contemplado en el artículo 2016 del precitado, los actos y/o derechos que contienen los títulos en controversia son no compatibles entre ellos, por lo cual no sería realizable la inscripción de los dos, sino que, la inscripción del primer título determinará el cierre registral del segundo.”

Haciendo hincapié en la diferenciación de los principios mencionados en el párrafo anterior, Reina (2019) aclara que “cuando existe enfrentamiento de dos derechos cuyo objeto los convierta en derechos



incompatibles, verbigracia, dos títulos de dominio, el criterio del rango excluirá al que se presentase más tardíamente, en cambio, si fueran derechos de carácter compatible, como por ejemplo hipoteca y usufructo, se le daría prevalencia al derecho que ingresó primero.”

Asimismo, descansa sobre el precepto normativo regulado en el artículo X del Título Preliminar del R.G.R.P, el cual en comentario de Zegel (2024) “este principio es también llamado de impenetrabilidad, y es aquella norma jurídica que establece la prohibición para la inscripción de un título no compatible con uno que ya ha sido aceptado su inscripción, sin importar que el título excluido sea de igual o anterior fecha del que ya fue inscrito en el Registro.

Conforme se señala en la Resolución N°162-2009-SUNARP-TR-A, “El Principio de Impenetrabilidad comprende la existencia de títulos que poseen inherentemente la existencia de actos jurídicos que se excluyen entre sí mismos, es decir, esto pasa cuando un título que contenga uno o varios actos jurídicos contrarios a los actos jurídicos de un título ya inscrito, desea ser inscrito, lo cual no podría ser factible por los motivos expuestos.”

A manera de conclusión, el principio de prioridad excluyente descansa en el sustento de seguridad jurídica, y ello se colige en razón de que se está priorizando el título inscrito en Registros Públicos ante el nuevo título pretensioso de inscribirse, por el motivo de que este último a pesar de ser de una fecha igual o más antañona genera incompatibilidad con el título inscrito, y, asimismo, con los actos jurídicos que contenga. Es importante resaltar que como se mencionó en un inicio, la seguridad jurídica engloba a la seguridad jurídica estática y dinámica, estando correlacionada con el principio de prioridad excluyente la de tipo del tipo estática, pues se protege el título inscrito de los otros que le pudiesen perjudicar, amparando los derechos que de dicha inscripción se derivan.

Con respecto al **Sanearamiento Catastral**, como bien señala Gonzales (2024), “el estatuto jurídico de la propiedad de predios se encuentra compuesto por los derechos, obligaciones, límites, restricciones que goza

el propietario de una porción de superficie delimitada del territorio. Para la distinción de predios urbanos y rurales, avocados al ámbito catastral, se suele utilizar el criterio de la zonificación urbana o rural donde se encuentre el inmueble, esto es, así un predio se encuentre en zona urbano, pero siendo utilizado para efectos agrícolas, se reputará como predio urbano siguiendo el criterio de zonificación, pues así lo determina la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.”

Torres (2021) por su parte clasifica los predios siguiendo un criterio de destino del mismo, de esta forma quedan bifurcados en predios rústicos, aquellos avocados a la agricultura, ganadería, prácticas forestales, etc., y, en predios urbanos creados para la vivienda, comercio, industria, etc.

En relaciona a las **Características de un Predio e Inmueble**. Un concepto que se encuentra arraigado con el concepto de descripción del predio, es la delimitación del mismo, por ello, es conveniente citar a Ramírez (2017) quien sostiene que la delimitación es un derecho que le asiste por el animus dominus que posee sobre el predio, y el resultado de esta delimitación será, despojar a toda persona del disfrute de su bien inmueble.”

En palabras de Coca (2016) “los límites, también llamados confines, conforman las fronteras hasta dónde llega el poder del titular del derecho de propiedad, y estos límites tienen naturaleza interna, por ser inherente al derecho de propiedad.”

Una vez delimitado, se describe el predio, constituyendo la base real de lo que el propietario posee, esta descripción incluye la información detallada de las áreas, linderos, medidas perimétricas de todos los elementos que constituyen el inmueble, esto coadyuva a evitar futuras confusiones sobre la extensión de predio y así también los límites del derecho de propiedad que poseen los titulares.

Sobre los fines de la descripción física asegura Gonzales\_(2022), que “describir los físicamente a los predios e inmuebles, es una cuestión

necesaria pues ello conlleva a evitar el inicio de conflictos de límites, como, por ejemplo, la superposición de predios, litigios sobre mejor derecho de propiedad, entre otros, en consecuencia, las finalidades de la descripción física se pueden resumir en dos: la identificación del predio y la delimitación.”

En síntesis, todo lo señalado acerca de la descripción y delimitación de un predio tiene un fin, y este es, realizar un acervo del contenido que contendrá el asiento registral una vez inmatriculado el predio, pues se debe recordar que, el asiento registral deberá contener la naturaleza del predio (rural o urbano), su ubicación exacta y actualizada, las áreas, linderos, medidas perimétricas y colindantes expresadas en el Sistema Métrico Decimal.

El **Catastro**, según Flores (2019), señala que “catastro deviene a ser el registro oficial donde obran los datos concernientes a las propiedades inmuebles, y su importancia radica en su naturaleza estadística que sirve de base para efectos de índole administrativo, civil, penal y tributario.”

Perez (2018), afirma que “el catastro es el registro público donde constan los elementos necesarios para dar a conocer una descripción exacta de los inmuebles que posee un Estado, teniendo efectos civiles, fiscales y económicos.”

Es interesante la opinión de Bernardo (2019) quien afirma que “la realidad física del predio-inmueble solo se llega a su exactitud gracias al catastro, pues de haber un catastro imperfecto, solo se tendrá conocimiento de que hay un predio inscrito, mas no, la minuciosa descripción de aquel.”

Gonzales (2022) sostiene que, el catastro es una suerte de censo de la riqueza inmobiliaria, cuya finalidad es la de representar gráficamente al suelo, especificando las características de cada inmueble, repercutiendo en la materia fiscal o tributario, estadístico, y civil.” El mismo autor finiquita concibiendo que una imprecisión de datos externos de los predios sería generatriz de la tan famosa doble inmatriculación, superposición de áreas,

lo cual imposibilita focalizar el terreno, produciendo duda en los linderos del mismo.”

Es gran consideración lo señalado por Ortiz (2019) aduciendo que el catastro peruano está en desarrollo debido a que hay territorio aún no han sido catastrado, si bien existen de diversos catastros, estos no poseen Intercomunicabilidad, en consecuencia, no comparten la misma información gráfica, lo que conlleva a una descoordinación entre las instituciones que generan catastro. Finalmente, si bien existe la Ley 28294, al no existir una debida aplicación en nuestra realidad peruana, deviene en un catastro desintegrado, ya que los existentes contienen información insuficiente que requiere los Registros Públicos.”

En definitiva, podemos afirmar que el catastro es la imagen completa donde se exponen todas las cualidades físicas de un terreno o inmueble, que va permitir tener la noción (bajo el principio de publicidad) de los límites de aquel y de sus futuras extensiones, de tal modo que, permite eludir controversias avocadas al derecho de propiedad y derechos inherentes a él.

Ahora bien, concerniente a la implicancia del catastro con el Registro de predios, y retomando el tema de la seguridad jurídica, no basta con poseer un título de propiedad, sino que además dicho predio debe estar inmatriculado generando de esta manera inoponibilidad a su derecho, empero, sucede que en ciertas situaciones existe inexactitud de los predios inscritos y para ello es necesario el catastro (el cual ya ha sido descrito líneas anteriores), ya que debe primar una armonía entre la información jurídica del catastro y el contenido en Registros Públicos, pues de no ser así, se vulneraría la seguridad jurídica que justamente se busca con la inscripción.

Resulta necesario especificar qué es el **Informe del Área de Catastro** de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y para ello, debemos mencionar que es aquel informe técnico que establece una opinión que es crucial para efecto de la calificación registral, teniendo en

cuenta que éste se emite previo a la inscripción de un predio, ya que así se evita, superposición de áreas.

Se ha establecido en el X Pleno del Tribunal Registral que los informes técnicos de la oficina de catastro son de carácter vinculante. En ese sentido también ha señalado la Resolución N° 3069-2021-SUNARP-TR, los cuales señalan que el área de catastro cuando realiza su informe deberá considerar aspectos meramente técnicos, que le sean de su competencia, evadiendo pronunciarse sobre temas que no le competan, sino al registrador público.

Por su parte, el **Código Único Catastral**, Es la representación alfanumérica de 12 dígitos de los predios, el cual es emitido por la Municipalidad competente que deberá ser inscrita en el Registro de Predios a fin de que se ejerza la fe pública registral y así también dar certeza de la seguridad jurídica a los propietarios de los predios.

**La Importancia de actualización de catastros.** A raíz del comentario que se ha hecho a la casuística que han sido analizadas, podemos concluir que si bien se trata de dar como solución a la falta de un catastro óptimo e ideal, la permisibilidad de inscripciones a pesar de no tener certeza sobre si tales predios ya han sido inscritos anteriormente, ello de ninguna manera es la mejor solución a la problemática, puesto que justamente a partir de esta permisibilidad es que consecuentemente se generan posterior cierres de partidas, procesos de mejor derecho de propiedad, etc., e ineludiblemente queda afectada la seguridad jurídica de los derechos de titulares que ya inscribieron acorde a ley, y ni qué decir de los futuros terceros de buena fe que pretendan adquirir estos derechos.

En síntesis, podemos aludir que una actualización de catastro -la cual es sinónimo de certeza jurídica, económica y física- evita que se presenten presupuestos de duplicidad de partidas, y con ello impera la seguridad jurídica que debe emanar de todo procedimiento registral, evitando así el despliegue de debates legales y gastos económicos innecesarios.

Por la parte del presente autor, incentivar -tras un desacierto de la Ley N.º 28294- debido a que no contamos con un plan certero con estrategias y mecanismos idóneos para optimizar el objetivo, asimismo, desde la complejidad y extensión que tiene el territorio del Perú, y teniendo en cuenta nuestra situación como país subdesarrollado lo cual conlleva a que la falta de tecnología no conlleve, e inclusive podemos hacer alusión a la falta de capacitación de los operadores registrales al momento de la inscripción de los predios bajo la inobservancia de la duplicidad de partidas que pudiese estar existiendo, error generado por el catastro imperfecto de nuestras instituciones municipales, e informes técnicos del área de catastro de cada zona registral; en consecuencia, se puede afirmar la imperiosa necesidad que se formule un proyecto de ley que permita actualizar y mejorar los catastros de las municipalidades, avocados a nuestra realidad económica, tecnológica y geográfica, pues la deficiencia de los mismos, genera afectación a los titulares, afectación a terceros de buena fe, afectación a patrimonios familiares, y deshace la seguridad jurídica tutelar que debe brindar todo Estado Democrático.

**Procedimientos de saneamiento de predios.** Teniendo en cuenta los conceptos previamente expuestos, es necesario mencionar que, en nuestra realidad peruana, los catastros están a cargo o bien de las Municipalidades (en caso de zonas urbanas) y de los Gobiernos Regionales (en caso de zonas rurales), por lo tanto, queda descartado que SUNARP emita catastros, pues las Oficinas de Catastro de Registros públicos solo verifica el catastro de las municipalidades, emitiendo solamente informes técnicos. Teniendo ello en cuenta, a veces en la realidad sucede que, las Municipalidades no poseen Catastro y si en caso lo poseyeran, estos resultan ser inexactos, lo cual produce que se generen conflictos al momento de determinar la extensión de los terrenos, y para ello, se ha creado una serie de procedimientos a fin de que se puedan sanear los predios y todo en cuanto a su descripción física amerite.

La Ley 27333, Ley complementaria a la Ley de Regularización de Edificaciones, en su artículo 13º establece tres procedimientos que

permiten el saneamiento legal de las disconformidades de áreas, linderos y medidas perimétricas, los cuales son:

- Rectificación por mutuo acuerdo o por convenio
- Rectificación Judicial
- Rectificación notarial

Se suma a estos el Saneamiento Catastral y Registral, regulado por la Ley 28924, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, y así también la Rectificación Unilateral.

Se hablará de cada uno de ello a continuación.

**Procedimiento de Rectificación por Mutuo Acuerdo.** Este tipo de procedimiento consiste en un consenso entre el titular del predio inscrito y los titulares de los predios colindantes, a fin de corregir el área, linderos o medidas perimétricas, evitando cualquier inconveniente, puesto que, sobreviene en un pacto entre las partes.

Cabe decir que este procedimiento se vuelve realidad en mérito a escritura pública la cual está suscrito por el titular del predio y de los titulares de los predios adyacentes, manifestando éstos últimos su conformidad con el área, medidas perimétricas y linderos del predio solicitante.

Finalmente, a manera de ilustración, la Resolución N° 994-2020-SUNARP-TR-L ha indicado que: “la rectificación de área, linderos y /o medidas perimétricas por mutuo acuerdo se da en el escenario de que el notario público extiende una escritura pública de la materia en mención, no existiendo la exigencia de acreditar la naturaleza del predio, ya que este procedimiento está dirigido para cualquier tipo de predio.

**Procedimiento de Rectificación Unilateral.** Es acertado lo que se expuso en la Resolución N°1622-2016-SUNARP-TR-L en cuanto a que este tipo de rectificación procede en razón de escritura pública que ha

otorgado el propietario junto con la documentación que establece el artículo 20° del Reglamento de Inscripciones de Predios, bien si se corrige el área mayor o menor, si y solo sí la oficina de catastro concluye que el área final se ubica dentro del área del predio inscrito. Debe quedar claro que este tipo de rectificación no será procedente cuando se afecte derechos de acreedores inscritos.

**Procedimiento de Rectificación Judicial.** Su sustento jurídico lo podemos encontrar en el artículo 504 del Código Procesal Civil, y el ya mencionado artículo 13° de la Ley 27333, por el cual, al existir superposición de áreas y linderos (por error de medición de predios colindantes), se genera un choque de intereses basados en conflictos de derechos contenidos en los títulos registrados, esto es, la regla base para acudir a vía proceso abreviado, es que exista superposición de áreas o que haya oponibilidad de terceros. Nótese la importancia de la oposición que se hizo alusión, pues ésta se va dar siempre y cuando se ejerza una debida notificación, por ende, la notificación de existencia de superposición es el supuesto principal para que conlleva de un procedimiento notarial a un proceso judicial, siguiendo las normas reguladas en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, a fin de que se efectúe correctamente la notificación.

Finalmente mencionar que este tipo de procedimiento es aplicable tanto para predios rústicos como urbanos.

En relación al **Procedimiento no contencioso de competencia notarial**. Puede llevarse este trámite vía procedimiento no contencioso ante notario cuando existe divorcio entre el área registrada del predio y el área real del terreno, y asimismo, se puede dar cuando sea de suma necesidad determinar el área, medidas perimétricas y linderos del predio, siempre y cuando, no exista conflicto de límites. Vale agregar que, este procedimiento puede realizarse con carencia de datos de predios colindantes, e inclusive, con la imposibilidad de un informe catastral preciso, debiendo no existir superposiciones de las áreas. Ante ello, cuando el área real es mayor a la registrada procederá el trámite in comento si y solo sí exista certificación



registraral de que la mayor área, no está superpuesta a alguna otra registrada.

En consecuencia, de lo anterior, se puede hablar de dos modalidades es este procedimiento:

a) Área Real < Área Registrada: En este caso, el área material del predio es igual o menor a la registrada, por lo tanto, ello implica una no afectación a terceros.

b) Área Real > Área Registrada: Este caso se da cuando el área real del predio es superior al área que consta en registros públicos, en razón de ello, sí se necesitará un certificado catastral preciso a fin de verificar que no exista superposición de áreas, no obstante, en la Resolución del Tribunal Registral N° 045-2011-SUNARP-TR-T, se estableció que este informe mencionado queda desvalido para este tipo de procedimiento, toda vez que la rectificación no genera la superposición, sino más bien, está ya existía antes de realizar la rectificación.

Una acotación esencial es la referente a la distinción de ratificación notarial y el error de cálculo, puesto que el primero necesariamente debe haber una modificación de los linderos o medidas perimétricas mientras que el segundo, refiere a el mal cálculo de los linderos y/o medidas perimétricas.

Finiquitando este procedimiento, se debe hacer la acotación de que para este tipo de procedimiento no debe haber un acuerdo de otorgamiento de escritura pública por parte de los colindantes, y además, un requisito que no puede pasar de inadvertido es que este procedimiento solo se utilizará para sanear predios urbanos, no para predios rústicos.

**Procedimiento de Saneamiento catastral y registral.** Regulado por la Ley 28294 y su reglamento aprobado por D.S 005-2006-JUS, mediante el cual se advierte una desvirtualización entre la información obrante en catastro y el registro, todo ello a la mera solicitud de la inscripción del Código ÚNICO Catastral (CUC). La secuencia de este procedimiento a

cargo de SUNARP es el siguiente (conforme al artículo 62° del Decreto Supremo N°005-2006-JUS):

- Discrepancia entre información registral y catastral.
- Presentación de CUC
- Anotación preventiva de áreas linderos y medidas perimétricas que se ofrecen en el plano.
- Notificación a los colindantes mediante esquila.
- Publicación en el Diario El Peruano.
- Plazo de oposición para titulares colindantes: 30 días calendarios.
- De no existir oposición, la anotación preventiva se convierte en inscripción, caso contrario, lo resuelve en primera instancia la Gerencia Registral, y en segunda instancia, el Tribunal Registral.

También es necesario acotar que, la Directiva 001-2007-SUNARP, contempla el supuesto de saneamiento catastral registral en base a la existencia de una superposición de áreas con otra partida registral, de esta manera con este procedimiento, lo que se ha hecho es ampliar los supuestos de aplicación de este procedimiento hasta por solicitud de particulares dándole un carácter general a este tipo de procedimiento.

Si bien ya se hizo mención de la importancia de la oposición de terceros que puedan verse afectados en procedimientos notariales y procesos judiciales, aquí también deviene en factor primordial la comunicación de la discrepancia de áreas y el saneamiento que deriva de él, y ello ha sido resaltado en la Resolución N° 024-2021-SUNARP-TR-L donde se señala en el fundamento noveno que, la presentación de la oposición al saneamiento catastral registral, producirá la suspensión de presentación del título de inscripción definitiva del CUC, y en razón de ello, mientras durase la oposición no se podrá inscribir el CUC de manera definitiva.

Finalmente exponer que este tipo de procedimiento es viable para aplicarlo tanto a predios rústicos como urbanos.

Se han tocado los temas referidos a seguridad jurídica, duplicidad de partidas y catastro, de manera profunda, y ello a fin de que quede claro la relación que existe entre estos conceptos, pues no se puede hablar de seguridad jurídica si el catastro discrepa con lo inscrito en registros públicos o si existe duplicidad de partidas por una superposición de áreas total o parcial debido justamente a que el catastro se encuentra desactualizado. Por lo tanto, para anhelar una coexistencia pacífica de estos conceptos, primero debe intentarse actualizar el catastro de todas las municipalidades distritales, segundo, con unos catastros ya actualizados y con lo requisitos que la ley estima, unir tal información con la de registros públicos, para así, evitar la superposición de los predios y poder evitar una duplicidad de partidas total o parcial, lo cual conllevará finalmente a adquirir la seguridad jurídica por la cual una persona debe inscribir su propiedad y ejercer los derechos que se allí se deriven frente a los terceros de mala fe que pudiesen perjudicarlo.

**Análisis jurisprudencial** sobre actualizaciones catastrales, se esgrimen 2 casos donde se puede advertir claramente que la falta de actualización de catastro puede generar duplicidad de partidas, y, en consecuencia, afecta de esta manera la seguridad jurídica que debe poseer todo titular de derechos inscritos.

El primer caso lo encontramos en la **Resolución N°252-2005-SUNARP-TR-L** de fecha 29 de abril del 2005, en la cual José Paredes García intentaba inmatricular y acumular 03 predios urbanos de Chincha, sin embargo, dicha solicitud fue denegada por el Registrador Público Gustavo Zevallos Ruete de la Zona Registral N° XI-Sede Ica, en razón de que habiéndose detectado del **Informe Técnico N°00027-2005-ZR-XI/CP-CHINCHA** emitido por la Oficina de Catastro, que el catastro debido a que no contaba con una base cartográfica correctamente implementada, no permitía determinar gráficamente si existía superposición con algún predio inscrito en el Registro de Predios.

Subiendo en apelación al Tribunal Registral, éste resolvió revocar la resolución impugnada bajo el criterio de que el hecho de que el Informe Técnico referido señale que no es posible determinar la existencia de superposiciones de predios por la carencia de una base cartográfica, esto es, el área de catastro hacia el cual se remiten los títulos concernientes a inmatriculaciones no se encuentra debidamente implementado, ello no debe de ser perjudicial para el usuario que desea inmatricular su predio urbano, puesto que, la decisión del Registrado debe estar orientado a inscribir los derechos del titular.

El comentario a esta solución que esgrimió el Tribunal Registral en el caso que nos atañe, resulta ser un tanto improductivo, pues si bien, el principio de pro inscripción propone que se incentive la inscripción del título contenedor de derechos, ello debe realizarse en base a los criterios (formalidades) que estipula la Ley. Ello es importante ya que se advierte del argumento del Tribunal Registral que, al existir deficiencias por parte del catastro (desactualización), ello no debería ser óbice para que se pueda inscribir, empero, desde la perspectiva del presente autor, ello no resultaría beneficioso en caso de que realmente existiese superposición de área lo cual efectivamente generaría la duplicidad de partidas, por tanto, admitir la inscripción sin previa corroboración de que no existe superposición de áreas, es un gran desacierto que a futuro puede generar más problemas que soluciones a los que se permita con la inmatriculación.

Se puede colegir que con la emisión de la Ley N.º 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento, se pudo concretar y dar solución a este debate, sin embargo, como se puede ver en la praxis, ello no es así, y se demuestra con el presente caso que se cita a continuación.

El caso que se desprende de la **Resolución N°81-2008-SUNARP-TR-L**, en la cual ya se estaba implementando dicha normativa, sin embargo, se advierte que se genera el mismo desatino, toda vez que el impugnante Superintendencia de Bienes Nacionales solicita que se inmatricule del terreno urbano ubicado frente a prolongación del Malecón

Miramar, en la Zona denominada Las conchitas, en el distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, sin embargo, la Registrada Pública Giovanna Torrecilla Pérez observó y determinó en base a la Base Gráfica del Área de Catastro de la Zona IX anotaciones registrales, no es posible determinar si el predio que se desea inmatricular se encuentra inscrito o no. En el mismo sentido que la resolución anterior, se determinó que no es óbice inmatricular por falta de actualización de catastro.

Y así se podrían citar sendos ejemplos, como la Resolución N.º 642-2009-SUNARP-TR-L, etc., y si bien es claro que el criterio que sigue el Tribunal Registral es en base a lo establecido en el Décimo Segundo Pleno Del Tribunal Registral sobre el no impedimento de inmatriculación a raíz de la imposibilidad de determinar si existe previa inscripción, a criterio personal, tal conclusión no es meritorio, pues el catastro busca dar certeza del área que se desea inscribir, otorgando seguridad al titular que va inscribir sus derechos y más aún, al titular que ya inscribió, por lo tanto, queda desestimado este criterio que se utiliza pues todo indica que generaría futuros problemas de duplicidad de partidas

Finalmente, tomando en cuenta lo desarrollado previamente, se formuló como problema ¿De qué manera se afecta la seguridad jurídica registral ante duplicidad de partidas por falta de actualización de planos catastrales?

Con base en todo lo expuesto, se puede afirmar que la investigación es completamente justificable, ya que tiene como objetivo principal demostrar cómo la duplicidad de partidas afecta directamente la seguridad jurídica registral, debido a la falta de actualización de los planos catastrales. Desde la perspectiva mencionada previamente, la investigación cuenta con una **Justificación Practica**, pues busca mejorar la seguridad jurídica que ofrecen las instituciones estatales. La problemática de la duplicidad de partidas pone en duda la titularidad de quienes han registrado un bien de buena fe. Por tanto, la correcta actualización y aplicación de los planos catastrales generará un impacto positivo en la reducción de problemas

relacionados con la duplicidad de partidas y cualquier otra anomalía registral.

De manera similar, el estudio cuenta con una **justificación teórica**, dado que, los aspectos relacionados a la duplicidad de partidas, seguridad jurídica registral, y la actualización de planos catastrales, serán analizados de manera eficiente para que de esta manera se pueda lograr establecer mecanismos que ayuden a solucionar este fenómeno que viene ocasionando una afectación en directa a la seguridad registral de los ciudadanos y dejando en tela de juicio la eficiencia de las Instituciones del Estado.

Así mismo, la investigación cuenta con una **Justificación Social**, porque mediante la elaboración del estudio se podrá contribuir de manera eficiente en ampliar los conocimientos de las afectaciones ocasionadas por este fenómeno y del mismo modo contribuirá en la sociedad directa ya que se podrá brindar recomendaciones que ayuden afrontar este problema que afecta a la seguridad jurídica de los derechos de toda persona que se ampare mediante la fe de registro. Por último, el estudio fue desarrollado bajo una **Justificación Metodológica**, ya que estuvo estructurado con una tipología básica y un enfoque cuantitativo. Esto permitió aplicar técnicas e instrumentos como la encuesta y el cuestionario para recopilar información crucial para la viabilidad del estudio.

Cabe Precisar que el estudio tuvo como **Objetivo General**: Determinar la afectación de la seguridad jurídica registral a causa de la falta de actualización de planos catastrales. Así mismo tuvo como **Objetivos Específicos**: Analizar la situación actual de falta de actualización de planos catastrales. Identificar los efectos generados por la falta de actualización catastral. Por último, Proponer alternativas para subsanar la falta de actualización de planos catastrales y mejorar la seguridad jurídica registral. Como hipótesis se tuvo: Al actualizar los planes catastrales en una Municipalidad, se podrá reforzar y mejorar correctamente la seguridad jurídica registral de los ciudadanos.

## II. Materiales Y Método

La investigación fue estructurada bajo las características de **Tipo básica**, ya que permitirá obtener información totalmente ligada al problema investigativo, Ramos (2022) explica que también es conocido como investigación pura o dogmática, ya que permite incrementar los conocimientos que están relacionados al problema de estudio, cabe señalar que todo ello permitió establecer correctamente un marco teórico efectivo y viable para la investigación.

Cabe precisar, que el estudio estuvo constituido por un **Enfoque Cuantitativo**, dado que la información que es derivada de la encuesta, textos, libros, doctrinas y otros medios, permitieron obtener información relevante para el estudio. De acuerdo a lo explicado por Huamán, et al. (2022) un estudio con enfoque cuantitativo permite realizar interpretaciones correctas de una realidad, esto quiere decir que a través de este enfoque se puede lograr obtener las principales características de la problemática, así mismo otro punto relevante es que no se efectúa mediciones de índole numérica. Este enfoque investigativo permite realizar adecuados análisis a la información que son recopilada y consultadas por fuentes confiables.

El Estudio fue desarrollado bajo un **Nivel Descriptivo** ya que, de acuerdo a lo mencionado por Guevara, et al. (2020) explica que a través de esta tipología se puede describir el problema que se ha venido suscitando en la sociedad, para que de esta manera se establezca una posible solución, es por ello que a través de esta tipología se logró emitir un procedimiento alternativo que permitió la viabilidad del estudio.

Es importante precisar, que el estudio estuvo constituido por un **Diseño no experimental**, Arias & Covinos (2021) asegura que dicho diseño es reconocido por no generar algún tipo de manipulación de variables, pues a través de ello se puede observar de manera eficiente las principales características del problema que ha sido seleccionado y de esta manera ejercer un respectivo análisis.

Prosiguiendo con el desarrollo investigativo, se tuvo en cuenta como **Variable Independiente**: Afectación de la seguridad jurídica registral.

Mamani (2018) dice que el registro es sinónimo de publicidad de los actos que allí se inscriben y, asimismo, es sinónimo de seguridad jurídica, que, si bien presentan deficiencias y defectos, permiten generar titularidad de derechos que allí se inscribe.

Con respecto a la **Variable Dependiente**: Actualización de planos catastrales. Flores (2019), señala que el catastro deviene a ser el registro oficial donde obran los datos concernientes a las propiedades inmuebles, y su importancia radica en su naturaleza estadística que sirve de base para efectos de índole administrativo, civil, penal y tributario.

Con respecto a la **Población**, Condori (2020) asegura que la población puede ser conceptualizado como el conjunto total de individuos que se encuentran residiendo en un determinado lugar, por ello desde un aspecto investigativo la población puede ser considerado cualquier institución del estado, instituciones privadas o cualquier medio que permita seleccionar a expertos o documentos que se encuentren relacionados al problema investigativo. Por ello tomando en consideración a al autor citado se tendrá como población a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP, los cuales son las personas idóneas para brindar conocimientos sobre la duplicidad de partidas y la falta de actualización catastral.

Con respecto a la **Muestra**, Condori (2020) se puede asegurar que la muestra es conocida como el sub conjunto o cierta porción reducida que ha sido extraída de una población en general, esto quiere decir que en el aspecto investigativo la muestra estará constituida por un total de 50 expertos los cuales estuvieron constituidos por abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP, los cual han sido seleccionados para que puedan participar en la investigación y pueda brindar sus conocimiento sobre la duplicidad de partida y falta de actualización catastral.

Así mismo, se tuvo en cuenta al **Muestreo no probabilístico**, Condori (2020) asegura que es la técnica que es utilizada por el investigador para determinar la cantidad de los participantes, esta técnica es reconocida por



contar con algún tipo de fórmula numérica, dado que la cantidad es establecida bajo los criterios del investigador.

La Técnica utilizada, fue la **Encuesta**, según Feria et al. (2020) explican que a través de esta técnica se podrá aplicar una serie de preguntas que han sido previamente elaboradas en relación al problema investigativo, cabe mencionar que a través de ello se podrá obtener de forma precisa todos los conocimientos que nos pueda ofrecer los expertos que han sido seleccionados.

Así mismo se tuvo en cuenta al **Análisis de Documento**, Feria et al. (2020) asegura que esta técnica permitió al investigador analizar todo tipo de información que pueda ser extraída tanto de libros físicos o virtuales, cabe señalar que también se consideran jurisprudencias, legislación y doctrinas que permitirá obtener las mejores ideas del problema y establecer adecuados conocimientos en la investigación.

Con respecto a los instrumentos, se tuvo en cuenta al **Cuestionario**, Feria et al. (2020) es conocido como el instrumento para organizar de manera precisa y ordenada las interrogantes que están direccionadas a obtener todo tipo de información necesaria para la investigación.

Así mismo, con respecto a la **guía de análisis de documento**, Feria et al. (2020) explica que es reconocido por ser un conjunto de parámetros que están dirigidos a ayudar al investigador a obtener información relevante del problema, cabe señalar que este instrumento permite seleccionar la pesquisa o características más importantes del problema.

Con respecto al **proceso de análisis de datos**, Villa, et al. (2020) menciona que el procesamiento de datos es una etapa crucial en cualquier investigación, ya que asegura que la información obtenida sea sometida a un riguroso análisis y validación. Este proceso no solo garantiza la viabilidad de los datos recopilados, sino que también proporciona el respaldo necesario para evaluar y validar las hipótesis planteadas. Es fundamental destacar que la transferencia de los datos recolectados desde diversos instrumentos al Excel y posteriormente al SPSS para su análisis

en tablas y gráficos facilita la interpretación y la presentación clara de resultados.

Por último, con respecto a los **Criterio Éticos**, se puede afirmar que el respeto a la dignidad humana y el consentimiento informado son pilares fundamentales en cualquier investigación ética. La dignidad humana implica reconocer el valor intrínseco de cada individuo, garantizando que todos sean tratados con igual respeto y puedan disfrutar de sus derechos fundamentales. Este principio, vinculado al informe de Belmont, establece una base ética sólida para cualquier estudio. Por otro lado, el consentimiento informado asegura que los participantes comprendan completamente los objetivos, riesgos y beneficios de la investigación antes de decidir participar, lo cual se formaliza mediante su firma. Este proceso no solo respeta la autonomía de los participantes, sino que también valida de manera ética su involucramiento en el estudio. Ambos criterios son fundamentales para asegurar que la investigación sea ética, respetuosa y beneficiosa para todos los involucrados.

### III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 3.1. Resultados

**Tabla 1**

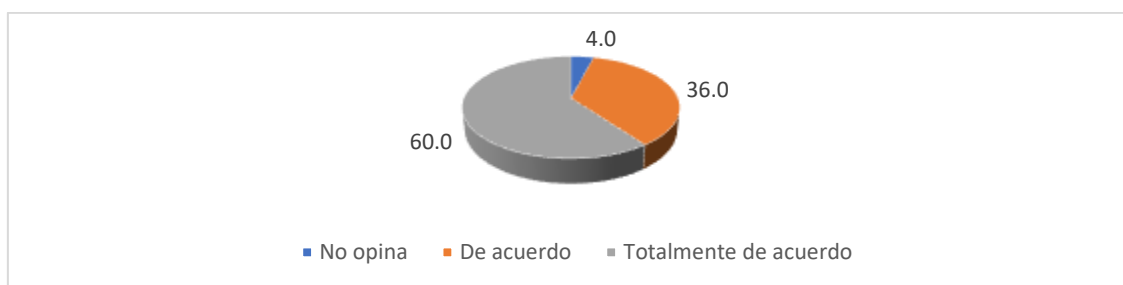
*Seguridad Jurídica.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	2	4.0
De acuerdo	18	36.0
Totalmente de acuerdo	30	60.0
Total	50	100.0

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 1**

*Seguridad Jurídica.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Conforme a lo datos que fueron posible recopilar a través de la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 60% de los expertos señalan estar totalmente de acuerdo en que la duplicidad partida, afecta la seguridad jurídica registral, de manera similar un 36% de los expertos manifiestan están de acuerdo con la pregunta establecida, no obstante, existe un 4.0% de los expertos que prefieren no opinar.

Teniendo en consideración lo manifestado por los expertos y los diferentes conocimientos adquiridos, se puede confirmar que toda situación, como es el caso de la duplicidad de partidas, pone en riesgo la seguridad jurídica registral, ya que afecta directamente la titularidad de un bien, lo cual en la mayoría de los casos conlleva a diversos problemas jurídicos.

**Tabla 2**

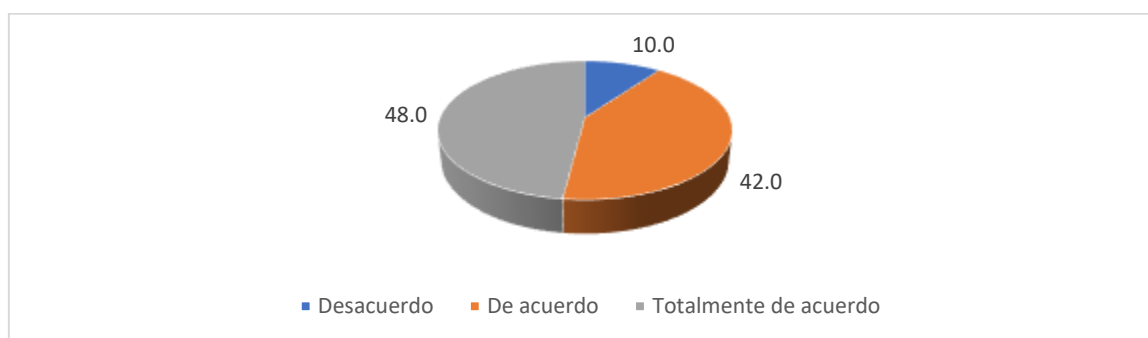
*Duplicidad de partida.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	5	10.0
De acuerdo	21	42.0
Totalmente de acuerdo	24	48.0
Total	50	100.0

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 2**

*Duplicidad de partida.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Conforme a lo datos que fueron posible recopilar a través de la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 48% de los encuestados señalan estar totalmente de acuerdo en que es necesario que se analice la situación actual de la duplicidad de partida, así mismo un 42% de los expertos señalan estar de acuerdo con la interrogante establecida, no obstante 10% restante manifiestan estar en desacuerdo.

Es importante precisar que el análisis de la situación actual de las duplicidades de partida, es un mecanismo de suma importancia, pues a través de ello se puede conseguir distintos beneficios que permitan identificar en que está fallando el sistema peruano y que es necesario para subsanar la problemática que afecta la seguridad jurídica de los titulares de un bien.

**Tabla 3**

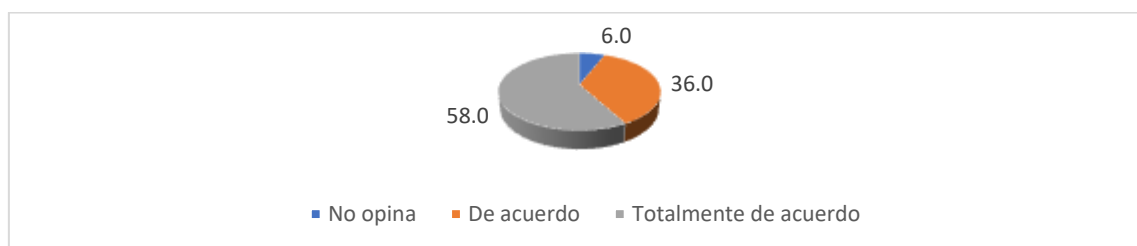
*Instituciones del Estado.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	3	6.0
De acuerdo	18	36.0
Totalmente de acuerdo	29	58.0
Total	50	100.0

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 3**

*Instituciones del Estado.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Conforme a lo datos que fueron posible recopilar a través de la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 58% de los participantes, señalan estar totalmente de acuerdo en que en la actualidad las instituciones del Estado peruano, no brinda una correcta seguridad jurídica registra, así mismo un 36% de los encuestados manifiestan estar de acuerdo con la pregunta establecida, sin embargo, un 6.0% de los encuestados prefieren no opinar sobre la interrogante establecida.

Es de vital importancia reconocer que en la actualidad no existen buenos mecanismos jurídicos eficaces para afrontar una situación que pone en riesgo la estabilidad jurídica de los titulares de un bien, no obstante, esta situación es empeorada cuando surgen este tipo de problemática, pues las instituciones del Estado siempre actúan ineficientemente, afectando directamente a los usuarios.

**Tabla 4**

*Duplicidad de partida registral.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente desacuerdo	4	8.0
No opina	7	14.0
De acuerdo	39	78.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 4**

*Duplicidad de partida registral.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

SUNARP.

Conforme a lo datos que fueron posible recopilar a través de la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 78% de los expertos aseguran estar de acuerdo en que es necesario que se identifique las causales por el cual se genera una duplicidad de partida registral, no obstante, existe un 14% de los expertos que prefieren no opinar sobre la pregunta, dejando como ultimo resultado al 8.0% de los participantes, que manifiestan estar totalmente en desacuerdo.

Es importante precisar, que, para subsanar determinadas problemáticas dentro de una sociedad democrática, primero es necesario que se identifique el porqué del problema, para que de esta manera se pueda tener en consideración que es lo que se debe reforzar y subsanar, es por ello que, ante los casos de duplicidad de partidas, se ha identificado que es de vital importancia una correcta actualización catastral.

**Tabla 5**

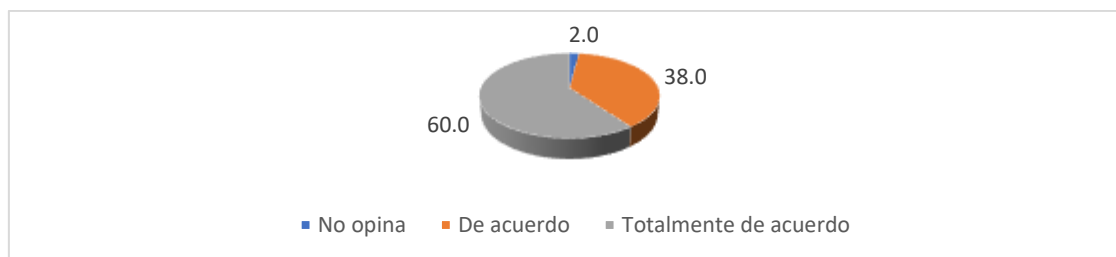
*Actualización del catastro.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	1	2.0
De acuerdo	19	38.0
Totalmente de acuerdo	30	60.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 5**

*Actualización del catastro.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Conforme a los datos que han sido posible recopilar, se puede asegurar que el 60% de los expertos aseguran estar totalmente de acuerdo en que en la actualidad la falta de actualización del catastro es uno de los principales factores que conllevan a la duplicidad de partidas, así mismo existe un 38% de los conocedores del derecho que manifiestan estar de acuerdo con la premisa propuesta, por último, un 2% de los expertos prefieren no opinar sobre la interrogante establecida.

Es importante mencionar que la actualización de catastro es una estrategia fundamental dentro de una sociedad, pues permite evitar que el proceso de inscripción de un bien este excepto de cualquier tipo de problemática como la duplicidad de partida, dado que el Perú es una sociedad que se viene dando constantemente esta situación que pone en tela de juicio la titularidad del propietario.

**Tabla 6**

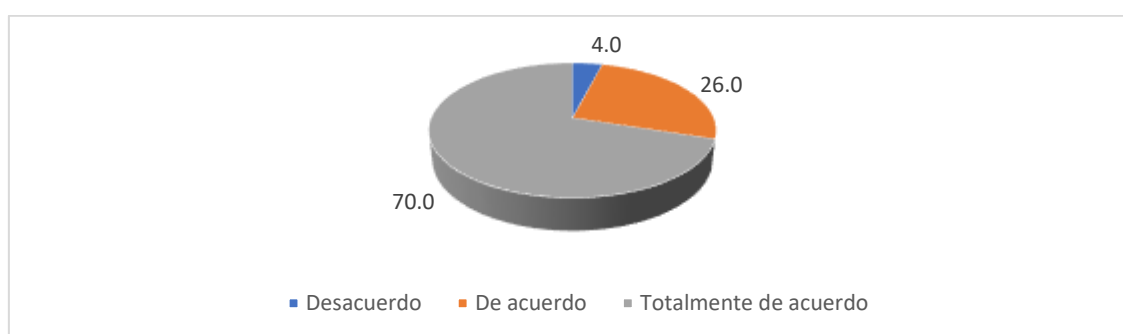
*Falta de actualización de los planos catastrales.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	2	4.0
De acuerdo	13	26.0
Totalmente de acuerdo	35	70.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 6**

*Falta de actualización de los planos catastrales.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Con respecto a los datos que han sido obtenidos por la encuesta aplicada, se puede corroborar que el 70% de los expertos participantes, manifiestan estar totalmente de acuerdo en que es necesario que se identifique los efectos que son generados por la falta de actualización de los planos catastrales, de manera similar un 26% de los participantes expresaron estar de acuerdo con la pregunta, sin embargo, el 4.0% restante aseguran estar en desacuerdo.

Es importante reconocer que, de acuerdo a los resultados obtenidos, la mayoría de los encuestados manifiestan que es necesario que se identifique los efectos de la actualización de los planos catastrales, para que de esta manera se pueda dar a conocer los distintos beneficios que se pueden obtener como es el caso de evitar la problemática de la duplicidad de partidas.



**Tabla 7**

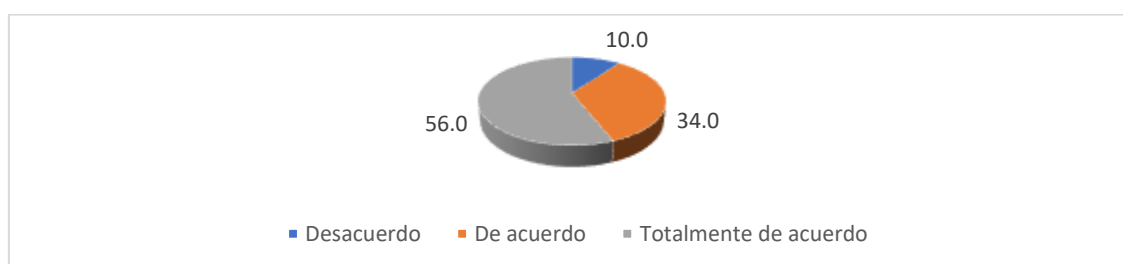
*Planificación y personal calificado.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Desacuerdo	5	10.0
De acuerdo	17	34.0
Totalmente de acuerdo	28	56.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 7**

*Planificación y personal calificado.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Con respecto a la séptima interrogante, se puede asegurar que el 56% de los expertos manifiestan estar totalmente de acuerdo en que, a falta de planificación y personal calificado, es el factor principal por el cual no se conlleva a una actualización catastral, así mismo, un 34% de los expertos piensan lo mismo y aseguran están de acuerdo con interrogante, sin embargo, existe un 10% de los conocedores del derecho que están en desacuerdo con la pregunta establecida.

Es importante reconocer que el proceso de actualización de catastro es una situación muy tediosa de lograr, sin embargo, no es imposible, pues son pocas las ciudades como es el caso de Arequipa que viene aplicando correctamente esta actualización, originando de esta manera seguridad jurídica a los titulares, disminución de las duplicidades de partidas entre otros que ponen en tela de juicio la eficacia de las instituciones del Estado.

**Tabla 8**

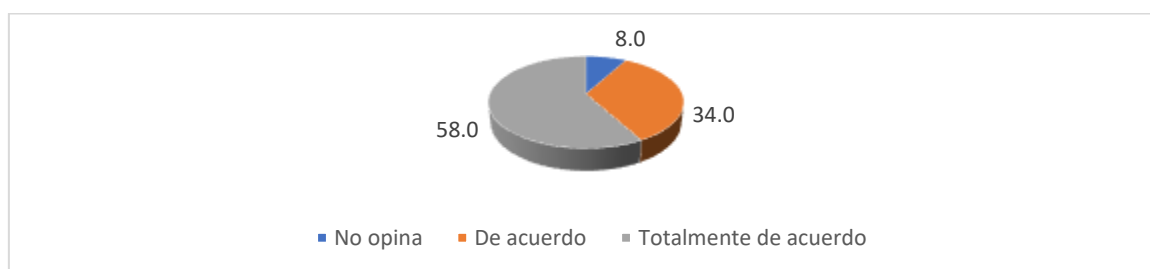
*Problemática de la duplicidad de partidas.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	4	8.0
De acuerdo	17	34.0
Totalmente de acuerdo	29	58.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 8**

*Problemática de la duplicidad de partidas.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Tomando en consideración los datos obtenidos por la octava interrogante, se puede asegurar que el 58% de los expertos aseguran estar totalmente de acuerdo en que en la actualidad aún persiste la problemática de la duplicidad de partidas, de manera similar, el 34% de los expertos manifiestan estar de acuerdo con la interrogante establecida, no obstante, el 8.0% de los expertos restantes, prefirieron no opinar sobre la pregunta establecida.

Es importante mencionar que no es novedad que la problemática de la duplicidad de partida aún sigue persistiendo en la sociedad peruana, no obstante hasta la actualidad esta situación no ha podido ser subsanada de manera adecuada, pues existen mecanismos y normas que están dirigidas a combatir esta situación problemática, sin embargo, hasta la actualidad se viene mostrando que estos mecanismos no son aplicados correctamente, por distintos criterios, de los cuales los únicos afectados es la ciudadanía.

**Tabla 9**

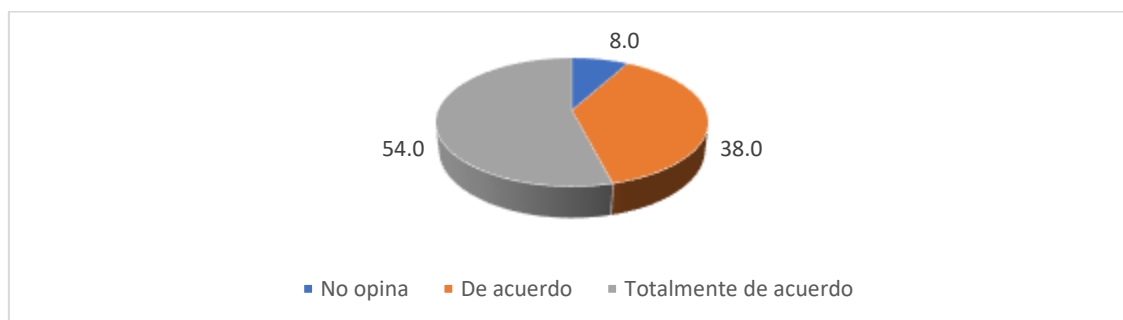
*Mecanismos para subsanar la duplicidad de partidas.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	4	8.0
De acuerdo	19	38.0
Totalmente de acuerdo	27	54.0
Total	50	100

*Nota:* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 9**

*Mecanismos para subsanar la duplicidad de partidas.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Es importante resaltar, que el 54% de los expertos que han respondido la encuesta, aseguran estar totalmente de acuerdo en que los mecanismos establecidos por el Estado peruano para afrontar la duplicidad de partida, son ineficiente a causa de falta de actualización de catastro, de manera similar, existe un 38% de los encuestados que aseguran está de acuerdo con la interrogante, sin embargo, existe un 8.0% restante, prefieren no opinar sobre la pregunta establecida a su persona.

Es necesario reconocer que por más que existan mecanismos para afrontar la situación de la duplicidad de partidas, no se podrá lograr ningún objetivo sin que se realice una correcta actualización de catastro, pues dicha actualización es un factor primordial para evitar que sigan surgiendo duplicidades o anomalías que afectan la titularidad de un ciudadano sobre su bien registrado.

**Tabla 10**

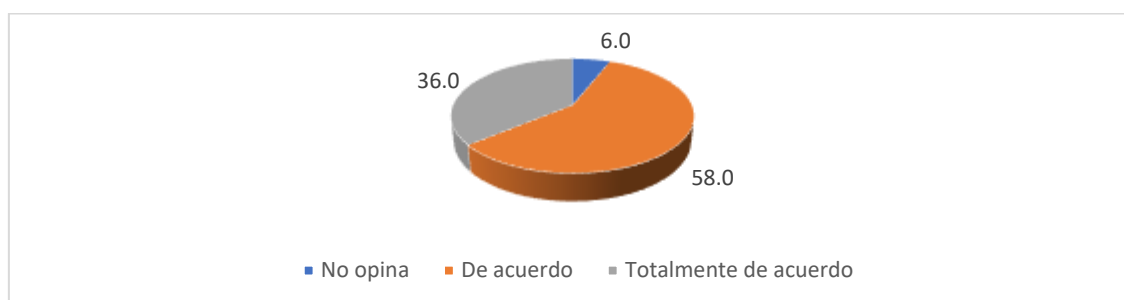
*Derechos distintos a la seguridad jurídica.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	3	6.0
De acuerdo	29	58.0
Totalmente de acuerdo	18	36.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 10**

*Derechos distintos a la seguridad jurídica.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

En relación a la décima interrogante, se puede confirmar que el 58% de los expertos que han participado en la encuesta señalan estar de acuerdo en que la duplicidad de partida afecta otros derechos distintos a la seguridad jurídica registral. Asimismo, hay un 36% de los expertos que comparten esta opinión y están totalmente de acuerdo con la interrogante establecida. No obstante, un 6.0% de los expertos prefieren mantenerse al margen y no dar su opinión respecto a la interrogante.

Es evidente que, ante la problemática de la duplicidad de partida, surgen diferentes repercusiones, como la afectación de la seguridad jurídica registral, afectación de los derechos de propiedad, repercusiones a los derechos de terceros adquirentes, entre otras afectaciones que dejan en tela de juicio la eficacia del sistema peruano para afrontar dicha problemática.

**Tabla 11**

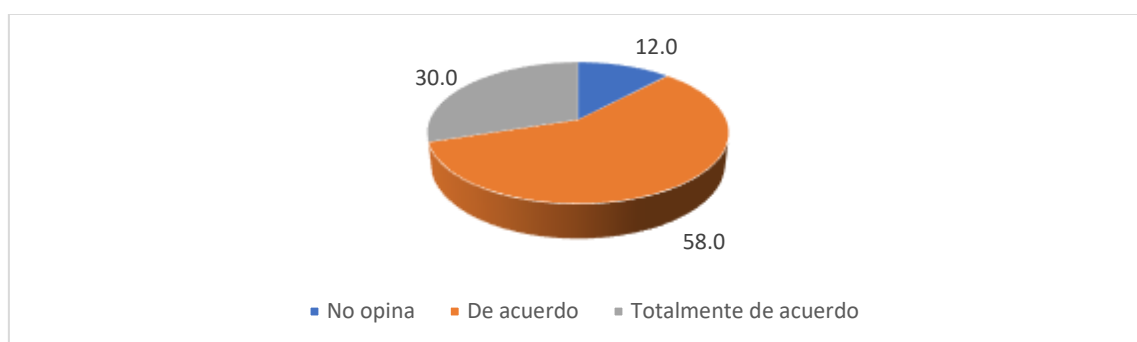
*Títulos de buena fe.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	6	12.0
De acuerdo	29	58.0
Totalmente de acuerdo	15	30.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 11**

*Títulos de buena fe.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Conforme a los datos que han sido obtenidos por la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 58% de los participantes, aseguran estar de acuerdo en que la duplicidad de partida ocasiona inseguridad en las personas que inscriben sus títulos de buena fe, así mismo, existe un 30% de los expertos que piensan similar y manifiestan estar de acuerdo con la interrogante establecida, no obstante, el 12% de los expertos prefieren mantenerse al margen y no dar su opinión.

Con respecto a los resultados previamente desarrollados, se puede confirmar que, en la actualidad, ante el evidente incremento de la problemática de la duplicidad de partida, los ciudadanos son los únicos afectados, pues al realizar cualquier tipo de acción relacionado al registro de un bien, acarrearán gran cantidad de inseguridad, afectando de esta manera su seguridad jurídica.

**Tabla 12**

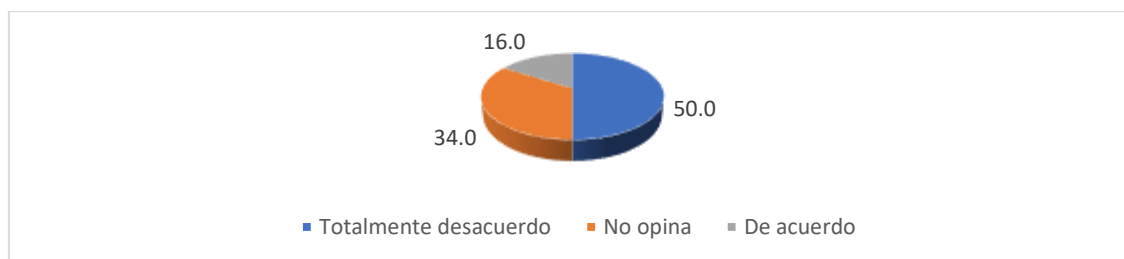
*Legislación peruana.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente desacuerdo	25	50.0
No opina	17	34.0
De acuerdo	8	16.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 12**

*Legislación peruana.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Conforme a los datos que han sido obtenidos por la encuesta aplicada, se puede asegurar que el 50% de los encuestados señalan estar totalmente en desacuerdo en que en la actualidad la legislación peruana ha llegado a interpretar adecuadamente esta problemática de duplicidad de partidas, sin embargo, existe un 34% de los expertos que prefieren no opinar sobre la interrogante establecida, dejando de esta manera a un 16% de los expertos manifestar que están de acuerdo con la interrogante.

Cabe reconocer, que en la actualidad la problemática de la duplicidad de partida, es una situación que afecta diferentes derechos del titular de un bien, sin embargo, el Estado peruano no incorporar mecanismos que ayuden a ser efectivo las herramientas actuales que han sido incorporadas para afrontar dicha situación, así como es el proceso de catastro, generando de esta manera que no exista una correcta seguridad para los ciudadanos.

**Tabla 13**

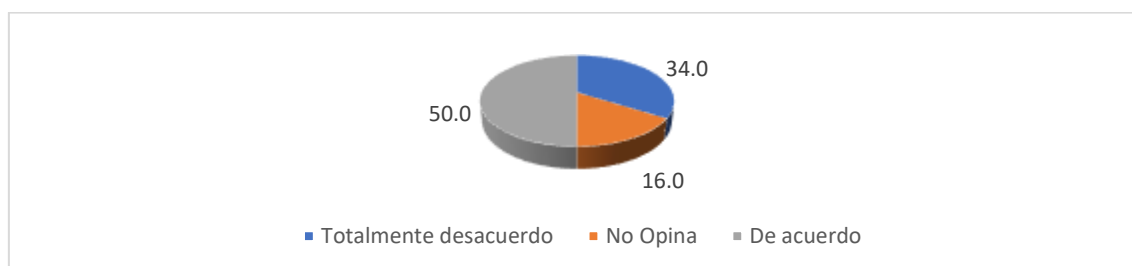
*Anomalías registrales.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente desacuerdo	17	34.0
No Opina	8	16.0
De acuerdo	25	50.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 13**

*Anomalías registrales.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Continuando con la interpretación de los resultados obtenidos, se puede confirmar que el 50% de los encuestados, aseguran estar de acuerdo en que, al existir anomalías registrales, la SUNARP brinda adecuados servicios a los usuarios, no obstante, existe un 34% de los expertos que piensan diferente y aseguran está totalmente en desacuerdo con la interrogante establecida, por último, el 16% restante prefieren mantenerse al margen de la interrogante y no dar su opinión.

Es importante reconocer que la SUNARP ante situaciones de duplicidad de partida tiene determinados protocolos, los cuales tiene que cumplirlos adecuadamente, sin embargo, estos protocolos en la realidad no son eficientes, pues existen casos donde los titulares del bien tienen que llegar hasta instancias judiciales, para poder ejercer sus derechos como propietario.

**Tabla 14**

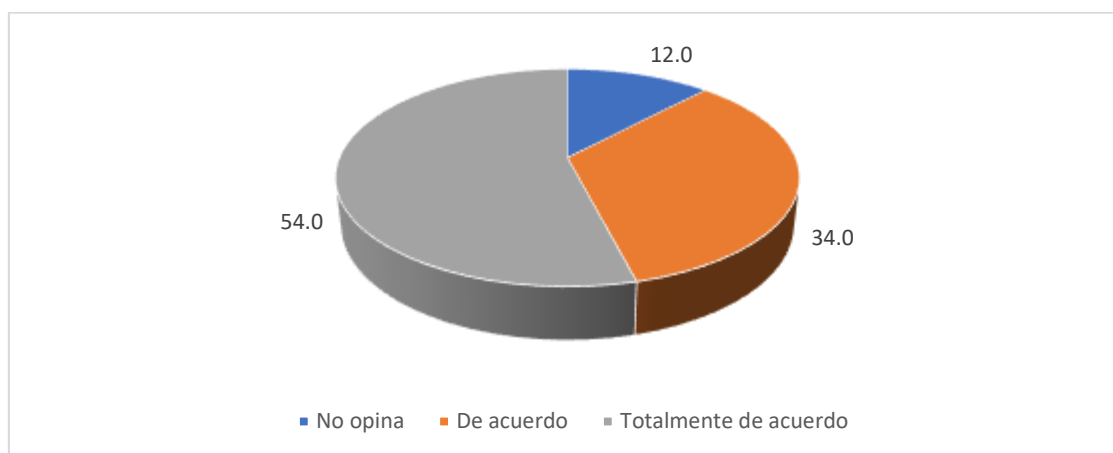
*Régimen de visita injustificado.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	6	12.0
De acuerdo	17	34.0
Totalmente de acuerdo	27	54.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 14**

*Régimen de visita injustificado.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

En relación a esta interrogante, se puede asegurar que el 54% de los expertos aseguran estar totalmente de acuerdo en que las alternativas actuales para afrontar la duplicidad de partida son ineficientes, de manera similar, un 34% de los expertos afirman estar de acuerdo con la pregunta, por último, el 12% restante prefieren no dar su opinión sobre la pregunta establecida.

Es importante reconocer que en la actualidad toda herramienta o mecanismo que este dirigido a subsanar la problemática de la duplicidad de partida, no podrá ser eficiente sin la existencia de una correcta actualización catastral, pues esto conllevará que se siga originando nuevas duplicidades de partida, en los cuales, son los ciudadanos, los únicos afectados.



**Tabla 15**

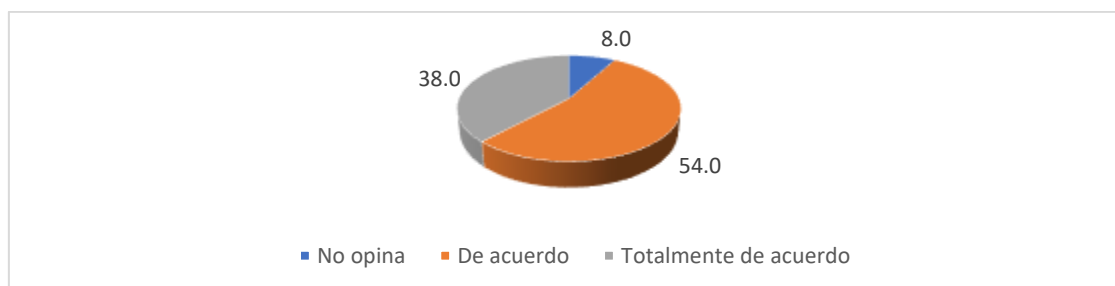
*Legislación peruana.*

Descripción	Frecuencia	Porcentaje
No opina	4	8.0
De acuerdo	27	54.0
Totalmente de acuerdo	19	38.0
Total	50	100

*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

**Figura 15**

*Legislación peruana.*



*Nota.* Encuesta aplicada a abogados, especialistas legales y funcionarios de la SUNARP.

Para culminar con la etapa de análisis de resultados, se puede asegurar que el 54% de los expertos encuestados, aseguran estar de acuerdo en que es necesario que la SUNARP adopte nuevas medidas para la solución de la duplicidad de partidas, así mismo un 38% de los expertos piensan lo mismo y aseguran estar totalmente de acuerdo con la interrogante, sin embargo, un 8.0% de los expertos prefieren no dar su opinión.

Es necesario reconocer, que la duplicidad de partida es una problemática muy evidente en la sociedad peruana, por ende, es de vital importancia que las instituciones del Estado peruano, incorporen herramientas idóneas para afrontar correctamente esta situación que afecta directamente la seguridad jurídica registral de un ciudadano.

### **3.2. Discusión**

En este apartado investigativo, se procedió a realizar la respectiva discusión de los resultados. Para ello, fue necesario tener en consideración los objetivos de la investigación, así como los resultados que más se asemejan al propósito investigativo. Finalmente, se desarrollarán investigaciones adicionales para comprobar la viabilidad e importancia del estudio. Desde esta perspectiva, se procedió a realizar la contrastación de los resultados, para ello se tuvo en cuenta al objetivo general, el cual busca Determinar la afectación de la seguridad jurídica registral a causa de la falta de actualización de planos catastrales, este objetivo tiene total respaldo con lo obtenido en la Tabla N° 5 donde se puede corroborar que de acuerdo a los datos que han sido posible recopilar, se puede confirmar que el 60% de los expertos aseguran estar totalmente de acuerdo en que en la actualidad la falta de actualización del catastro es uno de los principales factores que conllevan a la duplicidad de partidas, así mismo existe un 38% de los concedores del derecho que manifiestan estar de acuerdo con la premisa propuesta, por último, un 2% de los expertos prefieren no opinar sobre la interrogante establecida. Es importante mencionar que la actualización de catastro es una estrategia fundamental dentro de una sociedad, pues permite evitar que el proceso de inscripción de un bien este excepto de cualquier tipo de problemática como la duplicidad de partida, dado que el Perú es una sociedad que se viene dando constantemente esta situación que pone en tela de juicio la titularidad del propietario. Cabe mencionar, que los datos previamente mostrados, se asemejan con lo sustentado por Manco (2021), en su trabajo de investigación que buscó definir el impacto de las unidades de producción catastral en los planes de respaldo en el registro de la propiedad de Lima. Para ello utilizó una estructura hipotético-deductivo. Lo que nos permite obtener los siguientes resultados que el 50% de encuestados se visualiza que al aplicar los principios catastrales contribuye en la duplicidad de partidas en registro de predios. Por lo tanto, se puede concluir que, con la correcta aplicación de los procedimientos catastrales, no sólo se puede incidir positivamente en la reducción de la duplicidad de partidas, sino también mejorar efectivamente la seguridad

jurídica de los propietarios, por lo tanto, es fundamental que se den estrategias para la actualización continua de los planos catastrales. Es inevitable reconocer que en la actualidad se muestran gran cantidad de casos de duplicidad de partidas o algún tipo de anomalías en el sistema registral, lo cual repercute directamente en la seguridad jurídica que debería respaldar a cualquier ciudadano dentro de un Estado democrático y que ha cumplido con el debido registro. Sin embargo, la realidad es otra, ya que estos casos continúan ocurriendo constantemente, sin que se consideren los daños que pueden causar. Es aún más preocupante que existan estrategias y mecanismos que podrían evitar esta problemática, como la actualización de los planos catastrales. Esta actualización permite obtener beneficios como una representación adecuada y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras que conforman un territorio. No obstante, las instituciones del Estado no aplican correctamente esta actualización, lo que afecta la seguridad jurídica registral.

Prosiguiendo con la contrastación de los resultados, se tuvo en cuenta al segundo objetivo específico, el cual buscó, Analizar la situación actual de falta de actualización de planos catastrales, para ello se tuvo como respaldo a lo obtenido en la Tabla N°2 donde se puede corroborar que los datos que fueron posible recopilar a través de la encuesta aplicada, permiten asegurar que el 48% de los encuestados señalan estar totalmente de acuerdo en que es necesario que se analice la situación actual de la duplicidad de partida, así mismo un 42% de los expertos señalan estar de acuerdo con la interrogante establecida, no obstante 10% restante manifiestan estar en desacuerdo. Es importante precisar que el análisis de la situación actual de las duplicidades de partidas, es un mecanismo de suma importancia, pues a través de ello se puede conseguir distintos beneficios que permitan identificar en que está fallando el sistema peruano y que es necesario para subsanar la problemática que afecta la seguridad jurídica de los titulares de un bien. Los datos previamente mostrados, se asemejan con lo sustentado por, Castillo (2021), en su trabajo de investigación buscó precisar cómo la duplicidad de partidas incompatibles

en el registro de propiedad de la SUNARP afecta la realización del embargo en el procedimiento de inscripción durante la ejecución. Para ello utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener los siguientes resultados que el 45% de encuestados afirman que la duplicidad de partidas se originó cuando no estaba el catastro, lo cual se vio perjudicado el principio registral. Por lo tanto, se puede concluir que, si se produce una duplicidad incompatible de bienes mediante la aplicación de un embargo o garantía de propiedad, debe recordarse que lo primero que se ve afectado por la existencia de este fenómeno son los derechos de propiedad del propietario registrales. Ante una problemática que se viene suscitando en una sociedad, es de vital importancia que se realice un adecuado análisis de dicha circunstancias, pues a través de ello se podrá corroborar si existe una necesidad, se podrá identificar las causales del surgimiento del problema, demostrar la necesidad de incorporar o subsanar las causales del porqué del problema, es por ello que mediante el análisis realizado a la duplicidad de partidas, se ha logrado de mostrar que existe una evidente falta de actualización de planos catastrales, lo que conlleva a demostrar que la sociedad peruana aun no esté segura de la eficiencia del Estado para proteger y ofrecer una seguridad jurídica registral.

Continuando con la contrastación de los resultados, se tuvo en cuenta al segundo objetivo específico, el cual buscó Identificar los efectos generados por la falta de actualización catastral, para ello se tuvo como respaldo a lo obtenido en la Tabla N°6 donde se puede evidenciar que de acuerdo a lo datos que han sido obtenidos por la encuesta aplicada, se puede afirmar que el 70% de los expertos participantes, manifiestan estar totalmente de acuerdo en que es necesario que se identifique los efectos que son generados por la falta de actualización de los planos catastrales, de manera similar un 26% de los participantes expresaron estar de acuerdo con la pregunta, sin embargo, el 4.0% restante aseguran estar en desacuerdo. Es importante reconocer que, de acuerdo a los resultados obtenidos, la mayoría de los encuestados manifiestan que es necesario que se identifique los efectos de la actualización de los planos catastrales, para que de esta manera se pueda dar a conocer los distintos beneficios que se

pueden obtener como es el caso de evitar la problemática de la duplicidad de partidas. Cabe mencionar que los datos que han sido establecidos, se asemejan con lo sustentado por Velezmoro (2022) en su trabajo de investigación pretendió manifestar la duplicidad de partidas en registros de predios de Lima y como afectó la seguridad jurídica, 2021. Para ello utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener como resultado que el 60% de encuestados afirman que la duplicidad de partidas en el registro predial es un obstáculo muy recurrente en nuestra sociedad. Por lo tanto, se puede concluir que la duplicidad de partidas es un desperfecto en el sistema registral, porque en algunos casos puede haber una discrepancia entre la realidad material y la pública por el registro público, lo que es una razón importante por la cual el registro público no permite plena seguridad jurídicas que procuran la sociedad. Mediante los datos obtenidos y las diferentes investigaciones, se puede demostrar que los efectos que pueden surgir ante la necesidad de una actualización de planos catastrales incluyen la incertidumbre sobre la propiedad, la falta de seguridad jurídica, problemas en las gestiones urbanas y territoriales, inequidad fiscal, entre otras circunstancias que ponen en tela de juicio la eficacia del sistema peruano.

Para finalizar, se tuvo en cuenta al último objetivo específico, el cual buscó Proponer alternativas para subsanar la falta de actualización de planos catastrales y mejorar la seguridad jurídica registral, para ello se tuvo en cuenta a lo obtenido en la Tabla 15, donde se llega a mostrar que el 54% de los expertos encuestados, aseguran estar de acuerdo en que es necesario que la SUNARP adopte nuevas medidas para la solución de la duplicidad de partidas, así mismo un 38% de los expertos piensan lo mismo y aseguran estar totalmente de acuerdo con la interrogante, sin embargo, un 8.0% de los expertos prefieren no dar su opinión. Es necesario reconocer, que la duplicidad de partida es una problemática muy evidente en la sociedad peruana, por ende, es de vital importancia que las instituciones del Estado peruano, incorporen herramientas idóneas para afrontar correctamente esta situación que afecta directamente la seguridad jurídica registral de un ciudadano. Cabe mencionar que los datos obtenidos,

tienen total relación con lo sustentado por Castillo (2021), en su trabajo de investigación buscó precisar cómo la duplicidad de partidas incompatibles en el registro de propiedad de la SUNARP afecta la realización del embargo en el procedimiento de inscripción durante la ejecución. Para ello utilizó una estructura cuantitativa. Lo que permitió obtener los siguientes resultados que el 45% de encuestados afirman que la duplicidad de partidas se originó cuando no estaba el catastro, lo cual se vio perjudicado el principio registral. Por lo tanto, se puede concluir que, si se produce una duplicidad incompatible de bienes mediante la aplicación de un embargo o garantía de propiedad, debe recordarse que lo primero que se ve afectado por la existencia de este fenómeno son los derechos de propiedad del propietario registrales. Todo lo investigado conlleva a demostrar que la actualización del catastro juega un papel crucial en el sistema registral al proporcionar información precisa y actualizada sobre los bienes inmuebles dentro de una jurisdicción. Esto no solo asegura la claridad y certeza en cuanto a la propiedad y los derechos asociados, sino que también fortalece la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Al mantener actualizados los datos catastrales, se facilita una gestión urbana más eficiente, permitiendo una planificación ordenada del desarrollo urbano y territorial. Además, una adecuada actualización catastral es fundamental para una correcta recaudación fiscal, asegurando que los impuestos y tasas se calculen correctamente según el valor real de los bienes. Así, la actualización del catastro no solo beneficia a los propietarios al proteger sus derechos, sino que también contribuye al desarrollo económico y social de una comunidad al facilitar la implementación de políticas públicas y la mejora en la prestación de servicios básicos.

## **IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **4.1. Conclusiones**

- a. A través de todo lo desarrollado en la investigación, se ha logrado determinar que la falta de actualización de planos catastrales tiene un impacto significativo en la seguridad jurídica registral. Esta situación compromete la certeza y legitimidad de los derechos de propiedad, afectando tanto a los propietarios o mejor dicho a todos los ciudadanos que se rigen bajo los criterios de un Estado democrático. Cabe mencionar que la falta de datos precisos y actualizados puede llevar a la duplicidad de registros, disputas legales y la disminución de la confianza en los registros públicos, entre otras situaciones que dejan entre dicho la eficacia del sistema peruano. Quedando demostrado que es imperativo que las autoridades competentes implementen políticas efectivas y recursos adecuados para garantizar la constante actualización y precisión de los planos catastrales, asegurando así una seguridad jurídica registral óptima que respalde el desarrollo socioeconómico y urbano de manera justa y equitativa.
  
- b. Mediante el análisis realizado, se puede confirmar que la situación actual de falta de actualización de planos catastrales representa un desafío significativo para la gestión eficiente del territorio y la seguridad jurídica registral. La obsolescencia de los datos catastrales no solo dificulta la planificación urbana y el desarrollo territorial sostenible, sino que también genera incertidumbre y posibles conflictos legales en relación con la titularidad de la propiedad. Es fundamental que las autoridades competentes reconozcan la importancia de invertir en tecnologías modernas y procesos actualizados para la gestión catastral, así como en la capacitación continua del personal encargado. Solo mediante una actualización periódica y precisa de los planos catastrales se podrá garantizar una base de datos confiable que respalde de manera efectiva las decisiones administrativas, judiciales y comerciales en beneficio de la sociedad en su conjunto.

- c. A través de la investigación realizada, se ha logrado identificar que la falta de actualización catastral conlleva efectos significativos que afectan tanto a la gestión pública como a los derechos y seguridad de los ciudadanos. Entre los efectos más destacados se encuentran la pérdida de precisión en la delimitación territorial, lo cual dificulta la planificación urbana y el desarrollo infraestructural. Por último, esta situación puede generar confusiones y disputas legales sobre la propiedad y los límites territoriales, impactando negativamente en la seguridad jurídica registral.
  
- d. Por último, para subsanar la falta de actualización de planos catastrales y mejorar la seguridad jurídica registral, es imperativo implementar varias alternativas efectivas. Primero, es crucial asignar recursos adecuados y promover la capacitación continua del personal encargado de la gestión catastral, garantizando así la precisión y actualización constante de los datos. Segundo, se deben utilizar tecnologías avanzadas como sistemas de información geográfica (SIG) y herramientas de teledetección para facilitar la recolección y análisis de datos de manera eficiente. Tercero, establecer políticas claras y normativas que promuevan la obligatoriedad y periodicidad de las actualizaciones catastrales, incentivando la participación activa de los propietarios y colaborando con entidades públicas y privadas. Finalmente, fomentar la transparencia y accesibilidad de la información catastral actualizada para todos los usuarios, fortaleciendo así la confianza en los registros públicos y contribuyendo al desarrollo ordenado y sostenible del territorio.



## 4.2. Recomendaciones

- a. Es de vital importancia que las instituciones del Estado como SUNARP, COFOPRI y las municipalidades trabajen uniformemente. De esta manera podrán actualizar y contar con una sola base catastral, la cual servirá como medio de referencia para la identificación e individualización de los predios, y para evitar la aparición de cualquier tipo de duplicidad de partida o anomalía registral.
- b. De manera conjunta, se deben crear ordenanzas municipales que obliguen a los propietarios de bienes a sanear correctamente sus predios en las municipalidades correspondientes. Este proceso debe estar respaldado por su título de propiedad e identificado en planos o inspección catastral. Cabe mencionar que estos trámites deben ser gratuitos. De esta forma, los propietarios que no realicen dicho trámite serán sancionados con multas específicas.
- c. Por último, es necesario que SUNARP amplíe correctamente su panorama ante el surgimiento de la duplicidad de partidas registrales. No es suficiente tener en consideración únicamente el principio de prioridad, la posesión, la buena fe, entre otros aspectos. Al cometer algún tipo de error, no solo se está vulnerando la seguridad jurídica registral, sino que también puede afectar directamente a los ciudadanos en su proyecto de vida.

## REFERENCIAS

- Acero Cáceres, K. A. (2020). *La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución*. Obtenido de Pontificia Universidad Católica del Perú: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/20420/ACERO\\_C%  
RES\\_KATHERYN\\_ALLISON.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/20420/ACERO_C%c3%81CERES_KATHERYN_ALLISON.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Alarcón, S. (2017). *Estudios del Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores.
- Alcalde Silva, J., & Goldenberg Serrano, J. L. (2021). *Algunas observaciones preliminares respecto del proyecto de ley que modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales*. Obtenido de Scielo: [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722019000200243](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722019000200243)
- Amado, E. (2018). *La publicidad registral en el Perú*. Lima: Repositorio Institucional - Universidad San Martín de Porres.
- Arias Gandullia, K. K. (2020). *sistemas registrales, constitutivo y declarativo, y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. Obtenido de Universidad Andina del Cusco: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol\\_Tesis\\_bachiller\\_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4067/Karol_Tesis_bachiller_2020.PDF?sequence=1&isAllowed=y)
- Arias González, J., & Covinos, M. (2021). *Diseño y Metodología de la Investigación*. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/352157132\\_DISENO\\_Y\\_METODOLOGIA\\_DE\\_LA\\_INVESTIGACION](https://www.researchgate.net/publication/352157132_DISENO_Y_METODOLOGIA_DE_LA_INVESTIGACION)
- Arrieta, L. (2019). *La doble inmatriculación registral*. Pamplona, España: Aranzadi - Thomson Reuters.
- Atilio, A. (2017). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea.

- Barchi, L. (2017). *Derecho civil patrimonial vs. derecho de familia. La disposición de un bien social por uno de los cónyuges sin la intervención del otro*. Lima, Perú: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Bernardo, P. (2019). *Derecho Registral*. Mexico: Porrúa.
- Borrallo, C. (30 de Noviembre de 2013). *Blog de Cristina Borrallo*. Obtenido de <https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripcion-registral-funciones-y-ventajas/>
- Caballero, C. (2019). *Estudios Actuales del Registro de Personas Jurídicas*. Lima, Perú: Editorial Jurídica Grijley E.I.R.
- Castillo, C. (2021). “*La duplicidad de partidas predial incompatibles y su incidencia en la ejecución del embargo en forma de inscripción en los procesos de ejecución*”. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Privada del Norte.: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/27995/Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Castro, J. (2020). ). “*Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la Sunarp Lambayeque*”. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Señor de Sipán. : <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6948/Castro%20Huaman%20Jose%20David.pdf?sequence=6&isAllowed=y>
- Chico, J. (2018). *Publicidad registral mercantil*. Madrid: Marcial Pons.
- Clemente, M. (2017). *Doble Inmatriculación de fincas en el Registro de Propiedad*. Valencia, España: Tirant lo Blanch 2º Edición.
- Coca, P. (2016). *Elementos del Derecho Civil Tomo III*. Madrid: Tecnos.
- Condori Ojeda, P. (2020). *Universo, población y muestra*. Obtenido de <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.aacademica.org/cporfirio/18.pdf>
- Delgado, A. (2016). *La Publicidad Jurídica Registral en el Perú: Eficacia Material y Principios Registrales*. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial.

- Diario Oficial El Peruano. (2020). *Cofopri: Solo el 10% de los municipios cuenta con un catastro urbano*. Obtenido de Diario Oficial El Peruano;: <https://elperuano.pe/noticia/105499-cofopri-solo-el-10-de-los-municipios-cuenta-con-un-catastro-urbano>
- Díez Picazo, L. (2017). *El derecho civil patrimonial*. Madrid: Tecnos.
- Esparza Pijal, S. B., Crespo Berti, L. A., Guaño Morillo, L. M., & Lizcano Chapeta, C. J. (2023). *Negativa de instrumentos públicos y la colaboración universitaria en la promoción de la seguridad jurídica*. Obtenido de Scielo: *Negativa de instrumentos públicos y la colaboración universitaria en la promoción de la seguridad jurídica*
- Esquirol, L. (1 de Octubre de 2020). *Dialnet*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626203>
- Esquivel León, L. D. (2021). *Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria*. Obtenido de Derecho y Cambio Social: <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/7626203.pdf>
- Esquivel, L. (2019). *Comentario al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios*. . Lima: 1ra Ed. SUNARP.
- Feria Avila, H., Matilla González, M., & Mantecón Licea, S. (2020). *La entrevista y la encuesta: ¿métodos o técnicas de indagación empírica?* Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/7692391.pdf>
- Figueredo Muñoz, C. (2020). *Cofopri: Solo el 10% de los municipios cuenta con un catastro urbano*. Obtenido de Diario Oficial el Peruano: <https://elperuano.pe/noticia/105499-cofopri-solo-el-10-de-los-municipios-cuenta-con-un-catastro-urbano>
- Flores, P. (2019). *Diccionario de Términos Jurídicos*. España .
- Gálvez, I. (2015). *Manual de Procedimiento Registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- García, L. (2005). *"Principio de Rogación y Legalidad"*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

- García, L. (2017). *"Principio de Rogación y Legalidad"*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Giler, M. (2020). *"Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador"*. Obtenido de Ecuador: Polo del Conocimiento.: <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es>
- Gómez, F., & Pozo, P. (2017). *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A.
- Gonzales Loli, J. (2023). *EL Saneamiento Notarial y Registral de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas de Predios Urbanos*. . Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2018). *Derecho Registral y Notarial Tomo I*. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2022). *Derecho Registral y Notarial. Tomo I*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2024). *Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, J. (2019). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima, Perú: Gaceta Juridica.
- Guerra, R. (2019). *Comentario al Reglamento de Inscripción del Registro de Predios*. Lima, Perú: SUNAT.
- Guevara Alban, G. P., Verdesoto Arguello, A. E., & Castro Molina, N. E. (2020). *Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción)*. Obtenido de RediMundo: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7591592.pdf>
- Hernández, S. (2020). *"El Sistema Informático de la Historia de Dominio de Bienes Inmuebles por el Registro de la Propiedad"*. Obtenido de Ecuador: Repositorio Institucional - Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14121/1/T-UCSG-POS-DDNR-34.pdf>

- Huamán Rojas, J. A., Treviños Noa, L. L., & Medina Flores, W. A. (2022). *Epistemología de las investigaciones cuantitativas y cualitativas*. Obtenido de Redalyc: <https://www.redalyc.org/journal/5709/570971314003/html/>
- Huamán, C. (2020). *“Implicancias de la inseguridad jurídica en la duplicidad de partidas registrales en la provincia de Chiclayo”*. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Señor de Sipan. : chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/1480/Ch%c3%a1vez%20%20%20-%20%20%20Huam%c3%a1n.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Hurtado Carrasco, J. M. (2020). *Análisis de la superposición de partidas electrónicas en la sunarp y el planteamiento de una solución registral*. Obtenido de Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo: <https://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/7490>
- La cruz, J. (2016). *Elementos del Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario*. Barcelona: Tirant lo blanh.
- Mamani, L. (2018). *Sistema registral de la propiedad inmueble, declarativo y constitutivo: estudio comparado para el establecer su pertinencia en el sistema*. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Andina del Cusco.: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/475/Lucy\_Tesis\_Bachiller\_2015.pdf
- Manco, C. (2021). *“El catastro y su influencia en duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima”*. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Autónoma del Perú.: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1128/Manco%20Huamani%20c%20Carlos%20Raul%3b%20Molina%20Cuya%2c%20Perla%20Brigitte.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Matta, O. (2023). *“Limitación del derecho de propiedad de predios afectados con duplicidades de partidas registrales en Chiclayo, período 2020-2022”*.

Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad César Vallejo. :  
chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.ucv.edu.  
pe/bitstream/handle/20.500.12692/131362/Matta\_NOD-  
SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Mejorada, M. (2020). *Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿quién es el verdadero titular del bien?* Lima: Ius et Veritas.

Moisset, L. (2017). *La publicidad registral*. Lima: Sunap.

Montoya, A. (2021). "La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios". Obtenido de Universidad César Vallejo.: chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.ucv.edu.  
pe/bitstream/handle/20.500.12692/82599/Montoya\_RAE-  
SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Morón, J. (2016). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Oñate Garcés, M. F. (2020). *La duplicidad de títulos escriturarios de predios rurales y el derecho a la propiedad*. Obtenido de Universidad Regional Autónoma de los Andes: chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/11916/1/TUAEXCOMAB025-2020.pdf

Ortiz, P. (2019). *Apuntes del Derecho Registral*. Lima: SUNARP.

Pandal Paredes, S. A. (2021). *Inscripción registral facultativa y su influencia en la seguridad jurídica del tráfico de propiedad inmueble en la oficina registral de Huanta, 2021*. Obtenido de Universidad Peruana de Ciencias e Informática: chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.upci.edu.  
pe/bitstream/handle/upci/574/PANDAL%20PAREDES,%20SARA%20A  
MALIA..pdf?sequence=1&isAllowed=y

Parvina, J. (2023). "Duplicidad de partidas registrales y el tráfico inmobiliario en el estudio de la jurisprudencia del Perú". Obtenido de Repositorio

Institucional - Universidad Privada del Norte.: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/33801/Parvina%20Vilcachagua%2c%20Juan%20Enrique.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Perez, B. (2018). *Derecho Registral*. Lima: Porrua.

Porras, J. (2023). “*Los mecanismos alternativos de resolución de conflictos y la duplicidad de partidas registrales, en la oficina de la Sunarp, zona registral VIII en el año 2019*”. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Peruana los Andes. : chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/5522/T037\_46716664\_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ramirez, E. (2017). *Tratado de derechos reales inmobiliarios*. Lima: Editorial Rhodas.

Ramirez, R. (2017). *Tratado de Derechos Reales Tomo II*. . Lima: Gaceta Juridica S.A.

Ramos Flores, J. (2022). *La investigación pura o básica y la investigación aplicada en el campo jurídico*. Obtenido de Pasión Por el Derecho: <https://lpderecho.pe/investigacion-pura-o-basica-investigacion-aplicada-campo-juridico/>

Reina, T. (2019). *Manual de Derecho Registral y Inmoviliario*. España: IBdF.

Requena Calderón, M. (2021). *Ciudades ciegas: crecer y planificar sin saber lo que hay en el territorio*. Obtenido de Unidad LR Data: <https://data.larepublica.pe/ciudades-ciegas-crecer-y-planificar-sin-saber-lo-que-hay-en-el-territorio/>

Reyes, L. (2021). “*Duplicidad de partidas causados por las anomalías de los títulos y las deficiencias del catastro general regional Lambayeque 2019*”. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Señor de Sipán.: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.uss.edu.



pe/bitstream/handle/20.500.12802/4992/REYES%20LOSSIO%20HARO  
LD%20LENNIN%20KLISHMAN.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Rimasca, A. (2017). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Roca, S. (2017). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch.

Salazar, A. (2017). *La inmatriculación de predios rurales en el Perú*. Obtenido de Repositorio Institucional - Pontífice Universidad Católica del Perú.:  
chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://tesis.pucp.edu.pe/r  
epositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8598/SALAZAR\_ANAI\_predio  
s%20rurales.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Salgado, A. (2014). *Urbanismo registral*. Chile: Editorial Palestina.

Sanabria, E. (2020). *Bloqueo registral y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad*. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.: chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/http://repositorio.ucsg.edu.  
ec/bitstream/3317/14098/1/T-UCSG-POS-DDNR-11.pdf

Sanchez, L. (2019). *Registro de la propiedad inmueble: La seguridad Jurídica de la actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa*.

Torres, A. (2021). *Derechos Reales Tomo II*. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.

Velezmoro, V. (2022). *“La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021”*. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad César Vallejo. : chrome-  
extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://repositorio.ucv.edu.  
pe/bitstream/handle/20.500.12692/97762/Velezmoro\_MVE-  
SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Villa Benítez, C. P., Camacho Castro, C., & Bernal Domínguez, D. (2020). *Análisis de datos como alternativa para la evaluación de impacto de los programas sociales*. Obtenido de Scielo:

[https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2007-49642020000200013](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-49642020000200013)

- Villacís, U. (2020). *“La rectificación y actualización de la publicidad registral como medio de seguridad jurídica inmobiliaria”*. Obtenido de Ecuador: Repositorio Institucional - Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.: <chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcgclefindmkaj/http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14133/1/T-UCSG-POS-DNR-94.pdf>
- Vivar, E. (2011). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*. Lima, Perú: Repositorio Institucional - Pontífice Universidad Católica del Perú.
- Zegel, S. (2024). *Derecho Registral Peruano explicado a través de los principios registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Zúñiga, A. (2022). *“Análisis del conflicto jurídico que se suscita por la doble inscripción de títulos traslaticios de dominio sobre un mismo predio”*. Obtenido de Repositorio Institucional - Universidad del Azuay.: <chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcgclefindmkaj/https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/11653/1/17182.pdf>

## ANEXOS

### Anexo 01: Resolución de aprobación de título

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
RESOLUCIÓN N° 0603-2024/FADHU-USS

Pimentel, 30 de mayo del 2024

#### VISTO

El oficio N° 0390-2024/FADHU-ED-USS de fecha 23 de mayo del 2024, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, quien eleva la solicitud presentado por el estudiante **VARGAS MORA DENIS IGNACIO** a fin de presentar la Investigación (tesis), y,

#### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 18° establece que: *"La educación universitaria tiene como fines la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica (...). Cada universidad es autónoma en su régimen normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico. Las universidades se rigen por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y de las leyes."*

Que, acorde con lo establecido en el Artículo 8° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"La autonomía inherente a las Universidades se ejerce de conformidad con lo establecido en la Constitución, la presente ley demás normativa aplicable. Esta autonomía se manifiesta en los siguientes regímenes: normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico"*. La Universidad Señor de Sipán desarrolla sus actividades dentro de su autonomía prevista en la Constitución Política del Estado y la Ley Universitaria N° 30220.

Que, acorde con lo establecido en la Ley Universitaria N°30220; indica:

- Artículo N° 6°: Fines de la Universidad, Inciso 6.5) *"Realizar y promover la investigación científica, tecnológica y humanística la creación intelectual y artística"*.

Según lo establecido en el Artículo 45° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"Obtención de Grados y Títulos; Para la obtención de grados y títulos se realiza de acuerdo a las exigencias académicas que cada universidad establezca en sus respectivas normas internas."*

Que, el Reglamento de Investigación de la USS Versión 8, aprobado con Resolución de Directorio N°015-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 72°: Aprobación del tema de investigación: El Comité de Investigación de la escuela profesional eleva los temas del proyecto de investigación y del trabajo de investigación que esté acorde a las líneas de investigación institucional a Facultad para la emisión de la resolución.
- Artículo 73°: Aprobación del proyecto de investigación: El (los) estudiante (s) expone ante el Comité de Investigación de la escuela profesional el proyecto de investigación para su aprobación y emisión de la resolución de facultad.

Que, Reglamento de Grados y Títulos Versión 08 aprobado con resolución de directorio N° 020-2022/PD-USS, señala:

- Artículo 21°: *"Los temas de trabajo de investigación, trabajo académico y tesis son aprobados por el Comité de Investigación y derivados a la facultad o Escuela de Posgrado, según corresponda, para la emisión de la resolución respectiva. El periodo de vigencia de los mismos será de dos años, a partir de su aprobación (...)."*
- Artículo 24°: *"La tesis, es un estudio que debe denotar rigurosidad metodológica, originalidad, relevancia social, utilidad teórica y/o práctica en el ámbito de la escuela académico profesional (...)."*
- Artículo 25°: *"El tema debe responder a alguna de las líneas de investigación institucionales de la USS S.A.C."*



**RESOLUCIÓN N° 0603-2024/FADHU-USS**

Que, visto el oficio N° 0390-2024/FADHU-ED-USS de fecha 23 de mayo del 2024, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, donde solicita se emita la resolución de aprobación del proyecto de Investigación (Tesis) denominado: "AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES" a cargo del estudiante VARGAS MORA DENIS IGNACIO quien cumple con los requisitos, por lo que se debe proceder a su inscripción respectiva, con fines de sustentación.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** APROBAR el proyecto de investigación (tesis) DENOMINADO: AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES, presentado por el estudiante VARGAS MORA DENIS IGNACIO.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** DEJAR sin efecto toda resolución que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO TERCERO:** DISPONER que las áreas competentes tomen conocimiento de la presente resolución con la finalidad de dar las facilidades para la ejecución de la presente Investigación.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

Handwritten signature of Dra. Dioses Lescano Nelly in blue ink.

**Dra. Dioses Lescano Nelly**  
Decana de la Facultad de Derecho y Humanidades

Handwritten signature of Mg. Delgado Vega Paula Elena in blue ink.

**Mg. Delgado Vega Paula Elena**  
Secretaría Académica Facultad de Derecho y Humanidades


## Anexo 02.- Acta de aprobación de asesor



### ACTA DE APROBACIÓN DEL ASESOR

**MG.CABREA LEONARDINI DANIEL GUILLERMO**, quien suscribe como asesor designado mediante RESOLUCIÓN N° 0885-2024/FADHU-USS, del proyecto de investigación titulado, AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES elaborado por el Bachiller VARGAS MORA DENIS IGNACIO , del programa de estudios de D e r e c h o , acredito haber revisado, y declaro expedito para que continúe con el trámite pertinentes.

En virtud de lo antes mencionado, firma:

CABREA LEONARDINI DANIEL GUILLERMO	DNI: 16412120	
---------------------------------------	---------------	---

Pimentel, 03 de septiembre del año 2024.

## Anexo 03.- Acta de Originalidad

	<b>ACTA DE SEGUNDO CONTROL DE REVISIÓN DE SIMILITUD DE LA INVESTIGACIÓN</b>	Código:	F3.PP2-PR.02
		Versión:	02
		Fecha:	18/04/2024
		Hoja:	1 de 1

Yo, **Martha Olga Marruffo Valdivieso**, coordinadora de investigación del Programa de Estudios de derecho, he realizado el segundo control de originalidad de la investigación, el mismo que está dentro de los porcentajes establecidos para el nivel de Pregrado según la Directiva de similitud vigente en USS; además certifico que la versión que hace entrega es la versión final del informe titulado: **AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES**

Elaborado por el Bachiller **Vargas Mora Denis Ignacio**

Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del **15%**, verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud TURNITIN.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre índice de similitud de los productos académicos y de investigación vigente.

Pimentel, 05 de octubre de 2024



---

**Mg. Martha Olga Marruffo Valdivieso**  
Coordinador de Investigación  
Escuela Profesional de Derecho  
DNI N° 43647439

## Anexo 04: Instrumento de recolección de datos



### ENCUESTA

#### **Afectación de la seguridad jurídica registral ante duplicidad de partidas por falta de actualización de planos catastrales**

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

1	2	3	4	5
<b>TOTALMENTE DE ACUERDO</b>	<b>DE ACUERDO</b>	<b>NO OPINA</b>	<b>DESACUERDO</b>	<b>TOTALMENTE EN DESACUERDO</b>

ITEM	TA	A	NO	D	TD
1.- ¿Considera usted que la duplicidad partida, afecta la seguridad jurídica registral?					
2.- ¿Cree usted, es necesario que se analice la situación actual de la duplicidad de partida?					
3.- ¿Considera usted, en la actualidad las instituciones del Estado peruano, no brinda una correcta seguridad jurídica registra?					
4.- ¿Cree usted, es necesario que se identifique las causales por el cual se genera una duplicidad de partida registral?					

5.- ¿Considera usted, en la actualidad la falta de actualización del catastro es uno de los principales factores que conllevan a la duplicidad de partidas?					
6.- ¿Cree usted, es necesario que se identifique los efectos que son generados por la falta de actualización de los planos catastrales?					
7.- ¿Considera usted, que, a falta de planificación y personal calificado, es el factor principal por el cual no se conlleva a una actualización catastral?					
8.- ¿Cree usted, que en la actualidad aún persiste la problemática de la duplicidad de partidas?					
9.- ¿Consideras usted, los mecanismos establecidos por el Estado peruano para afrontar la duplicidad de partida, son ineficiente a causa de falta de actualización de catastro?					
10.- ¿Cree usted, que la duplicidad de partida afecta otros derechos distintos a la seguridad jurídica registral?					
11.- ¿Considera usted, la duplicidad de partida ocasiona inseguridad en las personas que inscriben sus títulos de buena fe?					
12.- ¿Cree usted, en la actualidad la legislación peruana ha llegado a interpreta adecuadamente esta problemática de duplicidad de partidas?					
13.- ¿Considera usted, al existir anomalías registrales la SUNARP brinda adecuados servicios a los usuarios?					



14.- ¿Cree usted, que las alternativas actuales para afrontar la duplicidad de partida son ineficientes?					
15.- ¿Considera usted, es necesario que la SUNARP adopte nuevas medidas para la solución de la duplicidad de partidas?					

## Anexo 05: Validación de instrumento



Universidad  
Señor de Sipán

### Validación de instrumento por juicio de Expertos

1. NOMBRE DEL JUEZ		León Dávila Dávila
2.	PROFESIÓN	Abogado
	ESPECIALIDAD	Civil
	GRADO ACADÉMICO	Abogado
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	06 años
	CARGO	Gerente Administrativo
<b>AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES</b>		
<b>3. DATOS DEL TESISISTA</b>		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista ( ) 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p style="text-align: center;"><u>GENERAL:</u></p> Determinar la afectación de la seguridad jurídica registral a causa de la falta de actualización de planos catastrales.
		a. Analizar la situación actual de falta de actualización de planos catastrales. b. Identificar los efectos generados por la falta de actualización catastral. c. Proponer alternativas para subsanar la falta de actualización de planos catastrales y mejorar la seguridad jurídica registral.
<p>A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está</p>		

de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO  
POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS

N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>¿Considera usted que la duplicidad partida, afecta la seguridad jurídica registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    ) SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
02	<p>¿Cree usted, es necesario que se analice la situación actual de la duplicidad de partida?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    ) SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
03	<p>¿Considera usted, en la actualidad las instituciones del Estado peruano, no brinda una correcta seguridad jurídica registra?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    ) SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
04	<p>¿Cree usted, es necesario que se identifique las causales por el cual se genera una duplicidad de partida registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    ) SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
05	<p>¿Considera usted, en la actualidad la falta de actualización del catastro es uno de los principales factores que conllevan a la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    ) SUGERENCIAS:</p>

	<p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	NINGUNA
06	<p>¿Cree usted, es necesario que se identifique los efectos que son generados por la falta de actualización de los planos catastrales?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (     )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
07	<p>¿Considera usted, que, a falta de planificación y personal calificado, es el factor principal por el cual no se conlleva a una actualización catastral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (     )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
08	<p>¿Cree usted, que en la actualidad aún persiste la problemática de la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (     )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
09	<p>¿Consideras usted, los mecanismos establecidos por el Estado peruano para afrontar la duplicidad de partida, son ineficiente a causa de falta de actualización de catastro?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (     )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
10	<p>¿Cree usted, que la duplicidad de partida afecta otros derechos distintos a la seguridad jurídica registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p>	

	<p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
11	<p>¿Considera usted, la duplicidad de partida ocasiona inseguridad en las personas que inscriben sus títulos de buena fe?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
12	<p>¿Cree usted, en la actualidad la legislación peruana ha llegado a interpreta adecuadamente esta problemática de duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
13	<p>¿Considera usted, al existir anomalías registrales la SUNARP brinda adecuados servicios a los usuarios?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
14	<p>¿Cree usted, que las alternativas actuales para afrontar la duplicidad de partida son ineficientes?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
15	<p>¿Considera usted, es necesario que la SUNARP adopte nuevas medidas para la solución de la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p>	<p>A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>

	4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	
PROMEDIO OBTENIDO:		A (X) D ( )
7. COMENTARIOS GENERALES CONFORME, PUEDE APLICAR INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS		
8. OBSERVACIONES: NINGUNA		

  
 Levi Dávila Dávila  
 ABOGADO  
 Reg. ICAL: 8159

\_\_\_\_\_  
**Juez Experto**



### Validación de instrumento por juicio de Expertos

1. NOMBRE DEL JUEZ		Walter Cubes Anticaga
2.	PROFESIÓN	Abogado
	ESPECIALIDAD	Civil y Laboral
	GRADO ACADÉMICO	Abogado
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	33
	CARGO	Asesor Consultivo
AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista ( ) 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<u>GENERAL:</u> Determinar la afectación de la seguridad jurídica registral a causa de la falta de actualización de planos catastrales.  a. Analizar la situación actual de falta de actualización de planos catastrales. b. Identificar los efectos generados por la falta de actualización catastral. c. Proponer alternativas para subsanar la falta de actualización de planos catastrales y mejorar la seguridad jurídica registral.
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está		

de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS		
N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>¿Considera usted que la duplicidad partida, afecta la seguridad jurídica registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
02	<p>¿Cree usted, es necesario que se analice la situación actual de la duplicidad de partida?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
03	<p>¿Considera usted, en la actualidad las instituciones del Estado peruano, no brinda una correcta seguridad jurídica registra?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
04	<p>¿Cree usted, es necesario que se identifique las causales por el cual se genera una duplicidad de partida registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
05	<p>¿Considera usted, en la actualidad la falta de actualización del catastro es uno de los principales factores que conllevan a la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>



	<p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	NINGUNA
06	<p>¿Cree usted, es necesario que se identifique los efectos que son generados por la falta de actualización de los planos catastrales?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D (   )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
07	<p>¿Considera usted, que, a falta de planificación y personal calificado, es el factor principal por el cual no se conlleva a una actualización catastral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D (   )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
08	<p>¿Cree usted, que en la actualidad aún persiste la problemática de la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D (   )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
09	<p>¿Consideras usted, los mecanismos establecidos por el Estado peruano para afrontar la duplicidad de partida, son ineficiente a causa de falta de actualización de catastro?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D (   )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
10	<p>¿Cree usted, que la duplicidad de partida afecta otros derechos distintos a la seguridad jurídica registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p>	

	<p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
11	<p>¿Considera usted, la duplicidad de partida ocasiona inseguridad en las personas que inscriben sus títulos de buena fe?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
12	<p>¿Cree usted, en la actualidad la legislación peruana ha llegado a interpretar adecuadamente esta problemática de duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
13	<p>¿Considera usted, al existir anomalías registrales la SUNARP brinda adecuados servicios a los usuarios?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
14	<p>¿Cree usted, que las alternativas actuales para afrontar la duplicidad de partida son ineficientes?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>
15	<p>¿Considera usted, es necesario que la SUNARP adopte nuevas medidas para la solución de la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p>	<p>A ( X ) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS:</p> <p>NINGUNA</p>

	4- De acuerdo	
	5- Totalmente de acuerdo	

PROMEDIO OBTENIDO:	A ( X ) D ( )
--------------------	---------------

7.COMENTARIOS GENERALES  
CONFORME, PUEDE APLICAR INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS.

8. OBSERVACIONES:  
NINGUNA

  
Welter Cubas Arteaga  
ICAL. 2222  
ABOGADO  
Juez Experto



Validación de instrumento por juicio de Expertos

1. NOMBRE DEL JUEZ		<i>Carlos Diego Flores Fernández</i>	
2.	PROFESIÓN	<i>Abogado</i>	
	ESPECIALIDAD	<i>Certificador</i>	
	GRADO ACADÉMICO		
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	<i>11 años</i>	
	CARGO	<i>Receptor Registral</i>	
AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES			
3. DATOS DEL TESISISTA			
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS		
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO	
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista ( ) 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo ( ) 4. Diario de campo ( )	
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p style="text-align: center;"><u>GENERAL:</u></p> <p>Determinar la afectación de la seguridad jurídica registral a causa de la falta de actualización de planos catastrales.</p> <p>a. Analizar la situación actual de falta de actualización de planos catastrales.</p> <p>b. Identificar los efectos generados por la falta de actualización catastral.</p> <p>c. Proponer alternativas para subsanar la falta de actualización de planos catastrales y mejorar la seguridad jurídica registral</p>	
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está			

de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS		
N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	<p>¿Considera usted que la duplicidad partida, afecta la seguridad jurídica registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
02	<p>¿Cree usted, es necesario que se analice la situación actual de la duplicidad de partida?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
03	<p>¿Considera usted, en la actualidad las instituciones del Estado peruano, no brinda una correcta seguridad jurídica registra?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
04	<p>¿Cree usted, es necesario que se identifique las causales por el cual se genera una duplicidad de partida registral?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
05	<p>¿Considera usted, en la actualidad la falta de actualización del catastro es uno de los principales factores que conllevan a la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D (    )</p> <p>SUGERENCIAS:</p>

	3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	NINGUNA
06	¿Cree usted, es necesario que se identifique los efectos que son generados por la falta de actualización de los planos catastrales? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D ( <input type="checkbox"/> ) SUGERENCIAS: NINGUNA
07	¿Considera usted, que, a falta de planificación y personal calificado, es el factor principal por el cual no se conlleva a una actualización catastral? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D ( <input type="checkbox"/> ) SUGERENCIAS: NINGUNA
08	¿Cree usted, que en la actualidad aún persiste la problemática de la duplicidad de partidas? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D ( <input type="checkbox"/> ) SUGERENCIAS: NINGUNA
09	¿Consideras usted, los mecanismos establecidos por el Estado peruano para afrontar la duplicidad de partida, son ineficiente a causa de falta de actualización de catastro? 1- Totalmente en desacuerdo 2- En desacuerdo 3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo 4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D ( <input type="checkbox"/> ) SUGERENCIAS: NINGUNA
10	¿Cree usted, que la duplicidad de partida afecta otros derechos distintos a la seguridad jurídica registral? 1- Totalmente en desacuerdo	

	<p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
11	<p>¿Considera usted, la duplicidad de partida ocasiona inseguridad en las personas que inscriben sus títulos de buena fe?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
12	<p>¿Cree usted, en la actualidad la legislación peruana ha llegado a interpretar adecuadamente esta problemática de duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
13	<p>¿Considera usted, al existir anomalías registrales la SUNARP brinda adecuados servicios a los usuarios?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
14	<p>¿Cree usted, que las alternativas actuales para afrontar la duplicidad de partida son ineficientes?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p> <p>4- De acuerdo</p> <p>5- Totalmente de acuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>
15	<p>¿Considera usted, es necesario que la SUNARP adopte nuevas medidas para la solución de la duplicidad de partidas?</p> <p>1- Totalmente en desacuerdo</p> <p>2- En desacuerdo</p> <p>3- Ni de acuerdo, ni en desacuerdo</p>	<p>A (<input checked="" type="checkbox"/>) D ( )</p> <p>SUGERENCIAS: NINGUNA</p>

	4- De acuerdo 5- Totalmente de acuerdo	
PROMEDIO OBTENIDO:	A ( <input checked="" type="checkbox"/> ) D ( <input type="checkbox"/> )	
7.COMENTARIOS GENERALES		
CONFORME, PUEDE APLICAR INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS		
8. OBSERVACIONES:		
NINGUNA		

  
Juez Experto



## ANEXOS 06.- Carta de aceptación

### AUTORIZACIÓN PARA EL RECOJO DE INFORMACIÓN

Chiclayo, 3 de junio de 2024

Quien suscribe:

Sr. Cesar Augusto Vasquez Merino

Representante Legal – Empresa Vasquez Merino - Rioja Asesores S.A.C

**AUTORIZA:** Permiso para recojo de información pertinente en función del proyecto de investigación, denominado: **AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES**

Por el presente, el que suscribe, señor (a, ita) Cesar Augusto  
Vasquez Merino Representante legal de la  
empresa: Vasquez Merino - Rioja Asesores S.A.C AUTORIZO al estudiante:  
**Denis Ignacio Vargas Mora**, identificado con DNI N° **73141297**, de la Escuela  
Profesional de Derecho, y autor del trabajo de investigación denominado  
**AFECTACIÓN DE LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL ANTE DUPLICIDAD DE PARTIDAS POR  
FALTA DE ACTUALIZACIÓN DE PLANOS CATASTRALES**, al uso de dicha información que  
conforma el expediente técnico así como hojas de memorias, cálculos entre otros  
como planos para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de tesis,  
enunciada líneas arriba de quien solicita se garantice la absoluta confidencialidad de la  
información solicitada.

Atentamente.

  
CÉSAR A VÁSQUEZ MERINO  
ABOGADO  
ICAL N° 1429

## ANEXOS 07.- Matriz de operacionalización

Variable de estudio	Definición conceptual	Definición operacional	Dimensiones	Indicadores	Instrumento	Valores finales	Tipo de variable	Escala de medición
Afectación de la seguridad jurídica registral	Mamani (2018) dice que el registro es sinónimo de publicidad de los actos que allí se inscriben y, asimismo, es sinónimo de seguridad jurídica, que, si bien presentan deficiencias y defectos, permiten generar titularidad de derechos que allí se inscribe.	Las variables serán medidas por las dimensiones expuestas en el trabajo	Calificación registral Duplicidad de partidas Inscripción registral	Partidas compatibles Partidas idénticas Publicidad registral	Cuestionario	Se debe aplicar No se debe aplicar	Ordinal	Escala de Likert
Actualización de planos catastrales	Ortiz (2019) aduciendo que el catastro peruano está en desarrollo debido a que hay	Las variables serán medidas por las dimensiones	Sanearamiento catastral	Precio e inmueble				

---

territorio aún no expuestas en  
han sido el trabajo  
catastrado, si bien  
existen de diversos  
catastros, estos no  
poseen  
Intercomunicabilid  
ad, en  
consecuencia, no  
comparten la  
misma información  
gráfica, lo que  
conlleva a una  
descoordinación  
entre las  
instituciones que  
generan catastro

Catastro

Informe del  
Área de  
Catastro

Importanci  
a de  
actualizaci  
ón de  
catastros

Código  
Único  
Catastral