



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES Y SU
EFECTO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL TRIBUNAL REGISTRAL DE
LIMA, 2024**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autora

Ricales Perez, Emely Brighid

Asesor

Jiménez Herrera, Juan Carlos

ORCID: 0000-0001-9996-2047

Jurado

Vigil Farias, José

Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Moscoso Torres, Víctor Juber

Lima - Perú

2025

INFORME DE ORIGINALIDAD

25%

INDICE DE SIMILITUD

24%

FUENTES DE INTERNET

5%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	7%
2	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Privada San Juan Bautista Trabajo del estudiante	1%
5	repositorio.upsjb.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	repositorio.upla.edu.pe Fuente de Internet	1%
9	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES Y SU
EFECTO EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL TRIBUNAL REGISTRAL DE
LIMA, 2024**

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autora:

Ricales Perez, Emely Brighid

Asesor:

Jiménez Herrera, Juan Carlos

ORCID 0000-0001-9996-2047

Jurado:

Vigil Farias, José

Ambrosio Bejarano, Hugo Ramiro

Moscoso Torres, Víctor Juber

Lima- Perú

2025

Dedicatoria

A Dios, por ser mi guía constante y mi fortaleza en cada etapa de este camino, por darme la fe y la perseverancia necesarias para culminar este objetivo tan importante en mi vida.

A mis padres, Alfredo y María, por su amor incondicional, su apoyo constante y su confianza, que han sido el pilar fundamental para no rendirme ante las dificultades; este logro también les pertenece. A los profesionales entrevistados y a todas las personas que, con sus palabras, conocimientos o gestos de aliento, contribuyeron de manera significativa para que este trabajo pudiera hacerse realidad.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
ÍNDICE	3
RESUMEN	5
ABSTRACT	6
I. INTRODUCCIÓN	7
1.1. Descripción y formulación del problema	7
<i>1.1.1. Problema</i>	9
<i>1.1.2. Problema General</i>	9
<i>1.1.3. Problema Especifico</i>	9
1.2. Antecedentes	10
<i>1.2.1. Antecedentes Nacionales</i>	10
<i>1.2.2. Antecedentes Internacionales</i>	13
1.3. Objetivos	15
<i>1.3.1. Objetivo General</i>	15
<i>1.3.2. Objetivos Específicos</i>	15
1.4. Justificación	15
II. MARCO TEÓRICO	18
2.1 Sistema registral	18
<i>2.1.1 Definición y objetivos del sistema registral</i>	18
<i>2.1.2. Principios registrales en el ordenamiento peruano</i>	19
2.2. Duplicidad de Partidas	21
<i>2.2.1. Definición</i>	21
<i>2.2.2. Tipos de duplicidad de partidas</i>	22
<i>2.2.3. Duplicidad de partidas en el registro de predios</i>	24
<i>2.2.4. Causas de la duplicidad</i>	26
<i>2.2.5. Principios afectados por la duplicidad de partidas</i>	33
<i>2.2.6. La duplicidad de partidas y la publicidad registral</i>	35
<i>2.2.7. Consecuencias jurídicas y registrales de la duplicidad de partidas</i>	36

2.2.8. <i>Procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad</i>	37
III. MÉTODO	60
3.1. Tipo de Investigación	60
3.2. Ámbito temporal y espacial	61
3.3. Población y muestra	62
3.4. Instrumentos	62
3.5. Análisis de datos	64
3.6 Consideraciones éticas	65
IV. RESULTADOS	67
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	84
VI. CONCLUSIONES	94
VII. RECOMENDACIONES	95
VIII. REFERENCIAS	96
IX. ANEXOS	106

RESUMEN

El propósito de esta tesis fue entender cómo la presencia de partidas duplicadas en el registro predial afecta tanto a la seguridad jurídica de los dueños como al papel que desempeña el registro dentro del sistema jurídico peruano. Con el fin de lograrlo, se investigaron las razones que dan lugar a este problema, su impacto en la práctica registral y se examinaron posibles soluciones. La investigación tomó una perspectiva cualitativa, ayudándonos en la supervisión de literatura sobre el asunto, el examen de documentos pertinentes y la validación por expertos en derecho registral, así como en la revisión de casos emblemáticos reportados por la SUNARP. Los resultados permitieron identificar que la duplicidad de partidas se origina principalmente en vacíos normativos, procedimientos administrativos poco rigurosos, insuficiente verificación gráfica y escasa coordinación entre entidades como municipalidades y COFOPRI. Estas deficiencias ocasionan graves consecuencias, Los efectos más importantes que se han observado son la falta de seguridad jurídica para los dueños, el surgimiento de disputas legales que se extienden por mucho tiempo y una disminución progresiva de la confianza en el sistema registral. Además, se comprobó que la duplicidad de partidas no es sólo un error técnico, sino que tiene orígenes estructurales y ha ido fortaleciéndose con el tiempo. Como propuesta, se planteó la necesidad de reformas normativas más claras y específicas, la implementación de sistemas tecnológicos modernos con georreferenciación obligatoria y mecanismos de alerta, así como el fortalecimiento de la coordinación interinstitucional.

Palabras clave: duplicidad de partidas, registros de predios, seguridad jurídica, Registros Públicos

ABSTRACT

This thesis aimed to understand how the existence of duplicated property records affects both the legal security of property owners and the role of the registry within the Peruvian legal system. To this end, the research explored the underlying causes of this issue, its effects on registry practices, and potential solutions. A qualitative approach was adopted, relying on the review of specialized literature, analysis of relevant documents, interviews with experts in registry law, and the examination of emblematic cases reported by SUNARP. The findings revealed that record duplication mainly stems from regulatory gaps, lax administrative procedures, insufficient graphic verification, and weak coordination between institutions such as municipalities and COFOPRI. These shortcomings lead to serious consequences. Among the most significant are the undermining of property owners' legal security, prolonged legal disputes, and a gradual decline in public trust toward the registry institution. Furthermore, it was found that record duplication is not merely a technical issue, but a structural problem that has accumulated over time. As a response, the study proposed the need for clearer and more specific legal reforms, the implementation of modern technological systems with mandatory georeferencing and alert mechanisms, as well as the strengthening of inter-institutional coordination.

Keywords: duplication of records, land registries, legal certainty, Public Registries

I. INTRODUCCIÓN

1.1. Descripción y formulación del problema

En Perú, una de las funciones principales del sistema registral es garantizar los derechos que se encuentran inscritos, especialmente en lo que respecta a la seguridad jurídica. Esto posibilita brindar datos registrales fiables y fomentar operaciones inmobiliarias limpias. Sin embargo, en el sector de la inscripción de propiedades, la duplicación de estas partidas se ha vuelto un problema común que causa disputas entre dueños y terceros compradores, crea dudas acerca de la veracidad de los datos del registro y debilita los principios que sustentan la seguridad jurídica. Se entiende la duplicación de partidas como la presencia de dos o más partidas que se refieren al mismo lote., ello se deriva en errores administrativos, la falta de interoperabilidad entre sistemas registrales, insuficiencia en los mecanismos de verificación, o incluso actos fraudulentos. En tal sentido, la coherencia del registro se ve afectada por dicha situación lo que resulta en contradicciones en la publicación de los derechos verídicos, lo que puede dar lugar a disputas sobre la titularidad e incentivar la desconfianza en el sistema registral.

Por otro lado, es relevante indicar con precisión que la inscripción registral, debido a su naturaleza, tiene un carácter declarativo en lugar de uno constitutivo. Esto quiere decir que el derecho de propiedad no solo requiere estar registrado para tener existencia o validez; es decir, no se gana ni se pierde únicamente por registrarlo. Lo que sí proporciona la inscripción es publicidad y capacidad de oponerse a terceros que puedan estar involucrados, lo cual hace más fácil la transparencia y seguridad en lo relacionado con asuntos patrimoniales.

La problemática de la duplicidad desencadena problemas adicionales. Específicamente, en el campo jurídico, puede procesarse casos de conflicto o disputa, que terminen prolongados en el tiempo, por ejemplo, casos como la titularidad de predios. La existencia de dichos casos por determinado tiempo recarga el sistema procesal judicial que lo regulariza. Ahora bien, en el campo económico la duplicidad, que genera incertidumbre de titularidad, puede actuar como una causal de la desvalorización del bien en el mercado inmobiliario sujeto a pérdidas de inversión. Desde otro punto, la perspectiva social, refleja una afectación de sectores vulnerables por la problemática en cuestión, lo que se traduce en propiedades informales frecuentes; por tanto, es sustancial el registro claro de la información para así, proteger los derechos.

Aunque se han logrado avances normativos, el reconocimiento de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR —orientada a estandarizar los procedimientos técnicos vinculados a la inscripción, publicidad registral y procesos administrativo-registrales, aún persisten serias dificultades en la acción preventiva y corrección de la duplicación de partidas. La eficiencia de estos esfuerzos está relacionada, en gran medida, de una actualización completa y complementaria de la Base Gráfica Registral (BGR), la cual sigue presentando limitaciones, especialmente al intentar incorporar información de predios antiguos que carecen de documentación técnica adecuada. Por esto, la falta de un protocolo técnico uniforme, plenamente aplicado, para la elaboración de informes catastrales que permitan detectar y solucionar de forma eficaz los casos de superposición predial, agrava aún más el problema y pone en entredicho el papel del registro como representante de la seguridad jurídica.

Del contexto, y a partir de lo expuesto previamente, se procederá a revisar los efectos que produzca la duplicación del documento dentro del sistema registral peruano. Asimismo, se plantearán

propuestas normativas y procedimentales orientadas a optimizar la gestión registral, reducir los tiempos de detección y verificación de duplicidades, y reforzar la confianza ciudadana en el proceso. Todo esto como objetivo de mejorar esta seguridad jurídica, especialmente frente a situaciones de incompatibilidad, inexactitud o inconsistencias en la documentación que está incluida en los documentos registrales.

1.1.1. Problema

1.1.2. Problema General

- ¿Cuál será el efecto del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024?

1.1.3. Problemas Específicos

- ¿Según el análisis jurídico que tuvo lugar en el Tribunal Registral de Lima durante 2024, ¿cuáles son las implicaciones para el derecho a la propiedad que tienen los motivos de la duplicación de partidas registrales?
- De acuerdo con el estudio legal efectuado en el Tribunal Registral de Lima a lo largo del año 2024, ¿qué efecto tienen las causas que dan origen a la duplicación de partidas registrales sobre el derecho de propiedad?
- De acuerdo con el estudio legal efectuado en el Tribunal Registral de Lima a lo largo del año 2024, ¿qué efecto tienen las causas que dan origen a la duplicación de partidas registrales sobre el derecho de propiedad?

1.2. Antecedentes

1.2.1. Antecedentes Nacionales

Robles (2024), en su investigación de suficiencia titulada *"Mejor Derecho de Propiedad en duplicidad de partidas registrales. Análisis de la Casación N.º 9706–2017–Lima Sur (2028)"*, en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (Lima, Perú), ofrece importantes conclusiones. En primer lugar, identifica diversos tipos de duplicidad de partidas registrales: aquellas con contenido idéntico, las generadas por inscripciones compatibles o incompatibles, y las que surgen por la reaparición de partidas previamente extraviadas. Destaca que los conflictos sobre el “Mejor Derecho de Propiedad” se expone principalmente en las inscripciones incompatibles.

En segundo lugar, señala que cuando una de las partes formula oposición en contextos de incompatibilidad registral, ello conlleva la suspensión automática del proceso de cierre de partida. Además, aclara que el Tribunal que Registral no considera que el cierre de una partida implique su nulidad ni que tenga un carácter irreversible.

Por último, Robles afirma que la concepción de “Mejor Derecho de Propiedad” ha sido elaborada en su mayor parte por las decisiones judiciales, debido a que no existe un desarrollo normativo claro en el Código procesal Civil. Así, este enfoque basado en la jurisprudencia intenta resolver los conflictos que surgen por la existencia de registros duplicados para un mismo activo.

Gutiérrez (2022), en su trabajo *"Derecho de propiedad superior en casos de duplicación de registros"*, que presentó para conseguir el título de abogada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, sostiene que los principios convencionales del registro carecen de toda relevancia cuando se producen duplicaciones. Según su investigación, cuando se da esta situación, la resolución del conflicto tiene que centrarse en identificar quién de los participantes tiene el "Derecho de

Propiedad Superior", lo cual debe determinarse con base en el título más fuerte, efectivo y legalmente válido. Asimismo, indica que este problema pone en riesgo la seguridad jurídica debido a múltiples factores, tales como errores en los datos del registro, descripciones inadecuadas de la superficie o inscripciones deficientemente respaldadas.

En su investigación "La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021", llevada a cabo en la Universidad César Vallejo, Velezmoro (2022) sostiene que este problema tiene un efecto importante en la seguridad jurídica del Registro Predial de Lima. En primer lugar, demuestra que la duplicidad de partidas pone en riesgo el principio de especialidad registral y genera confusión acerca de quién es el propietario y cuáles son las condiciones legales de los bienes raíces. En segundo lugar, señala que, incluso si las inscripciones son compatibles, surgen barreras para las personas que dependen del registro como fuente de certeza jurídica. Esto pone en peligro la función del Estado de garantizar la fiabilidad del sistema registral. Finalmente, enfatiza que las duplicaciones con inscripciones incompatibles suponen un riesgo más grande porque obstaculizan el desempeño de la función primordial del registro: asegurar la seguridad en las operaciones inmobiliarias y prevenir conflictos legales en el tráfico de bienes.

Montoya (2021), en su trabajo final titulado: "La duplicación de registros con inscripciones incompatibles y sus consecuencias en el registro de propiedades", para conseguir el título de abogado en la Universidad César Vallejo, Lima – Perú. Se llega a la primera conclusión de que la duplicación de registros relacionada con inscripciones incompatibles pone en peligro la seguridad jurídica y afecta el derecho de propiedad; esto se debe a que se pueden registrar diferentes actos a pesar de que estén en disputa, además, perjudica el sistema y puede llevar al

tráfico inmobiliario, generando así incertidumbre legal. En segundo lugar, la duplicación en el registro de una propiedad menoscaba los principios del registro, lo que genera desconfianza social hacia la SUNARP como la entidad gubernamental responsable. Por último, el efecto a largo plazo es la depreciación de la propiedad, causada por la comercialización de bienes raíces bajo cláusulas de riesgo.

En su tesis, Acero (2021) lo desarrolla como: Para conseguir el grado de Segunda Especialidad en Derecho Registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima-Perú, se presenta "La duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y sugerencia de solución". Llega a la conclusión de que es preciso cambiar el reglamento general de los registros públicos para que el artículo 60 se implemente únicamente en situaciones en las que los titulares no logren llegar a un acuerdo y decidan seguir el proceso judicial. Asimismo, es necesario poner en práctica dos procedimientos registrales: uno para que los propietarios que hayan llegado a un acuerdo presenten el testimonio de la escritura pública; y otro para casos de duplicidad por superposiciones gráficas, lo que permite presentar planos actualizados y visados. En los casos judiciales, los jueces tienen la obligación de emplear criterios claros de Derecho Civil y Derecho Registral. Para establecer si existen adquisiciones a título de dominio y a non domino, se debe hacer uso del principio de prioridad registral como elemento secundario, dándole prioridad a la reconstrucción de la continuidad de las transferencias. En situaciones de usucapión, es necesario requerir evidencia de que la posesión ha sido pública, pacífica, constante y con un título legítimo, válido y auténtico.

1.2.2. Antecedentes Internacionales

En su artículo "El Registro Conservatorio de Bienes Raíces Chileno y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario", publicado en la revista *Iuris Dictio*, emitida por la Universidad de Concepción, Ferreira (2024) estudia el papel fundamental que desempeña el sistema registral dentro de las operaciones del mercado inmobiliario. Para que el mercado funcione correctamente y para asegurar la seguridad jurídica, el escritor subraya lo crucial que es contar con un registro que brinde eficiencia, rapidez y seguridad. No obstante, afirma que el sistema registral de Chile aún tiene importantes limitaciones que obstaculizan su habilidad para seguir estos estándares. La investigación señala que, a pesar de que el registro es una herramienta fundamental, su diseño actual requiere cambios significativos para fortalecer su fiabilidad y garantizar una aplicación más eficaz de los principios registrales en Chile.

En su investigación "La concesión como un proceso para adquirir el control de un bien inmueble y los derechos de los dueños", que fue expuesta con el propósito de conseguir la licenciatura en Derecho ante las cortes y tribunales de la República del Ecuador, Coba y Tapia (2023) examinan las repercusiones negativas de la duplicación de registros en el catastro inmobiliario. Los autores señalan que la confianza en el sistema de registro está amenazada debido a esta circunstancia, que es consecuencia de equivocaciones en los procedimientos de registro y actos fraudulentos por parte de personas que intentan adueñarse indebidamente de bienes ajenos. Esta situación obstaculiza la determinación exacta de la propiedad y genera conflictos respecto a la misma, lo que afecta negativamente el desarrollo económico, la seguridad jurídica y la cohesión social. Como respuesta a esto, proponen crear un marco legal más definido, así como implementar procedimientos administrativos estrictos, formar correctamente al personal implicado y adoptar tecnologías de vanguardia que hagan más fácil la verificación y rectificación efectiva de los registros de propiedad.

En su artículo "Rechazo de instrumentos públicos y la cooperación universitaria en la promoción de la seguridad jurídica", Esparza et al. (2023) resaltan, para el medio Pedagógica de la Universidad de Cienfuegos, Ecuador, lo importante que es acatar el principio de seguridad jurídica y respetar el derecho a la propiedad en el sector inmobiliario. Los autores determinan que resulta fundamental que los registradores del registro de propiedad pongan en práctica las normas con rigor durante la calificación de instrumentos públicos. Además, enfatizan la importancia de promover el diálogo y la colaboración entre los distintos participantes en el proceso de registro de propiedad, como son los registradores, los abogados, los jueces y la sociedad en su conjunto. El objetivo es detectar las deficiencias en el registro y buscar soluciones activamente que fortalezcan la defensa de los derechos de propiedad en la nación.

En su investigación "Del detonante de la sentencia T-488 del 2014: Al blindaje normativo en los procesos de pertenencia y de la adjudicación en Colombia", León (2021) analiza el problema clave de la concentración territorial en Colombia. Este estudio fue presentado como parte del proceso para conseguir el grado de Magíster en Derecho Privado por la Universidad Santo Tomás, Seccional Tunja (Colombia). El escritor enfatiza la relevancia de fortalecer a nivel institucional los métodos de adjudicación y pertenencia, en particular en lo que tiene que ver con el incremento de denuncias presentadas en 2021 por presunta falsificación de documentos. Estas acciones de fraude afectan directamente la seguridad jurídica que el Estado tiene como deber garantizar a sus ciudadanos. Por eso, León sostiene que es fundamental mejorar la eficiencia operativa y elevar el financiamiento dirigido a la Autoridad Nacional de Tierras (ANT) como una medida esencial para tratar este asunto de forma efectiva. En su artículo "Reflexiones sobre el registro de propiedad y la seguridad jurídica en Ecuador", Giler-Mendoza (2020) se enfoca en examinar la relación entre el Registro de Propiedad y la seguridad jurídica. Afirma que, en Ecuador, ha surgido la exigencia

de elaborar un instrumento para hacer un análisis crítico del sistema de registro de bienes inmuebles y sus requisitos, mediante el progreso del registro de propiedad y la seguridad jurídica.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

- Determinar cuál es el impacto que tiene el análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en los derechos de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Determinar cómo incide la razón o causa del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales sobre el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024.
- Determinar qué impacto tiene en el derecho de propiedad, en el tribunal registral de Lima, 2024, las consecuencias del análisis legal acerca de la duplicidad de las partidas registrales.
- Determinar el impacto de la propuesta de optimización del análisis legal sobre la duplicación de partidas registrales en el derecho a la propiedad en el tribunal registral de Lima, 2004.

1.4. Justificación

Justificación práctica

Desde una mira práctico, la relevancia de este estudio se encuentra en su enfoque en la creación de soluciones específicas que ayuden a disminuir la frecuencia de la repetición de partidas en el registro de propiedades. El descubrimiento de los factores que generan esta situación, así como el análisis de sus implicancias legales y administrativas, permite diseñar estrategias efectivas orientadas tanto a la prevención como a la resolución de conflictos vinculados a disputas por titularidad. En consecuencia, los resultados de este enfoque traerán beneficios tangibles para

propietarios, adquirentes, registradores públicos y operadores del sistema de justicia, al disminuir la cantidad de litigios y reforzar la seguridad jurídica en el sector de inmuebles. Asimismo, la investigación se orienta, además del análisis, a brindar alternativas que, en esencia, mejoren los procesos de registro. De tal manera, se optimiza la función del sistema de registro que actúa como herramienta que formaliza la propiedad y de desarrollo económico. A rasgos generales, la informalidad de la propiedad en la existencia misma dentro del sistema sigue siendo un desafío del Perú.

Justificación teórica

Desde una mirada teórica, esta investigación se adentra en un ámbito del análisis jurídico que ha sido escasamente abordado en la doctrina, pese a que en la práctica representa una problemática frecuente y de considerable relevancia. En este contexto, el estudio se sustenta en la revisión de la normativa vigente, los principios registrales, la jurisprudencia pertinente y casos emblemáticos, Con el propósito de ampliar la comprensión sobre las fortalezas y debilidades del sistema de registro en Perú en la seguridad del derecho de propiedad.

Además, el estudio añade al diálogo académico sobre la conexión entre principios registrales tales como la especialidad y la legitimidad, así como los conflictos que aparecen por errores en su implementación práctica. Este examen posibilita no solo detectar las deficiencias actuales, sino también desarrollar sugerencias destinadas a mejorar el marco legal y administrativo del registro de propiedades, favoreciendo un sistema más eficaz y protector.

Justificación metodológica

En referencia a la metodología, la importancia investigativa se justifica en la combinación del enfoque cualitativo con el análisis jurídico, permitiendo la comprensión integral de la

problemática. Dicho enfoque no solo permite identificar con facilidad las causales y los factores consecuencias en torno a la duplicidad de partidas, sino que permite la formulación de propuestas normativas y procedimentales basadas en evidencia concreta.

El enfoque utilizado, que abarca la evaluación de regulaciones, el examen de casos y decisiones judiciales, así como la revisión de experiencias internacionales, se establece como una contribución significativa y útil para futuros estudios que aborden la problemática tratada o temas afines dentro del contexto registral.

II. MARCO TEÓRICO

2.1 Sistema registral

2.1.1 Definición y objetivos del sistema registral

Con la finalidad de ampliar la comprensión sobre las fortalezas y debilidades del sistema registral en Perú en la protección del derecho de propiedad.

El enfoque utilizado, que abarca la evaluación de regulaciones, el examen de casos y decisiones judiciales, así como la revisión de experiencias internacionales, se establece como una contribución significativa y útil para futuros estudios que aborden la problemática tratada o temas afines dentro del contexto registral. Igualmente, proporciona una base sólida para el desarrollo de políticas públicas y cambios legislativos destinados a fortalecer la organización y operatividad del sistema registral en el Perú.

Este sistema satisface varios propósitos, alineados con su finalidad. Uno de los aspectos más relevantes es garantizar la publicidad jurídica, facilitando el acceso libre a la información registral para asegurar la transparencia y evitar el encubrimiento de datos importantes. Asimismo, ayuda a consolidar la seguridad jurídica al verificar la existencia, validez y propiedad de los derechos registrados, reduciendo de este modo el riesgo de fraudes y conflictos.

Otro de sus objetivos es la prevención de conflictos, al requerir que los actos que deben inscribirse cumplan con los requisitos legales correspondientes, lo que disminuye la probabilidad de futuros litigios. Esto, a su vez, fomenta la estabilidad en el tráfico jurídico, al crear confianza en las transacciones de bienes o derechos. Asimismo, al proporcionar reconocimiento oficial a los derechos registrados, el sistema facilita su defensa ante terceros, reforzando la protección legal de los titulares. Finalmente, a través del control de legalidad, se asegura que únicamente los actos válidos y que cumplen con la normativa sean registrados.

2.1.2. Principios registrales en el ordenamiento peruano

Los principios registrales son elementos esenciales en el sistema legal peruano para asegurar que el sistema de registro opere adecuadamente. Estos principios orientan la actividad registral y garantizan que se alcancen metas esenciales como la seguridad jurídica, la transparencia y la certeza en relación con los derechos de propiedad. Estos principios se establecen y regulan en el Código Civil peruano y en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, que fue aprobado por la Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN, asegurando que las inscripciones tengan validez y puedan oponerse a terceros.

El principio de publicidad es un principio fundamental que asegura el acceso sin restricciones a los derechos y actos que están registrados. Esta posibilidad de acceso permite que cualquier interesado investigue la situación jurídica de los bienes o derechos registrados, lo que reduce el peligro de fraudes y fomenta la confianza en las operaciones. La publicidad no solamente comprende la formalización del acto, sino además la posibilidad de acceder a su contenido, lo cual fortalece la transparencia en las relaciones legales.

El principio de prioridad establece que el orden de inscripción de los actos jurídicos establece su preferencia frente a otros. Si existen derechos coincidentes sobre un mismo bien, se otorgará prioridad al que fue anotado primero, siempre y cuando cumpla con los requisitos legales. Este principio garantiza que se respete el orden legal y temporal en la inscripción de derechos.

El principio de especialidad exige una descripción precisa y detallada de los actos y derechos registrados. Este requerimiento permite la identificación exacta de los bienes

involucrados, así como sus características y su propiedad, lo que evita confusiones, errores o duplicaciones que podrían dar lugar a conflictos.

El principio de legalidad establece que solamente se podrán registrar los actos que cumplan con las disposiciones legales y los requisitos formales fijados por el ordenamiento jurídico. Esto garantiza que el registro no valide acciones ilegales o que violen la ley, lo cual preserva la integridad del sistema de registro.

Las inscripciones se ejecutan a solicitud del interesado o de la persona que tenga derecho a solicitarlas, según lo estipulado por el principio de rogación. El registro no funciona automáticamente, lo que significa que solo pueden comenzar procedimientos registrales aquellos que tengan un interés directo, con el fin de evitar abusos potenciales.

Finalmente, el principio de tracto sucesivo señala que el registro tiene que reflejar ininterrumpidamente la serie de actos jurídicos y transmisiones vinculadas a un bien. Toda inscripción reciente debe proceder de una anterior válida, lo que garantiza la continuidad del registro y facilita la verificación de la propiedad.

En resumidas cuentas, estos principios son la base estructural del sistema de registro peruano. Su aplicación adecuada asegura un ambiente registral ordenado, transparente y legalmente correcto, lo que contribuye a fortalecer la seguridad jurídica y a respaldar un comercio inmobiliario confiable.

2.2. Duplicidad de Partidas

2.2.1. Definición

Cuando se registran dos o más entradas con respecto a una misma persona o propiedad en el sistema de registro, decimos que existe duplicidad de partidas. Este fenómeno modifica la función publicitaria del registro, lo que genera incertidumbre acerca de quién tiene legítimamente

el derecho de propiedad y perjudica de manera negativa la confiabilidad del sistema. De acuerdo con el Reglamento General de los Registros Públicos (2012), este escenario puede presentarse por medio de la generación de múltiples partidas para un mismo terreno o a través de la superposición total o parcial de zonas registradas en diferentes asientos, lo que pone en riesgo la seguridad jurídica y podría ocasionar conflictos legales.

Según Mendoza (2014), esta duplicidad es una imperfección en el registro que genera ambigüedad, porque se registran varios titulares para un mismo derecho sin que eso signifique una copropiedad legítima. Esta anomalía tiene un impacto negativo en la validez y confiabilidad de las transacciones inmobiliarias, ya que disminuye la certeza jurídica. El Reglamento, además, diferencia entre la duplicidad parcial y la duplicidad total. La primera se presenta cuando sólo una parte de la propiedad está registrada en más de una partida; la segunda, cuando toda la propiedad aparece registrada más de una vez. Ambas violan el principio de especialidad registral, que requiere que el derecho inscrito sea representado con precisión y detalle.

Siguiendo esta línea, Mejorada (2010) señala que este tipo de error es uno de los más graves en el sistema registral, porque distorsiona lo que dicen los asientos y pone en peligro la confianza en la información que ellos ofrecen. Cuando hay muchos registros de una misma propiedad, se crea una falsa sensación de certeza y esto puede causar problemas al demostrar los derechos de propiedad así como procesos judiciales complicados.

Desde una perspectiva técnica, la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR conceptualiza la duplicidad de partidas como una superposición territorial entre predios ya inscritos, cuya detección es posible mediante un análisis gráfico efectuado por la Oficina de Catastro. Esta entidad tiene la responsabilidad de emitir los informes técnicos necesarios para identificar, valorar y contribuir a la resolución de estos casos, así como a la prevención de su recurrencia.

En paralelo, León (2020) señala que esta problemática tiene un impacto directo sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario, particularmente en la seguridad con la que se celebran contratos. El inicio de un procedimiento para resolver duplicidades puede generar una situación de incertidumbre jurídica, que en muchos casos desalienta a las partes involucradas en una transacción. Esto se traduce en la inclusión de cláusulas contractuales que contemplan el riesgo legal, o incluso en una desvalorización del bien inmueble en proceso de negociación.

En conclusión, la duplicidad de partidas no debe ser tratada únicamente como una deficiencia técnica, sino como una amenaza estructural que debilita la confiabilidad del sistema registral. Su existencia afecta la función esencial del registro como garante de información jurídica precisa, pone en riesgo el derecho de propiedad, y entorpece la dinámica y seguridad del mercado inmobiliario.

2.2.2. Tipos de duplicidad de partidas

La duplicación de inscripciones en el registro de propiedad representa un problema atípico dentro del sistema registral, ya que implica que existen dos o más asientos relacionados con el mismo bien o derecho. Esta circunstancia puede presentarse de diversas maneras, según el tipo de información y el vínculo que exista entre las inscripciones afectadas. A continuación, se analizan los tipos más comunes de duplicidad, conforme a la normativa vigente y al análisis doctrinal desarrollado por diversos especialistas.

Un ejemplo claro de esta problemática ocurre cuando existen dos partidas exactamente iguales que hacen referencia al mismo inmueble. En estos casos, tal como establece la normativa registral, se debe cerrar la inscripción más antigua y migrar todos los datos a la más nueva. Esta medida asegura que la información permanezca actualizada y concentrada en un solo asiento

vigente.. Para Mejorada (2010), este tipo de duplicidad representa un defecto grave que puede inducir a error en las transacciones y comprometer la precisión de la información registral.

Las partidas registrales involucradas en situaciones de duplicidad con inscripciones que no se contradicen entre sí suelen incluir datos que, a pesar de no ser idénticos en todos los aspectos, son compatibles. En estos casos, se cierra la partida más nueva y se pasan a la más antigua los asientos que no estén repetidos. El objetivo de este procedimiento es prevenir que surjan confusiones futuras acerca de la propiedad o los derechos relacionados con el bien, promoviendo de esta manera una mayor claridad en el registro. Esta modalidad de integración, tal como lo señala Mendoza (2014), contribuye a preservar la seguridad jurídica y evitar eventuales enfrentamientos.

Por otro lado, cuando existe duplicidad con inscripciones que se contradicen, la situación se vuelve más compleja. Cuando las partidas incluyen datos incompatibles, pueden surgir conflictos acerca de quién es el dueño del bien. En este contexto, se inicia un proceso que abarca la anotación literal de la duplicidad en ambas partidas y su cierre. Además, se notifica a la dirección que aparece en el documento más reciente. González y Quintana (2014) indican que esta clase de duplicidad supone un grave peligro para la seguridad jurídica, pues pone en duda quién es el propietario verdadero.

Existe también otro tipo de duplicidad, relacionada con la ubicación geográfica. Se trata de la superposición total, que ocurre cuando dos predios registrados coinciden exactamente en su localización, aunque puedan mostrar diferencias en los linderos o medidas perimétricas. Esta situación revela que ambas partidas están describiendo el mismo terreno. Para resolverlo, es indispensable llevar a cabo una revisión tanto técnica como gráfica, con el fin de corregir el registro y evitar que ambos predios aparezcan como válidos, ya que esto podría desencadenar conflictos sobre la propiedad.

Finalmente, se encuentra la superposición parcial, que ocurre cuando solo una parte del área de un predio coincide con la de otro. En este tipo de casos, es necesario que la partida más reciente detalle con precisión la zona afectada, incluyendo sus límites y dimensiones. Si no es posible determinar con exactitud el área comprometida, al menos debe describirse con claridad la porción que sí puede ser identificada. Dado que este tipo de duplicidad puede generar disputas complejas sobre los derechos de cada propietario, no se descarta que se requiera la atención de un juez para resolver el problema.

En resumen, la duplicación de partidas, independientemente de su forma, supone una amenaza significativa para la transparencia y certeza del sistema de registro. Ya sea que se trate de partidas iguales, Ya sean compatibles, incompatibles o de superposiciones (parciales o totales), todas incorporan diversos niveles de distorsión en los datos del registro. Por lo tanto, es esencial que estos casos se manejen de acuerdo con la reglamentación vigente y con exactitud técnica. Solo de esta manera es posible asegurar la como señala Torres, la seguridad jurídica y mantener la confianza en el tráfico inmobiliario. (2014) González y Quintana, (2010) Mejorada y (2021).

2.2.3. Duplicidad de partidas en el registro de predios

Según Manzano (2024), el folio real es una técnica utilizada en el sistema registral que organiza la información por inmueble, asignando a cada predio un folio único donde se reúne toda la información jurídica relevante: desde la titularidad hasta las cargas, derechos y gravámenes que lo afectan. Este sistema permite agilizar las consultas, ya que concentra todos los datos en un solo lugar, y al mismo tiempo refuerza la seguridad jurídica, al dejar fuera cualquier derecho o carga que no figure en el folio correspondiente.

La inmatriculación, por su parte, es el proceso a través del cual un inmueble se registra oficialmente en el Registro de Predios. Es el primer asiento registral efectuado sobre un bien

específico y representa el comienzo de su historia en el sistema. A partir de este acto, se crea una partida individual con un número único que posibilitará su identificación de forma permanente.

En este contexto, surge el término de duplicidad de partidas, que también se conoce como doble inmatriculación. Esta situación representa una anomalía en el Registro de Predios, que tiene lugar cuando se generan dos o más partidas para un solo bien inmueble, como lo explica Roca Sastre, quien fue citado por Mendoza (2018). En el Perú, Gonzales Barrón (2014) la describe como un problema que surge a partir de errores del sistema, en el cual un mismo bien puede estar registrado en diversas partidas, ya sea de manera parcial o total.

El artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos, que fue aprobado por la Resolución N.º 126-2012-SUNARP-SN, trata directamente esta problemática. En ese lugar se establece que existe duplicidad cuando se crean múltiples partidas para el mismo inmueble, la misma persona —ya sea jurídica o natural— o cualquier otro elemento que haya causado una inscripción. Además, el hecho de que las áreas se superpongan parcial o totalmente en partidas diferentes también es considerado duplicidad, porque va en contra del principio de especialidad establecido en el artículo IV del Título Preliminar del reglamento.

Gonzales (2016) expande esta perspectiva al sugerir dos dimensiones del fenómeno de la doble inscripción. Desde un punto de vista formal, argumenta que el principio técnico de especialidad, que requiere que cada propiedad tenga una única partida, se rompe. En este contexto, la corrección debe llevarse a cabo cerrando la última partida —de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 del reglamento— y manteniendo como válida la inscripción más antigua. Desde un punto de vista sustancial, el asunto pasa a pertenecer al terreno del derecho civil, debido a que es imprescindible establecer quién de los titulares anotados en partidas contradictorias es el propietario legítimo. En este contexto, la doble inscripción significa que hay dos números de

partida iniciales para el mismo bien, aunque esto no signifique necesariamente que todo el predio esté duplicado.

Con el fin de aplicar de forma más efectiva el principio de “un predio, una partida” en un entorno digital, SUNARP ha desarrollado la Base Gráfica Registral (BGR). Este sistema, normativamente definido como una plataforma georreferenciada, permite representar de forma única cada predio inscrito. No obstante, la presencia de duplicidades refleja deficiencias en la elaboración o actualización de dicha base. Precisamente por ello, su fortalecimiento ha sido establecido como uno de los ejes prioritarios dentro de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR.

2.2.4. Causas de la duplicidad

La duplicación de partidas registrales es una irregularidad en el sistema de registros públicos. Esta circunstancia ocurre cuando un mismo bien inmueble, o una persona (jurídica o natural), está registrado en múltiples partidas registrales. Este tipo de anormalidad tiene un impacto directo en la integridad del sistema, pone en riesgo la seguridad jurídica y crea dudas acerca de quién es el dueño legítimo del derecho a la propiedad (Torres, 2021).

La duplicidad puede aparecer por la apertura de varias partidas sobre un mismo bien, o por la coincidencia total o parcial de áreas que se encuentran en diferentes partidas, según lo estipulado en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos. Ambos casos contravienen principios fundamentales de registro y constituyen un peligro concreto para la transparencia del sistema.

La ausencia de procedimientos normativos claros para abordar las disputas resultantes de la superposición de áreas, en particular cuando se propone la renuncia de área como solución, es uno de los retos más significativos en la práctica frente a este problema. Si bien el Tribunal Registral ha aceptado esta alternativa por medio de resoluciones como la N.º 266-2017-SUNARP-

TR-L, esta figura no está oficialmente establecida en las regulaciones actuales. La única solución oficialmente aprobada para abordar este problema es el cierre de partidas duplicadas, con el objetivo de unificar la información en una única partida válida. La Gerencia Registral y la Unidad Técnica Registral son las encargadas de este proceso, sin que intervengan directamente el Tribunal Registral ni el registrador. Esto puede ocasionar problemas administrativos y retrasos (Gonzales, 2021).

Principales causas de la duplicidad de partidas

Las causas de esta problemática son diversas y obedecen tanto a vacíos normativos como a limitaciones técnicas y estructurales del sistema registral y catastral. Entre las más relevantes, destacan las siguientes:

1. Simplicidad en los medios de inmatriculación

Antes de la vigencia del Decreto Legislativo N.º 1209, los procedimientos de inmatriculación eran bastante flexibles, lo que permitió el ingreso de predios al registro sin controles rigurosos. Esta debilidad normativa favoreció la generación de múltiples registros sobre un mismo bien, especialmente en contextos donde la fiscalización era escasa (Mejorada, 2010).

2. Ausencia de una base gráfica catastral uniforme

La falta de una base gráfica consolidada y oficial en el Registro de Predios ha sido un factor clave en la aparición de duplicidades. En ausencia de representaciones precisas y georreferenciadas, es común que se registren superposiciones sin que el sistema pueda detectarlas oportunamente (Torres, 2021).

3. Falta de interoperabilidad entre el Registro y las entidades catastrales

La desconexión entre los registros públicos y entidades responsables del catastro, como las municipalidades o COFOPRI, impide una validación cruzada eficaz de la información. Esta falta de articulación institucional reduce la capacidad del sistema para prevenir duplicidades desde el origen (Mendoza, 2014).

4. Inconsistencias en los métodos de identificación predial

La variedad de criterios técnicos y sistemas de medición empleados por distintas entidades ha dado lugar a descripciones de predios divergentes. En ausencia de una normativa común y sistemas tecnológicos compatibles, es frecuente que surjan diferencias sobre límites y dimensiones, lo cual facilita la inscripción de partidas superpuestas (González y Quintana, 2014).

5. Inexactitud en los datos descriptivos

Muchos registros antiguos carecen de planos actualizados, presentan errores de medición o fueron elaborados con metodologías desfasadas. Estas imprecisiones, muchas veces basadas en referencias obsoletas, han permitido que un mismo terreno figure en más de una partida, lo que genera conflictos sobre la propiedad (Gonzales, 2021).

Consecuencias y desafíos

La presencia de registros duplicados pone en grave riesgo la confianza pública en el sistema registral, ya que obstaculiza la identificación del auténtico dueño del bien y perjudica la validez de las transacciones inmobiliarias. Esta circunstancia supone un peligro directo para la seguridad jurídica, creando un entorno susceptible a conflictos, fraudes y litigios extensos. Según la doctrina, un sistema de registro que no asegura la titularidad de los bienes pierde su habilidad para desempeñar su función garantista en el tráfico jurídico.

Acciones técnicas y normativas para la resolución

La Directiva DI-004-2020-SCT-DTR fue aprobada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) con el propósito de reducir las causas de esta problemática. El objetivo de esta norma es estandarizar los procedimientos técnicos, sobre todo cuando se trata de generar informes y actualizar la Base Gráfica Registral (BGR). La BGR se ideó como un sistema georreferenciado que, de manera gráfica, ilustra el emplazamiento, la forma y la extensión de los predios registrados, lo que hace posible identificar y evitar superposiciones.

La información almacenada en los títulos archivados y los asientos registrales se utiliza para actualizar la BGR. Esta herramienta es crucial para asegurar que la información jurídica registrada sea coherente con la realidad física. No obstante, la eficacia de la directiva depende en gran parte de la capacidad operativa de las oficinas catastrales, sobre todo cuando se busca regularizar inscripciones viejas con información técnica limitada.

Cierre

La existencia de registros duplicados hace que la confianza pública en el sistema registral esté en peligro, porque obstaculiza la identificación exacta del verdadero propietario de un bien y puede poner en duda la validez de las operaciones inmobiliarias. Cuando se crean circunstancias de este tipo, la seguridad jurídica se ve amenazada directamente, ya que se produce un ambiente propenso a pleitos, fraudes y procesos judiciales que se extienden en el tiempo. Como señala la doctrina especializada, un sistema registral pierde su función principal como instrumento de protección dentro del tráfico jurídico cuando no garantiza certeza sobre quiénes son los dueños de los bienes.

Medidas normativas y técnicas para enfrentar el problema

La Directiva DI-004-2020-SCT-DTR fue liberada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) con el propósito de abordar las razones detrás de esta dificultad.

La estandarización de los procedimientos técnicos es el objetivo de esta normativa, particularmente en cuanto a la preparación de informes técnicos y la renovación de la Base Gráfica Registral (BGR). Esta base se concibe como un sistema georreferenciado que posibilita la representación gráfica de la ubicación, forma y extensión de los predios registrados, lo cual facilita que se detecten superposiciones a tiempo y se eviten duplicidades.

La BGR se nutre de datos provenientes de los asientos registrales y de los títulos archivados, y es fundamental que esta información esté actualizada para garantizar la congruencia entre los datos jurídicos del registro y la realidad física del predio. Sin embargo, la eficacia de esta directiva se basa en gran parte en la capacidad operativa de las oficinas del catastro. Esto se convierte en un reto particularmente difícil cuando se refiere a la normalización de inscripciones viejas que no tienen información técnica minuciosa o mapas georreferenciados fiables.

2.2.4.1. El Rol Preventivo del Área de Catastro a través de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR.

Más allá de los mecanismos correctivos existentes para enfrentar la duplicidad de partidas registrales, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ha implementado una estrategia preventiva formalizada en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR. Esta norma introduce un enfoque anticipatorio que es ejecutado por la Oficina de Catastro y que se articula principalmente a través de dos herramientas técnicas diseñadas para evitar que se generen nuevas superposiciones de predios.

El primer mecanismo es el informe técnico previo obligatorio, establecido en el numeral 7.1.1 del reglamento. Este documento es un requisito indispensable para inscribir ciertos actos registrales, como inmatriculaciones, independizaciones, acumulaciones o rectificaciones de las medidas, del linderos y cerco perimétrico. Su objetivo es servir como una barrera técnica que

permita detectar, antes de que se produzca la inscripción, si el predio en cuestión se sobrepone con otros ya existentes en la Base Gráfica Registral. Esto contribuye de forma decisiva a prevenir conflictos registrales desde la etapa previa a la incorporación del predio al sistema.

El segundo instrumento se relaciona con el cumplimiento de requisitos técnicos estandarizados, según lo dispuesto en el numeral 7.1.2. En este sentido, los planos presentados deben estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional y contener coordenadas UTM, junto con datos complementarios como cuadrículas, vértices, perímetros y el área total del predio. Esta estandarización técnica es muy importante para reforzar que el informe que nutre la Base Gráfica Registral sea precisa y verificable, reduciendo la posibilidad de que se inscriban predios con descripciones confusas o incorrectas, que en el pasado han sido una causa recurrente de duplicidades.

El enfoque asumido por SUNARP no solo responde a la necesidad de corregir errores, sino que apunta a una de las raíces estructurales del problema: la falta de exactitud en la presentación de imagen de los predios. Al exigir desde el inicio del procedimiento registral el cumplimiento de parámetros técnicos rigurosos, se busca asegurar que cada predio esté claramente individualizado, lo que apoya a disminuir significativamente el riesgo de duplicidades futuras.

2.2.4.2. La Base Gráfica Registral (BGR) como Eje Central de la Solución Técnica.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ha creado la Base Gráfica Registral (BGR) como un soporte técnico esencial para evitar y solucionar las duplicaciones de partidas. Esto es particularmente importante debido a factores como la falta de un respaldo gráfico catastral y a que hay inscripciones viejas sin documentación técnica apropiada. Según la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, la BGR es un sistema de información gráfica

georreferenciada que ilustra los predios ya inscritos y en proceso de inscripción. Para ello, emplea los datos existentes en los títulos archivados y en las anotaciones registrales.

La relevancia de la BGR se fundamenta en su capacidad de mantenerse actualizada de forma continua. No se limita únicamente a incorporar planos proporcionados por los usuarios, sino que también contempla la reconstrucción de polígonos a partir de las descripciones literales contenidas en el registro, especialmente en aquellos casos en que no existe información gráfica previa. Esta posibilidad resulta clave para integrar al sistema predios antiguos cuya documentación técnica es escasa o inexistente, lo cual históricamente ha sido una fuente frecuente de duplicidades.

En ese marco, la Base Gráfica Registral cumple dos funciones esenciales:

Por un lado, actúa como mecanismo preventivo, al ser el sustento sobre la que se elaboran los informes técnicos-reglamentista previos que debe emitir obligatoriamente la Oficina de Catastro antes de inscribir actos como inmatriculaciones o rectificaciones. Esto permite verificar con anticipación que no existan superposiciones con otros predios ya inscritos, reduciendo el margen de error.

Por otro lado, cumple una función correctiva, al facilitar la identificación de superposiciones totales o parciales entre partidas registrales ya existentes. Esta información técnica es indispensable para sustentar el comienzo de un proceso de acabe por duplicidad, conforme al marco legal que esté vigente.

No obstante, a pesar de su importancia estratégica, la BGR enfrenta un reto significativo: integrar de forma masiva y precisa aquellos predios antiguos que no cuentan con datos técnicos confiables. Por esta razón, más que un simple repositorio de planos, la Base Gráfica Registral debe entenderse como el elemento estructural que respalda los esfuerzos de SUNARP por consolidar la certeza registral y aumentar la seguridad jurídica en el mercado de predios.

2.2.5. Principios afectados por la duplicidad de partidas

La duplicación de partidas registrales tiene un impacto directo en varios de los principios esenciales que rigen el sistema registral, ya que pone en riesgo la claridad, precisión y coherencia que este debe presentar. No solo se altera la integridad del registro con esta situación, sino que también se socava la seguridad legal y disminuye la confianza en el tráfico de bienes inmuebles. En lo que sigue, se examina de qué manera esta problemática afecta negativamente los pilares fundamentales que respaldan el Registro de la Propiedad.

El **principio de especialidad** exige que un inmueble o sujeto esté vinculado a una única partida registral, la cual debe contener de manera clara y precisa todos los actos jurídicos y derechos relacionados. Su finalidad es permitir una identificación inequívoca del bien, evitando confusiones o ambigüedades (Salazar, 2023). No obstante, cuando se generan múltiples partidas para un mismo predio, se vulnera este principio, fragmentando la información y dificultando la determinación de la verdadera titularidad, lo cual obstaculiza tanto la protección de derechos como la realización de transacciones seguras.

Respecto al principio de fe pública registral, este se fundamenta en la suposición de que los asientos registrales son verídicos y precisos, lo cual ofrece respaldo a terceros que actúan con confianza en esta información. No obstante, cuando hay partidas duplicadas, esta confianza se reduce significativamente, puesto que es posible que existan registros contradictorios que causen confusión acerca de la propiedad real. Que varias personas puedan ser titulares de un mismo bien debilita el papel protector de la fe pública y pone a otros en situaciones riesgosas desde el punto de vista legal que son difíciles de detectar.

Desde la perspectiva de Ortega (2023), la fe pública debería extenderse no solo a lo documentado en el registro, sino también a la realidad material del predio. Cuando existe

duplicidad, esta correspondencia entre lo registral y lo físico se pierde, y las decisiones que se toman basadas en información inexacta pueden derivar en litigios, fraudes o disputas sobre la posesión. Esta situación da a conocer la necesidad de enriquecer los procedimientos de verificación y control en el sistema.

El principio de seguridad jurídica también se ve impactado, puesto que su objetivo es asegurar la estabilidad en el ejercicio de los derechos y crear confianza en su protección legal. La duplicidad provoca dudas acerca de la validez y titularidad de los derechos registrados, lo que puede cuestionar las decisiones judiciales o administrativas asociadas a esos bienes (Vargas, 2023). Esta falta de certeza es perjudicial para los propietarios, así como para los posibles compradores y los operadores jurídicos.

En relación con el **principio de legalidad**, que pide que todos los documentos registrados se ajusten a la normativa vigente, la duplicidad también supone una infracción. Inscribir múltiples partidas para un mismo bien, especialmente cuando presentan datos contradictorios, implica una transgresión a los requisitos formales y sustanciales del ordenamiento jurídico. Vargas (2023) advierte que esto afecta la apariencia de legitimidad de los actos jurídicos, generando incertidumbre sobre su validez.

El principio de **publicidad registral**, que asegura el acceso libre y transparente a la información del registro, también se ve impactado. La presencia de partidas duplicadas puede dar lugar a contradicciones o a ambigüedad en los datos publicados, lo que hace difícil que los usuarios puedan interpretarlos. Esta falta de uniformidad puede llevar a cometer equivocaciones, particularmente en las personas que buscan obtener derechos sobre bienes cuya condición legal no está clara (Adames, 2023), debilitando así uno de los principales objetivos del registro.

Por último, el principio de legitimación, que brinda presunción de validez y eficacia a los derechos registrados a menos que se demuestre otra cosa, queda directamente afectado. La duplicación de partidas genera incertidumbre acerca de cuál inscripción refleja fielmente la situación legal del bien. Salazar (2023) señala que la incertidumbre está socavando la confianza de los ciudadanos en el sistema de registro y debilitando la fortaleza de los actos legales basados en registros defectuosos.

En general, la duplicación de partidas tiene un efecto transversal en los cimientos del sistema registral. Es esencial establecer procedimientos de depuración de registros, actualizaciones técnicas ininterrumpidas y controles normativos eficientes para mantener su integridad y eficacia. De este modo se podrá asegurar que los bienes inmuebles inscritos sean únicos y que la información que sustenta la seguridad jurídica y el desarrollo del tráfico inmobiliario sea coherente.

2.2.6. La duplicidad de partidas y la publicidad registral

La duplicidad de partidas registrales afecta directa y negativamente el principio de publicidad registral, cuyo objetivo es garantizar que la información en los registros públicos sea accesible, esté al alcance de todos y muestre con claridad la situación jurídica de los bienes raíces. Este principio tiene **como** objetivo asegurar la certeza en relación con los derechos y la titularidad inscritos, y es un elemento fundamental para fomentar la confianza en las operaciones inmobiliarias.

No obstante, la coherencia del sistema se ve afectada cuando surgen situaciones de duplicidad, ya sea por inscripciones repetidas de un mismo predio, solapamiento de áreas o registros contradictorios en torno a una misma persona natural o jurídica. La presencia de múltiples partidas sobre un mismo bien provoca incertidumbre y disminuye la confianza en los datos

publicados. Esta distorsión perjudica la función informativa del registro y hace que los usuarios pierdan confianza.

Como advierte Salazar (2023), la duplicidad no se limita a una simple repetición de inscripciones, sino que da lugar a zonas superpuestas desde el punto de vista registral, lo que complica la identificación precisa de los titulares y de los derechos que recaen sobre el bien. Esto eleva el riesgo de errores al momento de consultar el registro y perjudica directamente a quienes confían en la veracidad de la información para celebrar actos jurídicos.

En este contexto, el principio de publicidad pierde efectividad. La información que debería ser clara, completa y confiable se vuelve confusa y contradictoria. Esta situación genera inseguridad jurídica, en particular para terceros adquirentes o interesados que, al basarse en registros defectuosos, pueden ser inducidos a error o quedar expuestos a conflictos legales que derivan de una realidad registral distorsionada.

2.2.7. Consecuencias jurídicas y registrales de la duplicidad de partidas

La existencia de dos partidas da lugar a que haya varias inscripciones sobre una misma propiedad, lo que produce confusión acerca de quién es realmente el propietario del bien. Este fenómeno tiene un impacto directo sobre la publicidad registral, ya que lanza datos contradictorios a la población. En situaciones en las que varias personas son titulares de un mismo terreno, es normal que se presenten disputas legales y conflictos sobre la propiedad, lo cual socava la seguridad jurídica que el sistema debe asegurar.

El obstáculo para validar las transacciones inmobiliarias es uno de los efectos más notables de esta circunstancia. El principio de publicidad requiere que cualquier individuo tenga acceso a información registral fiable antes de llevar a cabo una acción jurídica. Sin embargo, cuando hay partidas duplicadas, esa certeza se pierde. Las personas que tienen la intención de adquirir, arrendar

o financiar una propiedad pueden hacerlo basándose en información que no representa la realidad legal, lo que eleva el riesgo de litigios. Un cliente podría comprar un bien basándose en una partida que parece válida, sin darse cuenta de que hay otra con un propietario distinto. Estas circunstancias no solo producen disputas que se extienden en el tiempo, sino que además aumentan los costos y los riesgos operativos, lo cual fuerza a los usuarios a adoptar medidas de precaución extra para comprobar la legalidad del acto

El peligro de fraude o mala fe es otro efecto crucial de la duplicidad. Las personas con malas intenciones pueden aprovechar la vaguedad de los registros contradictorios para cometer actos ilegales, como vender una propiedad basándose en información falsa o incompleta. Un supuesto propietario puede traspasar un bien inmueble sin advertir que hay otra partida registral que pone en duda su derecho, engañando de esta manera al comprador. Según Ortega (2023), este estado de cosas pone en riesgo los principios de transparencia y confianza que deben guiar la publicidad registral. En este escenario, alterar la información registral no solo pone en peligro a los usuarios individuales, sino también a la estabilidad del sistema entero.

2.2.8. Procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad

La oposición es uno de los instrumentos procesales establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo propósito es asegurar la salvaguarda del derecho a la defensa y la observancia del debido proceso. Según Salazar (2023), su función principal es salvaguardar a los terceros de buena fe que hayan tomado parte en actos legales relacionados con el bien objeto de duplicidad. Esta figura posibilita que los individuos que podrían verse afectados tengan la oportunidad de hacer valer su derecho a ser oídos antes de que se tomen decisiones que cambien o eliminen derechos previamente establecidos.

Cuando se encuentran inscripciones incompatibles entre sí en casos de duplicidad de partidas registrales, el proceso de resolución se realiza en la sede administrativa y está bajo la autoridad de la Gerencia Registral. Esta entidad tiene la capacidad de iniciar el procedimiento, revisar si las partidas implicadas son válidas, emitir una resolución que establezca la duplicidad y dictar el cierre de aquellas que sean contradictorias o redundantes. Asimismo, tiene la responsabilidad de notificar a los titulares y a terceros que pudieran estar en riesgo, particularmente en situaciones en las que se detecten posibles indicios de fraude o errores en el registro (Salazar, 2023).

Los artículos 56 a 63 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos rigen el procedimiento administrativo para cerrar partidas. Específicamente, el artículo 62 determina que este procedimiento tiene como finalidad impedir nuevas inscripciones en partidas ya identificadas como duplicadas y dar a conocer públicamente la existencia de tal superposición.

Con esto, se pretende que la situación del registro sea transparente y proteger a los terceros que lo consultan. Es relevante destacar que la duplicidad puede aludir a personas o predios y puede significar una superposición parcial o total, lo cual produce dudas sobre quién es el verdadero dueño del derecho.

Este mecanismo de cierre es un instrumento esencial para asegurar la estabilidad y la certeza jurídica en el tráfico inmobiliario. Se asegura la coherencia del sistema al unificar los datos en una sola partida válida y eliminar las inscripciones que son contradictorias. No obstante, es necesario tener un informe técnico previo que certifique con certeza la duplicidad y la incompatibilidad registral para que su implementación sea eficaz.

SUNARP ha implementado, al mismo tiempo que estos mecanismos correctivos, una política de prevención con el fin de impedir la creación de nuevas duplicidades desde el comienzo del proceso de registro. Esta política se encuentra establecida en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR. La Oficina de Catastro es la encargada de administrar esta estrategia, que se fundamenta en dos instrumentos esenciales.

El primero es el informe técnico preliminar obligatorio, que está definido en la cláusula 7.1.1 de la directiva. Este informe es necesario para registrar acciones como la acumulación, la inmatriculación, la independencia o la corrección de linderos, perímetros o áreas. El objetivo es asegurar que, antes de continuar con la inscripción, se confirme que el terreno no se solapa con otros que ya están registrados en la Base Gráfica Registral (BGR).

De acuerdo con lo que se indica en el numeral 7.1.2, el segundo instrumento está vinculado a la observancia de requisitos técnicos estandarizados. En esta situación, los planos tienen que estar georreferenciados a la Red Geodésica Nacional, incluir coordenadas UTM y especificar detalles como cuadrículas, vértices, superficie total y dimensiones perimétricas. El objetivo de esta normalización técnica es evitar que las inscripciones se basen en descripciones imprecisas o vagas, que históricamente han sido uno de los motivos más importantes por los cuales las partidas se superponen.

La finalidad de este enfoque preventivo es disminuir el riesgo de duplicidades desde la fase anterior a la inscripción, abordando el problema desde su raíz. Al demandar una mayor precisión técnica, se intenta garantizar que cada propiedad tenga una demarcación precisa y verificable, con el fin de reducir la probabilidad de conflictos futuros.

Por último, el artículo 60 de la Ley General de los Registros Públicos establece específicamente cómo debe llevarse a cabo el procedimiento para resolver situaciones de

duplicación de partidas. Este procedimiento se presentará a continuación siguiendo el método paso a paso, de acuerdo con lo dictado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, emitida el 22 de mayo de 2012.

2.2.8.1. Detección de la duplicidad.

La existencia de partidas duplicadas puede ser reportadas tanto durante los procesos rutinarios de revisión que realiza la administración registral, como a través de la comunicación de personas con interés legítimo en el bien, tales como propietarios, funcionarios del registro o autoridades competentes. Una vez identificado el posible caso de duplicidad, se inicia un procedimiento administrativo orientado a esclarecer la situación y adoptar las medidas necesarias para corregirla.

En esta fase inicial del proceso, es fundamental determinar si las partidas en cuestión hacen referencia al mismo inmueble o si existe una sobreposición —ya sea parcial o total— entre las áreas descritas en cada una. Esta verificación técnica resulta clave, ya que permite establecer con claridad la naturaleza del conflicto registral y definir el procedimiento más adecuado para su resolución.

2.2.8.2. Notificación a la gerencia registral.

Una vez que se ha comprobado la duplicidad, el caso debe ser notificado formalmente a la Gerencia Registral correspondiente, que es la entidad encargada de tomar las acciones pertinentes para solucionar el conflicto. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos, este organismo tiene la obligación de dictar una resolución fundamentada que especifique las acciones concretas a llevar a cabo. Estas acciones pueden incluir la eliminación de las partidas duplicadas y la rectificación de los asientos registrales que se vean afectados por una superposición o un error.

Si las partidas duplicadas pertenecen a oficinas registrales diferentes, la Gerencia Registral que gestione la partida más antigua será la encargada de intervenir. Cuando las partidas se encuentren en distintas áreas geográficas, se establece que la documentación correspondiente sea enviada entre las gerencias participantes y se determina un plazo de 20 días como máximo para realizar el envío. Esto sirve para permitir una toma de decisiones administrativas apropiada y a tiempo.

2.2.8.3. Cierre de partidas con inscripciones idénticas.

Según lo estipulado en el artículo 59 del Reglamento General de los Registros Públicos, si se verifica que dos partidas registrales tienen las mismas inscripciones o anotaciones —lo cual se conoce como duplicidad idéntica—, corresponde aplicar lo establecido en el artículo 58. En estas situaciones, es necesario cerrar la partida que se creó más recientemente para conservar la consistencia del sistema de registro.

Por lo tanto, la Gerencia Registral debe emitir una resolución que disponga mantener válida la partida más antigua. Asimismo, hay que añadir en esta última una anotación informativa indicando que incluye la misma información que la partida cerrada y especificando su número, con el fin de asegurar la trazabilidad y coherencia de los actos registrados.

Si ambas partidas se han originado con un mismo título, se mantendrá en vigor la que haya sido identificada de manera explícita en la anotación correspondiente. Si el asiento mencionado no indica cuál es el número de partida, se cerrará la que tenga un número correlativo más alto y se hará la rectificación pertinente en la anotación para subsanar la omisión.

2.2.8.4. Cierre de partidas con inscripciones compatibles.

La Gerencia Registral debe también ordenar cerrar la partida más reciente cuando se identifica una duplicidad entre partidas que incluyen inscripciones compatibles, es decir, que no

son contradictorias entre sí, a pesar de que algunas anotaciones no se repitan en ambas. En este proceso, las inscripciones que no estén registradas en la partida más antigua tienen que ser trasladadas a ella, para que toda la información importante se encuentre concentrada en un solo asiento.

La finalidad de esta disposición es asegurar la consolidación de los datos registrales, lo que permite una mayor transparencia, coherencia y claridad acerca de los derechos de propiedad asociados al bien. Así, se asegura que el registro muestre con fidelidad la situación legal del inmueble, lo que disminuye los riesgos de que haya malentendidos o disputas en el futuro.

2.2.8.5. Cierre de partidas con inscripciones incompatible y oposición.

Cuando las partidas duplicadas tienen inscripciones que son contradictorias y no se pueden conciliar, la situación es más compleja. De acuerdo con el artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos, la Gerencia Registral tiene que poner en marcha un proceso administrativo concreto destinado a cerrar las partidas en conflicto en estas circunstancias.

Como parte de este proceso, se llevará a cabo una anotación en los dos registros que indicará la duplicidad, y esta será divulgada públicamente a través de un aviso que se publicará no solo en el Diario Oficial El Peruano, sino también en otros medios de comunicación con cobertura nacional. Además, para asegurar la transparencia del proceso y permitir que terceros interesados puedan ejercer su derecho a la defensa, la información estará disponible en el portal institucional de la SUNARP.

El contenido de esta notificación debe contener la identificación de las partidas implicadas, el número de resolución que establece el comienzo del proceso y el tiempo legal concedido para que los interesados puedan oponerse. En esta línea, los individuos afectados tendrán un tiempo de

60 días a partir de la última publicación para presentar, por escrito, sus argumentos que respalden su desacuerdo, ya sea porque creen que no hay duplicidad o porque cuestionan el cierre sugerido.

Si no hay objeciones transcurrido este período, la Gerencia Registral llevará a cabo el cierre final de la partida más reciente. Sin embargo, si se presenta oposición, el proceso administrativo se detendrá y la disputa deberá ser resuelta por vía judicial. En tal situación, las partes tendrán la posibilidad de recurrir a los tribunales apropiados para pedir la anulación de las inscripciones superpuestas o la supresión de aquellas que sean incompatibles con el estado jurídico real del bien.

2.2.8.6. Publicidad de la duplicidad y anotaciones de cierre.

Asimismo, si el proceso de cierre no ha comenzado todavía, es obligatorio que el líder del área de Informática de la SUNARP registre una nota de advertencia en el sistema para alertar sobre la posible duplicación. Esta acción tiene como objetivo dejar constancia institucional del conflicto, de tal forma que la situación permanezca a la vista hasta que se solucione oficialmente, ya sea por medio del cierre o mediante la decisión de no proseguir con el procedimiento.

2.2.8.7. Superposición parcial y casos de desmembración

El artículo 63 del reglamento determina que la anotación de cierre debe indicar que únicamente una parte del terreno está implicada cuando la duplicidad se debe a una superposición parcial entre propiedades. En ese caso, es preciso especificar los límites y las medidas perimétricas del área impactada. Si no se puede calcular con precisión el área afectada, debe proporcionarse una descripción aproximada que permita ubicar e identificar razonablemente la zona en cuestión. En situaciones en las que se detecta superposición como resultado de una independización o subdivisión no formalmente registrada, se debe proceder a regularizar la situación. Para ello, se incorporan los asientos y anotaciones omitidos, permitiendo corregir el solapamiento y reflejar con fidelidad la realidad jurídica del predio.

2.2.8.8. Clasificación y dificultades según el tipo de duplicidad

El Texto Único Ordenado del Reglamento distingue entre tres tipos de duplicidades: aquellas con contenido idéntico, con inscripciones compatibles y con inscripciones contradictorias. Los dos primeros casos suelen resolverse de manera más sencilla, cerrando la partida más reciente y manteniendo vigente la más antigua. Que exista duplicidades con inscripciones semejantes, los asientos no registrados en la partida más antigua deben ser trasladados a esta para consolidar la información.

Sin embargo, las duplicidades con inscripciones incompatibles plantean un desafío mayor. Incluso en casos con inscripciones compatibles, puede haber obstáculos para cerrar la partida más nueva, especialmente cuando las inscripciones pasadas no cuentan con documentación técnica suficiente para individualizar el predio. Esto compromete la eficacia del procedimiento de cierre, ya que no siempre es posible asegurar que no se está afectando derechos de terceros o propiedades colindantes.

Este problema refleja las limitaciones que surgen al intentar aplicar tecnologías modernas de georreferenciación a partidas históricas basadas en descripciones tradicionales. Si la información original es imprecisa, su reemplazo por coordenadas actuales puede poner en riesgo la integridad de otras propiedades registrales (Amado, 2017).

Según Gonzáles (2016), el registro representa una formalización jurídica de la realidad, aunque no está exento de errores. Por ello, se requieren mecanismos de corrección adecuados, ya sea mediante procedimientos extrajudiciales, medidas de conservación o a través de la vía judicial, dependiendo del alcance del conflicto.

2.2.8.9. Lineamientos técnicos y administrativos recientes

En este contexto, la Resolución N.º 008-2022-SUNARP/DTR, que fue emitida el 11 de febrero de 2022 por la Dirección Técnica Registral, determina pautas esenciales para atender casos de duplicación de partidas. Esta regla tiene como objetivo estandarizar los criterios de actuación de las Unidades Registrales a nivel nacional, con el fin de fomentar una gestión más eficiente y clara, además de fortalecer la seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias.

De acuerdo con lo establecido, el procedimiento comienza con el descubrimiento de la duplicidad, ya sea a través de una solicitud expresa del interesado o como consecuencia de un examen interno. La Unidad Registral (UREG) examina las partidas implicadas y pide un informe técnico al departamento de Catastro para verificar si hay superposición, ya sea total o parcial, si lo cree necesario. Cuando no hay información técnica suficiente, se analiza la descripción que aparece en los asientos registrales y los títulos archivados.

Cuando se confirma que hay duplicidad, se establece qué partida es la más vieja considerando la fecha de inscripción o, si ambas provienen de una misma partida matriz, la fecha en que fue presentado el asiento de independización.

Luego, se evalúa el tipo de duplicidad para aplicar la medida correspondiente:

- Si las partidas son idénticas, se cierra la más reciente y se traslada su información a la más antigua.
- Si son compatibles, también se cierra la partida más reciente, pero se transfieren únicamente los actos que no estén presentes en la otra.
- Si son incompatibles, se activa el procedimiento formal de cierre con publicación de la duplicidad, permitiendo que terceros interesados presenten oposición.

La UREG emite una resolución que se divulga en el Diario Oficial El Peruano y otros medios cuando hay duplicidad con inscripciones contradictorias. Desde la última publicación, se concede

un periodo de 60 días para que los potenciales perjudicados tengan la oportunidad de presentar su oposición, fundamentando sus objeciones a la duplicación o al cierre sugerido. Si no hay objeciones en el tiempo establecido, se lleva a cabo el cierre final de la partida más nueva. Por otro lado, si se presenta alguna oposición, el proceso queda suspendido y el conflicto es resuelto en la vía judicial, donde los involucrados tienen la posibilidad de pedir la nulidad de registros o que se eliminen inscripciones contradictorias.

Cuando la duplicidad proviene de una independización que no fue registrada adecuadamente, se procede a regularizar la información mediante la incorporación de los asientos faltantes. Esta corrección permite que el registro represente adecuadamente la situación jurídica y física del bien.

Finalmente, una vez concluido el procedimiento, se emite una resolución que valida o rectifica lo actuado. Las partidas que hayan sido cerradas quedarán definitivamente inhabilitadas para nuevas inscripciones, consolidándose así toda la información registral en una sola partida vigente, lo que apoya a preservar la integridad, coherencia y seguridad del sistema.

2.2.8.10. Acuerdo extrajudicial entre las partes.

Cuando se presentan partidas registrales con inscripciones incompatibles, se configura inicialmente un **conflicto jurídico**, entendido como la existencia de pretensiones enfrentadas entre dos o más partes, cada una de las cuales invoca fundamentos legales para respaldar su posición. Desde una perspectiva doctrinaria, este tipo de conflictos no solo representa una oposición normativa, sino que también refleja tensiones sociales que requieren ser canalizadas y resueltas conforme al ordenamiento jurídico y bajo el principio del bien común (Illera, 2022). En este sentido, se trata de disputas que deben abordarse utilizando mecanismos jurídicos que ofrezcan respuestas justas y eficaces dentro del marco legal.

En este punto, la conciliación extrajudicial se manifiesta como un alternate válida y eficiente para atender este tipo de controversias. En el Perú, este mecanismo está reconocido desde hace varios años y ha sido aplicado con éxito en distintos ámbitos del derecho, especialmente en asuntos patrimoniales. Su regulación se encuentra en la Ley N.º 26872 y su reglamento, donde se define su naturaleza consensual y su función como de alternancia de resolución en problemas. La conciliación permite que las partes, con el acompañamiento de un tercero imparcial —el conciliador—, exploren soluciones mutuamente satisfactorias de forma más ágil y económica. Su uso es plenamente aplicable a situaciones como la duplicidad de partidas registrales (Labrín-Pimentel et al., 2025).

El procedimiento de solución extrajudicial se desarrolla en varias fases. El proceso se empieza con la entrega de una solicitud, ya sea de manera verbal o escrita, ante un juzgado de paz letrado o un centro de conciliación autorizado, en la que se debe exponer con claridad el origen del conflicto y los fundamentos de hecho y derecho. Una vez presentada la solicitud, se designa a un conciliador, quien es notificado formalmente junto con los datos del caso y las partes involucradas. Las partes pueden, dentro del plazo de un día útil, presentar observaciones u objeciones a dicha designación, basándose en causales de recusación o impedimento, de acuerdo a lo establecido en el Código Procesal Civil.

Posteriormente, el conciliador convoca a las partes a una **careo**, la cual debe celebrarse con al menos dos días útiles de anticipación respecto a la fecha fijada. En esta audiencia, las partes pueden alcanzar un acuerdo total, parcial, o bien concluir sin acuerdo. En caso de llegar a una solución, esta se formaliza mediante un **acta de conciliación**, que se inscribe en el libro correspondiente del centro de conciliación (Zegarra, 1999), adquiriendo fuerza legal.

Por tanto, la conciliación fuera de lo judicial constituye un camino para resolver conflictos como la duplicidad registral, siempre que exista disposición de las partes a dialogar y ceder en algunos aspectos para lograr un acuerdo. Si se logra una solución consensuada, esta puede ser presentada ante SUNARP, con objetivo de que se realicen las medidas técnicas y administrativas necesarias para regularizar la situación registral conforme a lo pactado. En caso de no llegar a un acuerdo, el conflicto deberá ser resuelto mediante la vía judicial, como última instancia para la definición de los derechos en disputa.

2.2.8.11. Impacto en la seguridad jurídica.

Uno de los principios esenciales que forman la base del sistema registral es la seguridad jurídica, pues brinda confianza, estabilidad y previsibilidad en las relaciones jurídicas, sobre todo cuando se trata de gestionar, transferir y resguardar propiedades inmuebles. No obstante, en el entorno de Perú, la duplicación de partidas registrales sigue siendo un problema persistente que tiene un impacto directo sobre este principio, lo cual disminuye la confianza de los usuarios y perjudica la eficacia del sistema.

La finalidad principal del Registro de Predios es garantizar esta seguridad jurídica a través de la correcta inscripción y la clara divulgación de los derechos reales que corresponden a los bienes inmuebles. Esta función, según indica Sánchez (2016), no solamente apoya el tráfico legal de bienes inmuebles, sino que también asegura que la propiedad desempeñe su papel social en el marco legal. Sin embargo, la aparición de inconsistencias en los registros —como el solapamiento de áreas o la duplicación de partidas— pone de manifiesto carencias estructurales que se originan en la ausencia histórica de un catastro técnico contemporáneo y en la falta de una normativa adecuada.

La falta de un catastro único, exacto y al día obstaculiza seriamente la concordancia entre la representación en los registros y la realidad física del bien. Esta desconexión fomenta situaciones de incertidumbre en las relaciones patrimoniales, lo que da paso a litigios prolongados y caros. De esta manera, la falta de una base técnica fiable crea un ambiente en el que se dan inscripciones contradictorias sobre una misma propiedad, lo que pone en riesgo los fundamentos del sistema registral.

El principio de legitimación registral, que concede presunción de validez y corrección a las inscripciones en el registro, también se ve afectado en este contexto. Esta suposición, que proporciona seguridad a los actos jurídicos basados en el registro, se vuelve ineficaz cuando hay duplicidades, contradicciones o imprecisiones en la información registrada; esto crea incertidumbre no solo para los titulares, sino también para terceros interesados.

En el ámbito del tráfico inmobiliario, las repercusiones de este problema son relevantes. Como señala Salazar (2023), los errores en el registro no solo entorpecen las transacciones, sino que también aumentan los riesgos legales, perjudican el valor comercial de la propiedad e incluso hacen más difícil su empleo como garantía en operaciones financieras.

Ante esta situación, es esencial robustecer los elementos técnicos, legales e institucionales del sistema registral de Perú. Para disminuir la frecuencia de duplicaciones y restaurar la función garantista del sistema, es esencial avanzar en la creación de un catastro nacional unificado, incorporar tecnologías actuales de georreferenciación y establecer métodos para una actualización constante. Para lograr que la seguridad jurídica sea completamente restaurada, lo que los usuarios esperan del sistema registral, solo se podrá conseguir a través de un enfoque integral que una claridad normativa, precisión técnica y voluntad institucional.

2.2.8.12. Impacto en la confianza en el sistema registral.

Para mantener la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y para proteger la estabilidad de las relaciones patrimoniales, es fundamental tener confianza en el sistema registral. Sin embargo, la presencia de partidas duplicadas y los fallos técnicos en la gestión de registros públicos hacen que dicha confianza se vea considerablemente afectada, lo cual impacta directamente en cómo los usuarios perciben la confiabilidad del sistema.

Torres (2021) describió la duplicación de partidas en el registro de propiedad inmobiliaria como una "patología registral" real, sugiriendo que este tipo de irregularidades siembran incertidumbre acerca de quién es el legítimo propietario de los bienes y alteran el principio de publicidad del registro. Esta circunstancia crea un ambiente favorable a litigios judiciales de larga duración, lo que socava la credibilidad del registro como herramienta para salvaguardar los derechos de propiedad.

A esto se le añade el hecho de que no existe un catastro actualizado y bien integrado, lo que empeora la situación. Según Salazar (2023), la falta de una base gráfica exacta y fiable ha posibilitado que se registren datos contradictorios, lo cual incrementa la inseguridad jurídica entre los usuarios y complica la solución efectiva de disputas vinculadas con la propiedad.

En cuanto a Mendoza (2014), señala que la falta de precisión histórica en la identificación de los inmuebles, que abarca el uso de documentos poco rigurosos o la falta de planos detallados, es el origen de estas incongruencias.

Igualmente, la duplicación de partidas tiene un impacto en principios esenciales del sistema registral, tales como la legitimación y la publicidad material. Cuando hay inscripciones contradictorias, la legitimación —que da presunción de veracidad y validez a los asientos

registrales— se ve seriamente amenazada, lo que causa incertidumbre legal y promueve litigios complicados, como aquellos que resultan en reclamos por mejor derecho de propiedad.

La imagen institucional de la SUNARP también se ve impactada por estas incongruencias. Aunque la función principal de esta entidad es proporcionar información registral precisa y confiable, la presencia constante de partidas duplicadas y contradictorias contribuye a que el sistema sea percibido como débil para prevenir errores o solucionarlos apropiadamente.

En este contexto, la urgencia de implementar reformas fundamentales para restaurar la confianza del público en el sistema registral peruano se vuelve clara. Entre estas acciones, se aconseja la modernización del sistema a nivel tecnológico, la creación de un catastro nacional completo y al día, así como el entrenamiento constante de los empleados registrales. Esas acciones posibilitarán que se reduzcan los peligros de duplicidad, se incremente la precisión y calidad de los datos registrados y, por ende, que el sistema gane credibilidad frente a la ciudadanía.

2.2.8.13 Efecto sobre la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario debido a la duplicación de partidas registrales.

En cualquier sistema de registro moderno, asegurar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario es una prioridad fundamental. La presencia de irregularidades, como la duplicación de partidas, tiene un impacto significativo en esta situación y provoca incertidumbre acerca de quién es el propietario de los inmuebles y debilita las bases del sistema registral. Estas deficiencias, como señala Gonzales Barrón (2014), afectan de manera negativa la seguridad jurídica de las operaciones que dependen del registro y la confianza del mercado.

La duplicación de partidas, que se refiere a la presencia simultánea de más de un registro sobre la misma propiedad inmobiliaria, infringe el principio de especialidad, que requiere que cada

predio tenga una identificación única y exacta en el registro. Esta circunstancia genera incertidumbre acerca de los derechos registrados y complica la identificación precisa del auténtico propietario, lo que puede dar lugar a complicados conflictos legales (Mejorada, 2010).

Además, se ve afectado el principio de publicidad registral, cuyo objetivo es asegurar que cualquier individuo tenga acceso a datos confiables acerca del estado jurídico de los bienes inmuebles. La seguridad de las transacciones se ve comprometida cuando hay datos contradictorios o registros con información incorrecta. Esto aumenta el riesgo legal para las partes involucradas y disminuye la transparencia que el sistema debería brindar (Salazar, 2023). Esta incertidumbre implica costos más altos, potenciales procesos judiciales y funciona como un elemento que desmotiva la inversión en el sector inmobiliario (Torres, 2021).

Desde el punto de vista social y económico, la ineficiencia del registro obstaculiza la habilidad del sistema para desempeñar su función estructural. No solo se desacelera la dinámica del mercado, sino que además disminuye la probabilidad de que las propiedades inmobiliarias funcionen como garantía en transacciones financieras. Esto tiene un impacto directo en el acceso al crédito y en la inclusión económica de grandes segmentos poblacionales (Vargas, 2023).

En este contexto, es esencial establecer acciones que refuercen la confiabilidad, la exactitud y la integridad de los registros. Esto significa que, al momento de registrar propiedades, se deben implementar controles técnicos más estrictos y avanzar en la articulación efectiva entre el registro y el catastro, para que la descripción legal de los inmuebles represente con precisión su realidad física (Mendoza, 2014). Igualmente, se necesita actualizar el marco normativo actual, añadiendo métodos más transparentes y efectivos para prevenir y resolver duplicaciones. Finalmente, la implementación de tecnologías actuales, como los sistemas georreferenciados de información

catastral, es un instrumento esencial para establecer con exactitud los terrenos, disminuir errores y recuperar la confianza en el registro (Torres, 2021).

2.2.8.14. Resoluciones del tribunal registral sobre duplicidad de partidas.

El Tribunal Registral ha estado prestando atención de manera constante a la problemática de la duplicidad de partidas registrales, debido al grave impacto que este fenómeno tiene en la integridad del sistema registral. Esta circunstancia se da cuando un mismo bien inmueble está registrado en dos o más partidas diferentes, lo que provoca disputas sobre quién es el propietario y debilita la seguridad jurídica que debe asegurarse en el tráfico de bienes inmuebles. Como respuesta, el Tribunal ha emitido múltiples resoluciones y precedentes obligatorios para definir pautas uniformes y claras que guíen a los registradores en la calificación de estos casos.

La interpretación del artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos es una de las contribuciones más significativas desde el punto de vista jurisprudencial. En la reunión número ocho del Tribunal Registral, que tuvo lugar en agosto 13 y 14 de 2004 (los acuerdos fueron publicados el primero de octubre de ese mismo año en El Peruano), se determinó que la mera duplicidad no es, por sí misma, un motivo suficiente para rechazar la inscripción de un título. Esta limitación solamente se justifica si ya se ha cerrado una de las partidas según el procedimiento establecido en el artículo 57 del reglamento. El propósito de esta interpretación es impedir que la duplicidad impida injustamente el desarrollo normal del procedimiento registral y el ejercicio de los derechos de los usuarios. Este criterio se afianzó en resoluciones como la N.º 528-2003-SUNARP-TR-L, la N.º 666-2003-SUNARP-TR-L y la N.º 106-2004-SUNARP-TR-L. Luego se incluyó en el artículo 62 por medio de la Resolución N.º 065-2005-SUNARP/SN.

Además, el Tribunal Registral llevó a cabo los Plenos XXVII y XXVIII (del 21 al 23 de noviembre de 2007, con publicación el 1 de marzo del año siguiente) y se ocupó de un caso

específico en el que ciertos predios fueron reinscritos a través de procedimientos de prescripción adquisitiva, según lo estipulado por el Decreto Legislativo N.º 667. En este caso, no se informó al titular registral ni se registró la posesión en la partida original. En este tipo de supuestos, se determinó que no es apropiado usar el procedimiento de cierre por duplicidad. Por otro lado, se dispuso que las partidas estén conectadas y que los asientos del registro más nuevo se transfieran al más antiguo, restando el área afectada en la partida matriz, a condición de que no se infrinjan derechos ajenos. El criterio fue formalizado en resoluciones como la N.º 089-2004-SUNARP-TR-T, la N.º 202-2003-SUNARP-TR-T y la N.º 167-2003-SUNARP-TR-T.

Las decisiones del Tribunal Registral han posibilitado que los registradores tengan una base técnico-jurídica firme para intervenir con mayor seguridad frente a circunstancias de duplicidad, lo cual ha robustecido la coherencia del sistema y salvaguardado los derechos inscritos. Al mismo tiempo, se pretende asegurar una intervención homogénea en todas las oficinas registrales del país para fomentar la previsibilidad y la seguridad del sistema.

Además, la SUNARP ha sacado la Resolución N.º 008-2022-SUNARP/DTR, que fue publicada el día 15 de febrero del año 2022, en la cual se da luz verde a las directrices que crean los "Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios". El propósito de esta norma es unificar los estándares administrativos y operativos en las Unidades Registrales, estableciendo los procedimientos a seguir ante cada forma de duplicidad, lo cual ayuda a que el tráfico inmobiliario sea más seguro y eficiente.

La directiva clasifica la duplicidad en tres categorías:

- 1. Partidas idénticas**, cuando ambas contienen los mismos actos registrales, aunque puedan haberse generado por distintos títulos.

2. Partidas compatibles, cuando existen diferencias formales pero los actos inscritos son coherentes entre sí y mantienen una continuidad jurídica.

3. Partidas incompatibles, en las que los registros contienen información contradictoria respecto a titulares, derechos o la naturaleza de los actos inscritos.

El manejo de cada clase de duplicidad es distinto. Para las partidas que son iguales o compatibles, se indica el cierre de la operación más reciente y la transferencia de los asientos importantes a la transacción más antigua.

Si se trata de partidas incompatibles, se lleva a cabo el procedimiento administrativo que está estipulado en los artículos 58 a 60 del Reglamento General de los Registros Públicos, que incorpora publicaciones y un período para que los potenciales perjudicados presenten su oposición. Además, se contemplan situaciones especiales, como aquellas derivadas de nuevos registros obtenidos por prescripción adquisitiva bajo el Decreto Legislativo N.º 667. En estos casos, si se determina que ha ocurrido una duplicación por inmatriculación indebida, los asientos deben trasladarse a la partida más antigua y actualizarse las áreas involucradas en la partida matriz. También se prevé la regularización de partidas provenientes del antiguo Registro Predial Inmobiliario (RPI) o del Registro de Propiedad Urbana (RPU), ajustándolas a una única partida vigente conforme a la normativa actual.

La directiva establece que las notificaciones deben cumplir con lo dispuesto por la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, para garantizar su validez y oportunidad. Si hay oposición, esta solo tendrá impacto sobre la partida que se cuestiona, no sobre el total de las partidas involucradas. Además, se requiere que el proceso de cierre no pueda comenzar ni continuar si alguna partida está involucrada en un caso judicial con una sentencia firme que haya

determinado el mejor derecho de propiedad. En esos casos, el procedimiento administrativo se da por terminado y se cumple con el principio de cosa juzgada.

Aunque no trata directamente casos concretos de duplicidad, la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que fue aprobada a través de la Resolución N.º 178-2020-SUNARP/SN, cumple un papel técnico fundamental. Con el fin de asegurar que los informes técnicos emitidos por la Oficina de Catastro se utilicen como insumos confiables y estandarizados para procesos como el cierre por duplicidad, esta norma establece los requisitos formales y el mínimo contenido necesario.

2.2.8.15. Derecho comparado.

No solo el Perú enfrenta el problema de la duplicidad de partidas; su abordaje cambia dependiendo del modelo registral que cada país ha adoptado. Seguidamente, se ofrece un análisis comparativo de la manera en que este fenómeno es tratado en diversas jurisdicciones de Europa y América Latina.

República de Chile

El sistema registral de Chile se organiza en base a las estipulaciones del Código Civil y la Ley sobre Conservadores de Bienes Raíces, lo que crea un sólido marco regulador con el objetivo de evitar equivocaciones al registrar, en particular la doble inscripción. Según el artículo 698 del Código Civil, para que los derechos reales sobre propiedades inmuebles existan, deben ser inscritos en el registro; de esta manera se asegura su individualización y salvaguarda legal.

El artículo 700, por otra parte, establece una presunción de titularidad en favor del que esté registrado como propietario, amparando de esta manera a quienes compren de buena fe. La Ley sobre Conservadores complementa este marco al otorgar a los conservadores la facultad de llevar

a cabo una revisión detallada de los títulos antes de dar su autorización para la inscripción, lo que permite detectar inconsistencias o duplicidades. La actualización del sistema a través de instrumentos digitales ha reforzado aún más estos controles, lo que ha permitido que la gestión registral sea más certera, rápida y confiable.

España

La Ley Hipotecaria, que regula el sistema registral en España, exige la georreferenciación de los bienes inmuebles al momento de su inscripción. El artículo 9 determina que la descripción tiene que ser exacta en términos físicos y jurídicos, lo cual disminuye considerablemente el peligro de duplicación.

La coordinación institucional entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2004, es un elemento importante. Esta interoperabilidad garantiza que la información descriptiva y gráfica que contienen los dos sistemas sea congruente, lo cual posibilita un control cruzado efectivo. Cuando hay duplicidad, se aplica el principio de prioridad, que establece que tiene preferencia la inscripción más temprana, garantizando así la protección del tráfico inmobiliario y la continuidad jurídica.

El país de Colombia

La Ley 1579 del año 2012 es la que regula el sistema registral en Colombia. Esta ley fomenta una administración conjunta entre el catastro nacional y el registro de instrumentos públicos. Este método coordinado tiene como objetivo asegurar que la representación legal de la propiedad coincida con su realidad física.

La interoperabilidad técnica y jurídica entre ambas entidades es uno de los componentes fundamentales del modelo colombiano, lo cual es esencial para prevenir duplicidades y superposiciones, particularmente en regiones rurales donde la información catastral puede ser insuficiente. La ley incluye procedimientos de saneamiento y regularización registral, además de otorgar resguardo explícito a los terceros que adquieren de buena fe, lo cual robustece la estabilidad en el mercado inmobiliario y la seguridad jurídica.

Brasil

El Código Civil y la Ley de Registros Públicos (Ley N.º 6.015/1973) son los que regulan el sistema registral en Brasil, y ambos definen principios que buscan mantener la singularidad y consistencia de las inscripciones. Los derechos reales se obtienen solamente cuando son debidamente inscritos en el registro, según lo estipulado por el artículo 1.227 del Código Civil, lo que significa que el derecho está directamente relacionado con su asiento registral único.

Cada propiedad debe tener un libro individual, según lo establece la Ley de Registros Públicos, donde se registran todas las acciones legales que la afectan. El artículo 176 establece el principio de exclusividad registral, mientras que el artículo 213 permite la rectificación administrativa de errores como duplicidades, siempre y cuando haya un soporte técnico y jurídico adecuado. Esta normativa hace posible que se enmienden anomalías sin comprometer la validez de los derechos registrados, manteniendo así la funcionalidad y confiabilidad del sistema.

Reflexión comparativa

El estudio de los patrones de Brasil, Colombia, España y Chile revela que son tres los elementos fundamentales para la prevención y rectificación de la duplicidad registral: contar con

procesos administrativos sólidos, tener una coordinación eficaz con los sistemas catastrales y asegurar la precisión en la identificación del inmueble (georreferenciación). En algunos países, como España o Colombia, la interoperabilidad técnica es prioritaria; en otros, como Brasil, se han implementado procedimientos administrativos particulares para corregir errores sin llevar el conflicto ante los tribunales. Sin importar el caso, se resguarda de manera especial a terceros que actúan de buena fe; esto es indicativo de un compromiso compartido con la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

III. MÉTODO

3.1. Tipo de Investigación

Esta investigación es de tipo básico, ya que su principal propósito es profundizar el conocimiento existente acerca del problema de la duplicidad de partidas registrales y de cómo afecta a la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. Esta clase de investigación se enfoca en el examen de las causas que dan origen al problema, sus consecuencias operativas y legales, además de la identificación de opciones para solucionar desde un enfoque académico y teórico. En esta dirección, el trabajo tiene como objetivo contribuir con reflexiones que fortalezcan los principios esenciales del registro y fomenten una protección más amplia del derecho de propiedad. Además, se pretende crear sugerencias realizables que ayuden a mejorar los procesos registrales y a incrementar la confianza de los ciudadanos y operadores jurídicos en la confiabilidad del sistema (Gallardo, 2017).

Se ha elegido una aproximación cualitativa para tratar este tema, ya que es apropiada para analizar a fondo el fenómeno de la duplicidad registral desde un punto de vista interpretativo. Esta perspectiva facilita el estudio de las vivencias, las percepciones y los saberes de los profesionales relacionados con el derecho registral, cuya práctica y experiencia en el campo contribuyen a una comprensión más integral del asunto. Se recopilan opiniones y evaluaciones mediante entrevistas a expertos, las cuales ayudan a crear una visión completa acerca de las razones del problema, su extensión y los posibles caminos de mejora del sistema. En este sentido, la metodología cualitativa promueve que se hagan propuestas basadas en una lectura crítica de la realidad, con el objetivo de robustecer la seguridad jurídica (Castillo, 2021).

Respecto al diseño de la investigación, se enmarca dentro de un modelo no experimental porque se restringe a examinar los hechos en su contexto natural, sin interferir o alterar las variables implicadas. El objetivo es examinar, describir y analizar las circunstancias en las que se percibe la duplicación de partidas, así como sus efectos sobre la titularidad y la certeza registral. Esta perspectiva se basa en el estudio de antecedentes doctrinales, jurisprudenciales y normativos, además de la información obtenida a través de entrevistas estructuradas con actores clave del sistema registral (Guevara et al., 2020).

En términos de nivel de investigación, este es descriptivo porque su objetivo principal es determinar y describir los elementos involucrados en la duplicación de partidas, sus efectos y las posibles maneras de corregirlas. La perspectiva descriptiva posibilita identificar la forma en que el problema se presenta en la práctica, qué principios registrales están comprometidos y cómo los especialistas perciben las fallas y las posibles soluciones. Esta descripción minuciosa permite una interpretación más exacta de las dinámicas internas del sistema registral, facilitando así la producción de contribuciones significativas para su perfeccionamiento (Hadi et al., 2023).

En resumen, esta investigación tiene como objetivo profundizar en el estudio de los procedimientos, las normas y las acciones administrativas relacionadas con la duplicación de partidas registrales. Se busca establecer una base técnica y conceptual que respalde propuestas destinadas a consolidar la seguridad jurídica y ayudar a mejorar el sistema registral peruano.

3.2. Ámbito temporal y espacial

El análisis jurídico de la duplicidad de partidas registrales y sus efectos en el Registro de Predios de Lima, entre 2023 y 2024, es el tema central del presente estudio. El estudio se llevará a cabo en la Zona Registral N.º IX – Sede Lima, que está bajo la administración de la

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), organismo encargado de monitorizar el adecuado desempeño del sistema registral en esta jurisdicción.

3.3. Población y muestra

Los profesionales que se han especializado en derecho registral y que, entre 2023 y 2024, han estado en contacto directo con casos de duplicidad de partidas en el sistema registral peruano constituyen la población de este estudio. Este grupo está compuesto por registradores públicos, abogados y otros especialistas relacionados con la interpretación de normas, el manejo de conflictos y la aplicación de procedimientos en el campo registral.

Respecto a la muestra, se eligió un método no probabilístico por conveniencia, que facilitó elegir a los participantes de acuerdo con su accesibilidad, disponibilidad y voluntad para contribuir al estudio. Esta táctica se complementó con una muestra intencionada, orientada a encontrar expertos cuya experiencia y recorrido técnico en asuntos relacionados con el registro pudieran proporcionar insumos significativos para la evaluación del problema (Castillo, 2021).

Con este propósito, se conformó un grupo representativo de cinco especialistas en derecho registral, procurando diversidad en cuanto a funciones desempeñadas y contextos profesionales. Esta metodología facilita la aplicación de entrevistas estructuradas y garantiza un abordaje cualitativo profundo, permitiendo una mejor comprensión del fenómeno investigado y contribuyendo al desarrollo de propuestas bien fundamentadas para la mejora del sistema registral.

3.4. Instrumentos

Los métodos investigativos son las técnicas que se utilizan para obtener la información necesaria para alcanzar los objetivos establecidos. Su aplicación se basa en procedimientos previamente definidos por el investigador, lo que permite recolectar datos pertinentes, precisos y coherentes con el enfoque adoptado. Una correcta implementación de estas técnicas favorece una

interpretación rigurosa de los resultados y contribuye al logro de los fines del estudio (Gallardo, 2017).

La técnica principal de recolección de datos en este estudio fue la entrevista. Esta herramienta es especialmente apropiada para profundizar en las experiencias, percepciones y saberes de expertos en derecho registral, lo que posibilita examinar con más minuciosidad la problemática de la duplicación de partidas y su efecto sobre la seguridad jurídica. Según Gallardo (2017), la interacción directa con los participantes permite obtener testimonios valiosos que ofrecen una perspectiva más extensa y comprensiva del fenómeno en estudio.

Se creó una guía de entrevista estructurada como herramienta para aplicar este método, la cual está alineada con los objetivos del estudio y es coherente con el enfoque cualitativo que se adoptó. Esta guía incluye cinco preguntas abiertas que tienen como propósito investigar las razones de la duplicidad de partidas registrales, sus efectos a nivel legal y operativo, además de las posibles soluciones.

Las entrevistas se realizaron en formato virtual, lo que permitió garantizar la accesibilidad de los participantes, facilitar la coordinación de horarios y asegurar la calidad del contenido recolectado.

El diseño de la guía se realizó siguiendo criterios de claridad, orden lógico y pertinencia temática, lo que permitió conducir entrevistas homogéneas y sistemáticas. Este instrumento se presenta como anexo en la presente investigación, y constituye un componente fundamental dentro del diseño metodológico (Gallardo, 2017).

3.5. Análisis de datos

Con el propósito de analizar e interpretar los resultados que se han logrado por medio de las entrevistas organizadas, se utilizó un método sistemático con el objetivo de establecer

relaciones entre el marco el marco legal actual y las prácticas administrativas que se emplean en el sistema de registro. Esta estrategia permitió identificar respuestas a problemáticas que, si bien no siempre están contempladas de manera expresa en la normativa, emergen con frecuencia en la praxis de los operadores jurídicos. El propósito esencial de este análisis fue entender a fondo la duplicidad de partidas registrales desde un enfoque legal, basándose en las experiencias, testimonios y opiniones de expertos en derecho registral.

El proceso analítico comprendió una etapa inicial de categorización de las respuestas, que facilitó la organización e interpretación de los datos. Esta categorización permitió identificar patrones comunes, divergencias y elementos recurrentes en las opiniones de los entrevistados. Las categorías fueron definidas en función de los objetivos del estudio, lo cual permitió estructurar los resultados en torno a tres ejes principales: las causas que conlleva duplicidad de partidas, sus consecuencias jurídicas y operativas, y los mecanismos actuales de respuesta frente a dicha problemática.

Posteriormente, se procedió a una interpretación contextualizada de los hallazgos, contrastándolos con estudios previos, teorías jurídicas y literatura especializada en derecho registral y seguridad jurídica. Este análisis comparativo permitió situar los resultados dentro del marco general del sistema registral peruano, evaluando su coherencia con los principios registrales, así como con experiencias y enfoques adoptados en otras jurisdicciones.

Finalmente, sobre la base del análisis realizado, se formularon conclusiones orientadas a identificar las principales debilidades estructurales y retos operativos que enfrenta el sistema registral en relación con la duplicidad de partidas. Estas conclusiones fueron examinadas a la luz de buenas prácticas implementadas en otros contextos, lo que facilitó la propuesta de

recomendaciones concretas dirigidas a fortalecer la seguridad jurídica, reforzar los procedimientos de registro y restablecer la confianza pública en el sistema.

3.6 Consideraciones éticas

Una metodología rigurosa y un manejo ético de la información son las bases en que se apoya este estudio; estos elementos son esenciales para garantizar la confiabilidad, validez y utilidad de los resultados logrados. La investigación se desarrolló conforme a un plan estructurado que incluyó desde la formulación del problema hasta la recolección y el análisis de datos, a través de entrevistas con expertos en derecho registral. Este procedimiento aseguró que la información recopilada fuera exacta, relevante y suficiente para sustentar conclusiones firmes y basadas en pruebas verificables.

El estudio fue concebido bajo un principio de coherencia interna, lo que implica que todas sus partes —desde los objetivos iniciales hasta las recomendaciones finales— mantienen una lógica secuencial y congruente. Esta coherencia metodológica favorece una comprensión clara y ordenada de la problemática investigada, centrada en la duplicidad de partidas registrales en el sistema registral peruano.

Asimismo, la credibilidad del estudio se ve reforzada por la evaluación crítica de los procedimientos utilizados y de la calidad de los datos recopilados. La solidez de los hallazgos se respalda en el rigor teórico, la experiencia profesional de los informantes clave y el contraste con el marco normativo vigente, así como con investigaciones previas relevantes. La selección de fuentes ha sido cuidadosamente documentada, permitiendo la trazabilidad de los resultados y su posible replicabilidad en estudios futuros.

A lo largo de todas las etapas de la investigación, se conservó un grado elevado de transparencia y exhaustividad, tanto en la descripción de los métodos para recolectar datos como

en los criterios usados para escoger a los participantes y el diseño del instrumento utilizado para entrevistar. Esta claridad en los métodos no solo fortalece la calidad de la investigación, sino que además brinda una base útil para futuros estudios de tipo similar.

Finalmente, los resultados obtenidos han sido orientados hacia la formulación de propuestas prácticas y viables, dirigidas al fortalecimiento de la seguridad jurídica y la mejora del funcionamiento del sistema registral peruano. Si bien se reconocen las limitaciones propias del ámbito específico de la investigación, estas han sido abordadas con objetividad, asegurando que las recomendaciones finales sean pertinentes y adaptadas a la realidad institucional analizada

IV. RESULTADOS

Entrevistas:

Primera Pregunta	
Entrevistados	Desde su experiencia profesional, ¿qué factores legales cree usted que han influido o permitido que se generen casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?
Entrevistado 1	La intervención de varias entidades que se ocupaban de la titulación de tierras, por ejemplo COFOPRI en el contexto urbano, fue una de las razones más destacadas para la aparición de partidas registrales duplicadas. (Lima) y el PETT en zonas rurales. Estas instituciones trabajaban de manera paralela a la SUNARP, sin una adecuada coordinación interinstitucional. Esta falta de articulación generó situaciones en las que un mismo predio podía ser inscrito por más de una entidad, sin que se advirtiera la existencia de una partida previa, lo que derivó en superposiciones o en registros duplicados que hoy siguen generando conflictos sobre la titularidad.
Entrevistado 2	Los principales problemas jurídicos provienen de la apertura indebida de partidas sin respetar los principios registrales, lo que genera superposición de inscripciones. También influyen la falta de verificación del historial registral, especialmente en zonas con registros antiguos, y la ausencia de interconexión con registros auxiliares como Catastro.

Entrevistado 3	Una causa importante de la duplicidad de partidas fue que, hasta antes de 2003, se permitía registrar actos o derechos sobre predios sin requerir información técnica completa, como planos o memorias descriptivas. Esta falta de exigencia técnica hacía que muchos inmuebles se inscribieran de forma imprecisa, lo que a largo plazo generó confusión y superposición entre partidas.
Entrevistado 4	La duplicidad de partidas registrales es un defecto técnico que vulnera el principio de especialidad del Código Civil, generando superposiciones totales o parciales de predios. El registro de predios concentra todos los derechos y alteraciones físicas en una sola partida, pero su identificación correcta depende de la representación gráfica validada por catastro. La falta de coordinación entre registros y catastro, junto con deficiencias en la información gráfica, ocasiona doble inmatriculación en la información gráfica, ocasiona doble inmatriculación y superposiciones.
Entrevistado 5	La duplicidad de partidas se originó por la falta de coordinación entre el Registro y las instancias técnicas en sus inicios, cuando se inscribían predios solo con documentos declarativos, sin planos georreferenciados ni validación catastral. Otro factor fue la aplicación inadecuada del principio de especialidad, lo que permitió que muchos predios se inscribieran con descripciones vagas o incompletas. Esta falta de precisión facilitó que distintas partidas se solaparan entre sí, dando lugar a superposiciones dentro del registro.

Interpretación: Las razones jurídicas que explican la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima están vinculadas, en gran medida, a la falta de articulación entre entidades como COFOPRI, el PETT y la SUNARP. Esta descoordinación derivó en la creación de partidas sin observar los principios registrales fundamentales. Además, durante mucho tiempo se permitió inscribir predios sin exigir planos ni memorias descriptivas, lo que debilitó la base técnica del sistema. A esto se suma la inexistencia de una conexión efectiva con el catastro y la aplicación inadecuada del principio de especialidad, que dio lugar a inscripciones con descripciones inexactas y, en consecuencia, a superposiciones de áreas registradas.

Segunda Pregunta	
Entrevistados	¿Qué factores administrativos o tecnológicos considera que influyen en la generación de partidas duplicadas dentro del Registro de Predios?
Entrevistado 1	Los factores administrativos, en la práctica, se crearon dos bases de datos registrales, que manejaban sus propios registros, sin cruzar información, cuando lo más lógico era consultar con el principal entre de Registros de Predios, o integrar estos Programas de Titulación de Tierras a las SUNARP, a fin formalizar las tierras o terrenos del país.
Entrevistado 2	Los problemas administrativos se deben a la falta de verificación de los títulos y a la ausencia de procedimientos estandarizados entre zonas registrales. En el aspecto tecnológico, inciden la deficiente conectividad de sistemas, la mala migración de partidas antiguas y la falta de sistemas que avisen cuando un predio ya está inscrito.

Entrevistado 3	El criterio adoptado por las instancias registrales, el cual consiste en que, aquellos títulos antiguos sin respaldo tenido igual amparan y/o legitiman al titular registral para disponer (subdividir o desmembrar) de la parte del total del predio, priorizando la antigüedad y prevalencia del derecho.
Entrevistado 4	Está el hecho de que el registrado no comunica al área de catastro, que un predio ya ha sido inscrito, más aún si corresponde a una inmatriculación. Esto podría ocasionar que este predio no se visualice en la Base Gráfica Registral. Asimismo, un factor tecnológico, podría ser el no contar con sistemas integrados, que permitan que estos conversen entre sí, tales como el Sistema de Información Registral, Sistema de Gestión Catastral, entre otros.
Entrevistado 5	La duplicidad también se debe a la falta de verificación nacional, ya que cada oficina registral, ha operado de forma aislada, permitiendo inscripciones repetidas. Además, la limitada integración entre la Base Gráfica Registral y el SIR dificulta detectar superposiciones a tiempo.

Interpretación: Los factores administrativos que generan duplicidad de partidas, se centran en la falta de verificación exhaustiva, la ausencia de procedimientos uniformes y la actuación aislada de cada oficina registral en nuestro país. En el factor tecnológico, influyen la mala migración de partidas antiguas, el tema de la limitada integración entre sistemas y la carencia de sistemas de alertas para detectar predios ya inscritos. En síntesis, estas deficiencias evidencian la falta de coordinación e interconexión institucional.

Tercera Pregunta	
Entrevistados	En su opinión, ¿la legislación vigente es adecuada para prevenir la duplicidad de partidas y de ser así cuáles son los principales vacíos normativos que han identificado en esta materia?
Entrevistado 1	La legislación vigente fue la que creo el problema, porque creo instituciones encargas de titulación de tierras o terrenos y no las integro a la SUNARP. Para evitar la duplicidad de partidas sobre un bien inmueble, se debe consultar con SUNARP, y esta debe crear un Registro de Posesiones a fin de evitar el fraude de estos documentos.
Entrevistado 2	Aunque la legislación contempla principios como publicidad material, inoponibilidad y legitimación registral, carece de mecanismo específicos para prevenir duplicidades. No se obliga a usar las bases catastrales ni a verificar todo antes de abrir una partida. Además, la ausencia de un procedimiento rápido para corregir duplicidades prolonga los procesos de rectificación.
Entrevistado 3	A la fecha (desde el 2003), la incorporación de predio al registro debe estar amparado con documentación técnica suficiente que los individualice e identifique plenamente el bien. El problema se presenta con título y/o derechos antiguamente inscritos.
Entrevistado 4	La normativa registral busca prevenir la duplicidad de partidas exigiendo información técnica, informe previo y base grafica registral. El Reglamento General de los Registros Públicos contempla un procedimiento administrativo específico para resolver casos de

	duplicidad de partidas, el cual está bajo la responsabilidad de las Unidades Registrales. En caso de que surjan discrepancias en los criterios aplicados, la Dirección Técnica Registral interviene como segunda instancia, encargada de revisar y resolver las diferencias que puedan presentarse durante el proceso. Se plantea la necesidad de tener lineamiento claro que unifiquen criterios y faciliten la tramitación de cierres por duplicidad.
Entrevistado 5	Aunque la normativo avanzó con la exigencia de planos y la Base Gráfica Registral, persiste un vacío respecto a las partidas antiguas sin información técnica. No existe un procedimiento ágil y uniforme para que los propietarios incorporen planos actualizados, lo que dificulta cerrar duplicidades.

Interpretación: Dentro de lo analizado, se tiene que, si bien la legislación vigente introdujo avances como la exigencia de planos, informes técnicos y la Base Gráfica Registral, las mismas aún siguen siendo insuficiente para prevenir la duplicidad de partidas. Los principales vacíos normativos están en la falta de integración con SUNARP, desde la creación de programas de titulación, la carencia de un procedimiento ágil y uniforme para regularizar partidas antiguas sin información técnica y la carencia de lineamientos claros que unifiquen criterios para el cierre de duplicidades.

Cuarta Pregunta	
Entrevistados	¿De qué manera la duplicidad de partidas registrales afecta la seguridad jurídica de los propietarios y terceros adquirientes de la propiedad?
Entrevistado 1	La duplicidad de partidas crea una inseguridad para los adquirientes de dichas propiedades o para los propietarios, ya que un propietario puede estar confiado en el registro de su propiedad en SUNARP y, sin embargo, ya puede existir un título expedido por COFOPRI, sobre un título por posesión y nadie le consulto, o también cuando se adquiere un predio previa revisión en RR. PP y después aparecer un título en el registro de COFOPRI o del PETT en provincias.
Entrevistado 2	La duplicidad de partidas genera incertidumbre sobre la titularidad del precio, originado conflictos legales y riesgo de pérdida de derechos para los propietarios. La duplicidad de partidas no solo impacta a los titulares registrales, sino que también repercute en terceros, como los compradores y las entidades financieras. Este tipo de irregularidades compromete la posibilidad de realizar operaciones inmobiliarias seguras y debilita la confianza depositada en la información registral. En ese contexto, se ve afectada la presunción de veracidad de las inscripciones, contemplada en el artículo 2013 del Código Civil, lo cual genera incertidumbre sobre la validez de los actos inscritos.
Entrevistado 3	Somete a las partes a un proceso judicial de mejor derecho registral, que en muchos casos las instancias judiciales fallan a favor del titular

	cuyo derecho la sido inscrito antes pese a que su bien no este delimitado, solo por conservar el principio de prioridad y legitimación.
Entrevistado 4	La sola posibilidad de que exista una partida duplicada sobre el mismo ámbito crea incertidumbre en los propietarios y en los terceros adquirentes. La seguridad jurídica se rompe, desde que el derecho inscrito pueda ser cancelado judicialmente, por la existencia de otro derecho de propiedad más antiguo, registrado, pero no evidenciado.
Entrevistado 5	La duplicidad debilita la confianza en el registro, ya que un comprador puede encontrar otro titular más antiguo sobre el mismo predio, lo que provoca litigios largos, incertidumbre en el mercado inmobiliario y mayores costos legales.

Interpretación: La duplicación de partidas, entre otras cosas analizadas, compromete gravemente la seguridad jurídica en nuestro sistema, porque crea dudas sobre quién es el propietario legítimo y pone a los dueños y compradores en una situación de indefinición. Además, se produciría la pérdida de derechos (como posesión y propiedad) y el riesgo de que los costos legales sean elevados. De igual manera, reduce la confianza en el sistema registral y pone en duda principios como la prioridad y la presunción de veracidad al limitar la seguridad en las transacciones con terceros, como bancos o clientes.

Quinta Pregunta	
Entrevistados	¿A qué desafíos legales y administrativos se enfrentan las personas que sufren la duplicación de partidas en el registro de propiedades al intentar regularizar su propiedad?
Entrevistado 1	Las principales dificultades, es que al existir un Título de COFOPRI o del PETT, estos títulos fueron otorgados por una Resolución Administrativa, entonces, la forma de cuestionarlos judicialmente es por medio de un Proceso Contencioso Administrativo, que caduca a los 3 meses, y no es permitido impugnar estos actos mediante un Proceso de Nulidad de Acto Jurídico, lo cual ha llevado a muchos propietarios a perder definitivamente sus predios.
Entrevistado 2	La dificultad principal es la ausencia de una norma y un procedimiento rápido en sede registral para resolver duplicidades, lo que obliga a acudir a procesos judiciales costosos y prolongados. En lo administrativo, los usuarios enfrentan demoras de la SUNARP e imposibilidad de inscribir nuevos actos, complicándose aún más cuando las partidas están en distintas oficinas registrales.
Entrevistado 3	El cierre de la partida registral más reciente, en donde se afecta el derecho del titular reciente, quien pese a que ha cumplido con todos los requisitos jurídicos y técnicos. Que su predio se vea afectado en su valor, ya que el predio que tiene problemas de duplicidad y que dicha circunstancia conste en el registro hace que su precio disminuya.

Entrevistado 4	Es el posible cierre de la partida, sea de forma parcial o total, lo cual afecta de manera directa el derecho de propietario. El principal problema legal y administrativo, se encuentra referido a la falta de información técnica (planos y memorias descriptivas) en los títulos archivados que dieron merito a la inscripción del derecho de propiedad o alguna modificación física del mismo.
Entrevistado 5	El mayor problema es la lentitud para definir que practica debe cerrarse, mellado por la falta de información técnica en los títulos antiguos, que obliga a costosos levantamientos catastrales. Además, no existe uniformidad en los criterios de las oficinas registrales al evaluar los cierres.

Interpretación: Las personas perjudicadas por la duplicación de partidas registrales suelen enfrentarse a serias dificultades tanto legales como administrativas. Esto se debe a que, en muchos casos, deben iniciar procesos judiciales complejos y costosos, dentro de plazos breves, especialmente cuando los títulos provienen de entidades como COFOPRI o el PETT, cuyas resoluciones tienen respaldo administrativo. Desde el punto de vista registral, la ausencia de un mecanismo ágil para resolver estas controversias, sumada a la falta de sustento técnico en inscripciones antiguas y a los criterios dispares entre diferentes oficinas, genera un ambiente de incertidumbre. Esta situación no solo afecta la seguridad jurídica, sino que también puede impactar negativamente en el valor comercial de los inmuebles involucrados.

Sexta Pregunta	
Entrevistados	Desde su punto de vista, ¿cómo afecta la duplicación de partidas en el sistema registral y en la confianza ciudadana en el Registro de Predios?
Entrevistado 1	La duplicidad de partidas crea desconfianza en el sistema registral por parte de la ciudadanía, que ve amenazada sobre sus propiedades, pese de haberlo comprado y registrado en su momento.
Entrevistado 2	Las duplicidades afectan gravemente la seguridad jurídica, ya que el registro pierde credibilidad y los ciudadanos perciben que sus derechos no están protegidos pese a cumplir con la ley. A nivel institucional, generan sobrecarga de trabajo por investigaciones, quejas y defensa judicial de actos registrales cuestionados.
Entrevistado 3	La realización de este escenario tiene un efecto adverso en el sistema registral, pues obstaculiza la ejecución de uno de sus propósitos fundamentales: ofrecer seguridad jurídica en relación con los actos y derechos que están inscritos. Esta garantía no solo se refiere a que un derecho inscrito tiene preferencia sobre uno que no está inscrito, sino también a que los derechos registrados deben estar seguros y estables, sin sufrir alteraciones por factores ajenos a la voluntad de su propietario tras haber sido incluidos formalmente en el registro
Entrevistado 4	Teniendo en cuenta que el Registro de Predios desempeña un papel fundamental en el sistema registral, pues está directamente relacionado con asegurar la seguridad jurídica, la certeza y la

	publicidad de los actos inscritos, su impacto es importante. En esa dirección, la presencia de partidas duplicadas relacionadas con un mismo bien inmueble genera un ambiente de incertidumbre, lo que socava la confianza en los datos registrados y cuestiona la validez de los derechos inscritos formalmente.
Entrevistado 5	La duplicidad afecta considerablemente la credibilidad del Registro, ya que genera desconfianza en las transacciones inmobiliarias y, a nivel macro, frena la inversión en proyectos de urbanización y financiamiento hipotecario.

Interpretación La existencia de partidas duplicadas afecta de manera directa la integridad del sistema registral, ya que disminuye su credibilidad y genera desconfianza entre los ciudadanos. Muchas personas sienten que sus derechos no están debidamente protegidos, aun cuando hayan seguido los procedimientos legales establecidos. Este escenario no solamente pone en peligro la seguridad jurídica y obstaculiza el desarrollo de operaciones inmobiliarias, sino que además da lugar a procedimientos judiciales y administrativos superfluos. Por lo tanto, se restringe el crecimiento económico y se dificulta la inversión privada.

Séptima Pregunta	
Entrevistados	¿En su opinión qué deficiencias ha identificado en los procedimientos actuales de la SUNARP para detectar y corregir la duplicidad de partidas?
Entrevistado 1	Puede ser la falta de coordinación entre la SUNARP y los organismos de formalización de propiedad de Lima y Provincias. Por ello, se las

	debe incluir dentro de las oficinas de la SUNARP y crear un Registro de Posesiones, donde se tenga esa base de datos, y la SUNARP sea la única institución que brinde un certificado de posesión legal o un certificado de transferencia legal de la posesión, evitando delitos de usurpación, tráfico de terrenos y lavado de activos.
Entrevistado 2	No existe un protocolo único para detectar duplicidades y cada zona registral aplica criterios distintos. La calificación manual y subjetiva permite que se comentan errores, mientras que la SUNARP carece de alertas que crucen datos entre partidas. Además, el cierre o fusión de partidas, no cuenta con una regulación clara y suele requerir intervención judicial, lo que retrasa la solución.
Entrevistado 3	El cierre de partida no opera de manera real, ya que opera solo como un mecanismo de aviso al titular registral de dicha circunstancia y que, para efectos de hacer prevalecer su derecho, tendrá que recurrir al Poder Judicial.
Entrevistado 4	Las duplicidades se deben en gran parte a inscripciones antiguas sin información técnica en la Base Gráfica Registral. Para corregirlas, se requiere un catastro nacional unificado y una norma que obligue a incluir datos catastrales en todas las inscripciones, garantizando así seguridad jurídica y un sistema registral más confiable.
Entrevistado 5	El procedimiento depende de la iniciativa del usuario en lugar de un sistema proactivo de la SUNARP. Además, la ausencia de un catastro

	nacional interconectado genera incertidumbre sobre linderos y áreas de predios antiguos
--	---

Interpretación: Las carencias más importantes en los procesos de Registros Públicos son la falta de coordinación entre instituciones y la falta de un protocolo estándar. y de contar con un catastro nacional integrado, así como de basarse en el impulso de los usuarios, ya que Registros Públicos, al parecer, recién se enteraría cuando son los usuarios quienes reclaman lo ocurrido. Esto provoca respuestas lentas y criterios, debilitando la eficacia y credibilidad del sistema registral.

Octava Pregunta	
Entrevistados	¿En su criterio qué estrategias tecnológicas o administrativas deberían implementarse para reducir la incidencia de partida duplicadas y fortalecer la seguridad jurídica en el sistema registral?
Entrevistado 1	El crear un registro de posesiones que operen en las Oficinas de Registros Públicos de todo el país, crear páginas web para que dichas inscripciones se realicen vía web, y un pool de abogados que revisen la legalidad y legitimidad de dicha información en el campo, visitando los predios, y confrontando dicha información con los vecinos colindantes.
Entrevistado 2	En el aspecto tecnológico, se requiere integrar el registro con la base catastral nacional, la aplicación de georreferenciación obligatoria e incorporar inteligencia artificial para detectar coincidencias prediales. En lo administrativo, debe estandarizarse la búsqueda de

	antecedentes, exigir informes técnicos previos a nuevas partidas y establecer una directiva nacional para limpiar duplicidades con plazos y responsables definidos.
Entrevistado 3	Más que una herramienta tecnológica, es importante que el sistema registral proteja al titular registral que inscribió su derecho de propiedad cumpliendo con todos los requisitos legales y técnicos, frente aquel derecho deficiente o que no esté debidamente delimitado.
Entrevistado 4	Se propone inventariar, digitalizar e incorporar la información técnica de inscripciones antiguas al sistema grafico registral para detectar predios con datos deficientes y corregirlos. Además, se plantea interconectar los sistemas registrales y de catastro para organizar mejor la información y evitar duplicidades.
Entrevistado 5	Digitalizar todos los títulos en una base interconectada con catastro, usar algoritmos que detecten superposiciones antes de inscribir y, en lo administrativo, simplificar y agilizar el cierre de partidas con plazos más breves.

Interpretación: Al respecto, los entrevistados coinciden en que la solución recae por combinar medidas tecnológicas y administrativas. Se propone integrar el registro con un catastro nacional totalmente digitalizado, aplicar la georreferenciación obligatoria, usar inteligencia artificial y algoritmos para detectar superposiciones, e incorporar información técnica de inscripciones que se dieron en un tiempo pasado. En lo administrativo, se sugiere darles una mejora a los procedimientos, acelerar cierres de partidas y reforzar la protección del titular registral legítimo, ello con el fin de que se creen duplicidades de partidas y fortalecer el sistema registral.

Novena Pregunta	
Entrevistados	¿En su experiencia existen modelos o buenas prácticas en otros países que podrían aplicarse en el Perú para mejorar la gestión registral y evitar la duplicidad de partidas?
Entrevistado 1	Si existen buenas prácticas. En Alemania existe un solo sistema registral y toda transferencia es registrada, no existe la transferencia de bienes muebles mediante Contrato Privado, como lo permite el art. 949 del Código Civil. Imponiendo un solo sistema registral en el Perú, evitaremos tráficos de terrenos, usurpaciones y lavado de activos. También tendríamos todas las posesiones legales registradas.
Entrevistado 2	El entrevistado señala que España y Colombia ofrecen ejemplos útiles. En España, la georreferenciación obligatoria, vinculada al Catastro y los sistemas automatizados, evitan partidas duplicadas. En Colombia, la conexión entre registro y catastro ayudó a eliminar duplicados, y la capacitación constante de los registradores fue fundamental.
Entrevistado 3	En la legislación española, se tiene el mismo problema.
Entrevistado 4	En España, el Catastro y el Registro de la Propiedad trabajan coordinados, incluyendo referencias catastrales en los documentos y resolviendo discrepancias en favor del registro. En Colombia, también se armonizan ambos sistemas para dar seguridad jurídica, mediante la interconexión entre catastro, registro y notariado, garantizado actualización y corrección de datos.

Entrevistado 5	El modelo chileno destaca por la supervisión estatal que asegura uniformidad, mientras que en Alemania la interconexión total entre registro y catastro, junto con la formación técnica de los registradores. Ambos casos muestran que la clave es la coordinación entre lo jurídico y lo técnico.
-----------------------	--

Interpretación: Los entrevistados resaltan que países como Alemania, España, Colombia y Chile ofrecen modelos útiles e inéditos para el Perú. Entre las soluciones que se puede encontrar, está el tema de que exista una interconexión total entre catastro y registro, la georreferenciación obligatoria, la supervisión del Estado para garantizar una uniformidad de criterios y la capacitación técnica – en diferentes ramas – para los registradores público. En síntesis, estas experiencias internacionales, demuestran que la coordinación permanente entre lo jurídico y lo técnico, es esencial para prevenir duplicidades y fortalecer la seguridad jurídica del sistema registral.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Habiendo desarrollado el instrumento de análisis, el cual consistió en la aplicación de unas entrevistas semiestructuradas, debemos de dar paso a la realización de nuestro capítulo de Discusión de Resultados, capítulo medular de esta investigación, toda vez que daremos respuesta a nuestros objetivos (específicos y general) propuestos en un inicio. Para ello, utilizaremos todos los mecanismos o herramientas que fueron aplicados hasta el momento (marco teórico e instrumento), con el fin de obtener respuestas más elaboradas. Quedando conformado de la siguiente manera.

Para iniciar, es crucial mencionar el propósito general de esta investigación: determinar la manera en que el examen jurídico de la duplicidad de partidas registrales afecta al derecho a la propiedad, en particular en el marco del Tribunal Registral de Lima durante 2024. Se puede concluir que la presencia de partidas duplicadas en el Registro de Predios es una amenaza considerable para la seguridad jurídica de los propietarios, con base en los objetivos específicos propuestos. No solo se ve disminuida la confianza de los clientes, sino que además el funcionamiento global del sistema registral se pone en peligro.

El estudio ha permitido evidenciar que la duplicidad no debe ser entendida únicamente como una falla técnica puntual, sino como un fenómeno estructural arraigado, originado por deficiencias históricas en la gestión del sistema registral y por la ausencia de una base catastral unificada y actualizada. Este problema ha generado consecuencias acumulativas a lo largo del tiempo, lo que complejiza su resolución y exige respuestas integrales que combinen mecanismos técnicos, normativos y administrativos. De este modo, el análisis jurídico realizado permite no solo

comprender la magnitud de los efectos de esta problemática, sino también orientar propuestas para su abordaje desde una perspectiva institucional y jurídica.

Ahora bien, en cuanto a **las causas**, se encontraron principalmente tres: i) Las leyes no son claras ni suficiente, lo que deja espacios para distintas interpretaciones; ii) El trabajo en las oficinas registrales no siempre son rigurosos, ya que muchas veces, solo revisan los documentos de manera superficial, sin comparar con información gráfica o con los antecedentes históricos y, iii) Una falta de coordinación entre instituciones, por ejemplo, algunas municipalidades o COFOPRI, entregan títulos de propiedad sin comprobar primero si ya existe un registro previo, lo que genera paridas repetidas.

Asimismo, **las consecuencias** de este problema son bastantes serias. Para los propietarios, significa el hecho de no tener la seguridad jurídica de quien es el verdadero dueño del predio. Esto los puede llevar a juicios largos, a desconfiar del sistema registra y, de ser el caso, de no poder transferir o enajenar libremente su propiedad. Asimismo, para la propia institución registral, las consecuencias son igualmente significativas, Esto ocurre porque la existencia de partidas repetidas reduce significativamente la confianza que los ciudadanos tienen en el sistema registral. Cuando surgen estas inconsistencias, el registro ya no es considerado una fuente confiable de información jurídica. Esto impacta directamente su papel esencial como soporte legal de los derechos de propiedad y como herramienta que brinda certeza y seguridad en las transacciones.

Esta pérdida de credibilidad repercute directamente en la percepción ciudadana y en la eficacia del sistema en su conjunto.

Aun así, se identificaron también algunas posibles soluciones. Las mismas fueron aportadas con el conocimiento de nuestros entrevistados, la cuales serían:

- El tener normas más claras y específica, para evitar distintas interpretaciones dentro de las oficinas registrales de nuestro país.
- Contar con procedimientos de verificación más completo y uniformes en todas las oficinas registrales, con el fin de que no se dependan de la revisión de documentos.
- El hecho de mejorar la tecnología de SUNARP, incorporando sistemas de alerta que impidan crear nuevas partidas cuando ya existe una sobre el mismo predio.

En síntesis, al duplicar partidas afecta directamente la estabilidad urídica de los propietarios y debilita el rol del sistema registral, toda vez que genera desconfianza, conflictos y una falta de compromiso. Seguidamente, daremos respuesta a nuestro **primer objetivo específicos**, el cual es: Un objetivo principal de esta investigación es definir el efecto que han tenido las razones que causan la duplicación de partidas registrales en el derecho de propiedad en el Tribunal Registral de Lima durante 2024, desde una perspectiva jurídica. En esa línea, los hallazgos permiten concluir que la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima no es consecuencia de un evento aislado o errores fortuitos, sino que es producto de una serie de factores acumulativos y estructurales que, en su totalidad, han menoscabado la integridad del sistema registral al no ser atendidos de manera oportuna, han terminado generando un problema estructural en el sistema registral. Es más, de las entrevistas realizadas, se aprecia que detrás de cada duplicidad, existe una combinación de deficiencias normativas, errores administrativos y una total falta de coordinación institucional.

Por ejemplo, desde un **plano jurídico**, nuestro entrevistados coincidieron en señal que una de las principales causas, es la falta de coordinación entre instituciones vinculadas al proceso de titulación y registro, como COFOPRI, PETT y SUNARP. Cada una de estas entidades, en distintos

momentos de su historia, han emitido títulos o han impulsado programas de formalización que, en vez de integrarse a un mismo sistema de información, han funcionado de manera aislada. Esta falta de articulación provocó que se generaran inscripciones paralelas de un mismo predio, muchas veces sin contar con la verificación técnica correspondiente.

A ello se suma, la apertura indebida de partidas sin respetar principios registrales fundamentales, como el de especialidad y el de tracto sucesivo. En otras palabras, se han inscrito propiedad con descripciones imprecisas, sin delimitar correctamente los linderos, áreas o colindancias, lo que facilita la superposición de terrenos. Este problema se agrava por la ausencia de interconexión con el catastro, que debería servir como soporte técnico para validar la información física de los predios. Por lo tanto, se observa que la debilidad del marco jurídico y la deficiente aplicación de los principios registrales han permitido que partidas duplicadas encuentren espacio dentro del sistema.

En el **ámbito administrativo**, se identificaron deficiencias importantes. Una de las más notorias, es la falta de verificación exhaustiva al inscribir un predio, ya que, en muchos casos, solo se revisan documentos formales sin contrastar la información gráfica o histórica del predio. Asimismo, se resaltó la ausencia de procedimientos uniformes en las oficinas registrales, ya que cada una aplica criterios distintos y muchas veces actúa de manera aislada, lo que genera soluciones dispares e incrementa la desconfianza de los usuarios.

Otro problema que se identificó es el deficiente traslado de partidas antiguas al sistema moderno, la limitada integración entre plataformas tecnológicas y la ausencia de alertas automáticas que detecten duplicidades. Por lo tanto, se puede decir que la tecnología disponible no se ha aprovechado plenamente para combatir o prevenir estos errores registrales. Entonces, en

conjunto, estos hallazgos muestran que los factores jurídicos y administrativos están muy vinculado. Las leyes no son claras ni suficientes, los principios que deberían ordenar el registro no se aplican bien y no existe una buena coordinación entre instituciones. Todo esto junto, ha creado un ambiente donde es más fácil que aparezcan partidas duplicadas.

De esta manera, los resultados confirman que, la duplicidad de partidas surge de la falta de calidad normativa, de errores en los procedimientos y de una ausencia de mecanismos eficaces de coordinación. Además, se evidenció que las normas existentes resultan insuficientes si no van acompañadas de medidas técnicas y administrativas.

FACTORES JURÍDICOS Y ADMINISTRATIVOS QUE ORIGINAN LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS
La falta de coordinación entre instituciones vinculadas al proceso de titulación y registro
La apertura indebida de partidas sin respetar principios registrales fundamentales
La falta de verificación exhaustiva al inscribir un predio
La ausencia de procedimientos uniformes
El deficiente traslado de partidas antiguas al sistema moderno

Fuente: Elaboración propia

Siguiendo con nuestra explicación, ahora responderemos el segundo objetivo específico, que es: Determinar el efecto que tiene la duplicidad de partidas registrales sobre los derechos de propiedad, en el marco del Tribunal Registral de Lima durante 2024, ha sido uno de los objetivos fundamentales de este estudio. El análisis de los datos recopilados hace posible sostener que este suceso no puede ser considerado como un hecho aislado o menor. En cambio, es una circunstancia

que tiene consecuencias específicas a nivel administrativo y legal, porque pone en riesgo la seguridad jurídica de los titulares registrales y afecta la operación institucional del sistema registral en su totalidad. Los dos panoramas están fuertemente conectados, porque los errores administrativos dan lugar a conflictos jurídicos y las lagunas legales dificultan la gestión de la institución.

En el **plano legal**, la duplicidad de partidas puede afectar de manera central “el principio de seguridad jurídica”, principal esencial de todo sistema registral. Así pues, los entrevistados coincidieron en que, cuando existen dos o más partidas referidas a un mismo predio, se rompe certeza sobre quien ostenta realmente la propiedad. Esta situación obliga a los ciudadanos a iniciar procesos judiciales de mejor derecho de propiedad o nulidad de inscripción, los cuales suelen ser extensos y costosos, afectando no solo a las titulares de derechos, sino también, a terceros que adquirieron del predio de buena fe.

Además, la duplicidad abre la puerta a situaciones de fraude o aprovechamiento indebido, donde terceros intentan inscribir actos en partidas distintas sobre un mismo predio, generando más procesos. En la práctica, no es raro que personas con mala fe aprovechen estas inconsistencias para transferir o hipotecar predios cuya situación registral no está del todo clara. Así, un error administrativo se transforma en un conflicto judicial de grandes proporciones.

Asimismo, desde un **plano administrativo**, la duplicidad de partidas supone una carga significativa para la SUNARP y para otras entidades relacionadas con la gestión de la propiedad. Por un lado, la institución (SUNARP, COFOPRI, entre otros) debe destinar tiempo y recursos a tramitar procedimientos de cierre o fusión de partidas, lo que retrasa otros trámites y genera malestar en los usuarios. Por otro lado, se evidencia la ausencia de procedimientos uniformes y

céleres para resolver estas situaciones, lo cual genera respuestas diferentes dependiendo de la oficina registral, afectado la percepción de imparcialidad y eficiencia de la institución.

Otro punto crítico que rescatamos y que también lo hacen nuestros entrevistados, es que la duplicidad incrementa la carga procesal del Poder Judicial. Cada partida duplicada que termina en litigio significa un nuevo expediente que, en muchos casos, pudo haberse evitado si existiera un registro más ordenado y confiable. En términos sencillos, la duplicidad genera desconfianza ciudadana. Los usuarios sienten que inscribir un predio no garantiza plenamente sus derechos, lo que debilita la legitimidad del registro y la función de publicidad que deberían cumplir.

Tal como señalaron muchos de nuestros entrevistados, la población percibe que el sistema registral no brinda una seguridad absoluta, lo que puede llevar a que algunos propietarios busquen resolver sus problemas de una manera un tanto informales, debilitando la imagen de la institución correspondiente. Para concluir, la duplicidad de partidas tiene efectos legales y administrativos que demuestran que no es solo un error técnico, sino una dificultad estructural que perjudica la seguridad jurídica, crea sobrecarga en las instituciones y debilita la confianza de los ciudadanos en la SUNARP.

CONSECUENCIAS LEGALES Y ADMINISTRATIVAS DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS	
El principio de seguridad jurídica	
Iniciar procesos judiciales de mejor derecho de propiedad o nulidad de inscripción	
Abre la puerta a situaciones de fraude o aprovechamiento indebido	
Una carga significativa para la SUNARP	

El principio de seguridad jurídica
La ausencia de procedimientos uniformes y céleres
Desconfianza ciudadana

Fuente: Elaboración propia

Por último, damos respuesta a nuestro **tercer objetivo específico**, el cual es: Establecer cuál es el efecto de propuesta de mejora del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2004; La duplicidad de partidas no solo es un problema que describe deficiencias pasadas, sino que también plantea el reto de pensar en soluciones efectivas. A partir de las entrevistas realizadas y de la revisión normativa que actualmente contamos, es probable identificar una serie de mejoras que podrían contribuir a prevenir y, de ser el caso, para poder resolver este tipo de situaciones.

En primer lugar, los entrevistados coincidieron en señalar la necesidad de reforzar el marco normativo. Si bien el Reglamento de Inscripciones de Predios contempla ciertos lineamientos, estos no siempre son claros ni uniformes en su aplicación. Por ello, se requiere una regulación más precisa que establezca, por ejemplo, criterios obligatorios para verificar la existencia de partidas previas antes de abrir una nueva. Esta medida resultaría esencial para cerrar la brecha que hoy permite que varias instituciones emitan títulos sin la debida coordinación con la SUNARP.

Asimismo, es indispensable fortalecer la aplicación de los principios registrales, sobre todo, el de especialidad y el de legalidad. Los entrevistados señalaron que muchas duplicidades surgen porque no se exige una descripción técnica detallada del predio o porque la calificación del registrador se limita a un análisis formal de documentos. Una mejora normativa debería obligar a

que toda inscripción este acompañada de planos georreferenciados y certificados catastrales actualizados, de modo que se elimine el riesgo de inscribir dos predios superpuestos.

Ahora bien, más allá del plano normativo, se destaca también la importancia de implementar procedimientos uniformes en todas las oficinas registrales del país. De hecho, en la actualidad, cada oficina aplica criterios distintos, lo que genera respuestas dispares frente a problemas similares. Por ello, una reforma procedimental debería incluir la elaboración de manuales o reglamentos únicos de actuación, con protocolos claros que orienten a los registradores sobre cómo proceder en casos de duplicidad detectada. Otro aspecto para rescatar es el tema de la modernización tecnológica. Por ejemplo, varios entrevistados señalaron que la falta de integración entre los sistemas informáticos de la SUNARP limita la capacidad de prevenir duplicidades. En ese sentido, se propone la implementación de plataformas que vinculen automáticamente la información de partidas existentes y que se generen alarmas cuando se detecten un posible conflicto.

Asimismo, otra mejor que consideramos, es el tema de la de una capacitación continua para los registradores y funcionarios administrativos. De las entrevistas analizadas, en muchos casos, las duplicidades persisten porque los encargados no cuentan con lineamiento claros ni con una formación especializada para enfrentar estos escenarios. Por ello, la capacitación, acompañada la supervisión y de una evaluación periódica del desempeño de los trabajadores, aseguraría que las mejoras no solo queden plasmadas en “un papel”, sino que se reflejen en una práctica más rigurosa.

Por ello, urge precisar los criterios de verificación y reforzar los principios registrales. A nivel procedimental, se deben de unificar prácticas en todo el país y asegurar una capacitación permanente del personal. Asimismo, a nivel tecnológico, se necesita avanzar hacia sistemas

modernos, donde todo el sistema registral se encuentre interconectado y con una capacidad de detección preventiva. Estas mejoras, articuladas de manera conjunta, no solo contribuirán a reducir duplicidades, sino que devolverá al sistema registral el rol de garante de la seguridad jurídica registral y generar una confianza en la ciudadanía.

VI. CONCLUSIONES

- 6.1.** Se estableció que la duplicación de partidas es un problema estructural que se origina debido a vacíos normativos históricos, falta de coordinación entre instituciones y, sobre todo, por la ausencia de un soporte técnico y gráfico riguroso en las inscripciones más antiguas. La Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, entre otras normativas actuales, intenta solucionar este último asunto para inscripciones futuras; sin embargo, no soluciona el problema que ya existe de manera retroactiva.
- 6.2.** Se descubrió que la protección de seguridad jurídica que resguarda a los dueños se ve seriamente amenazada cuando hay duplicidad de partidas. Esta situación genera dudas sobre quién es el verdadero propietario del bien inmueble, lo que puede dar lugar a conflictos legales, aumentar los costos y perjudicar seriamente la confianza de la ciudadanía en el trabajo de la SUNARP.
- 6.3.** Se delimitó que las principales causas identificadas son tres: i) una debilidad normativa (vacíos y ambigüedades en la ley), ii) la falta de verificación rigurosa en las oficinas registrales (limitadas a aspectos meramente formalistas) y, iii) la escasa coordinación con entidades (municipalidad o COFOPRI), que en muchos casos emiten títulos sin verificar partidas ya existentes.
- 6.4.** Se verificó que las soluciones a este problema deben ser integrales, combinando reformas normativas (reglas más claras y precisas), mejoras procedimentales (procesos de verificación más exhaustivos y uniformes) y el desarrollo de plataformas de avance tecnológico (sistemas de alerta temprana para detectar duplicidades).

VII. RECOMENDACIONES

- 7.1.** Es aconsejable que se promueva un cambio en la legislación que no solo aclare los trámites de cierre, sino que además implemente un programa de regularización masiva de partidas viejas sin datos técnicos. Para ello, es necesario analizar la efectividad de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR y sugerir pautas adicionales para incluir planos georreferenciados de manera obligatoria en las partidas mencionadas.
- 7.2.** Se aconseja agilizar la actualización y el fortalecimiento de la Base Gráfica Registral (BGR). Para lograrlo, es esencial poner en marcha sistemas tecnológicos que incorporen de manera obligatoria las especificaciones técnicas definidas en el numeral 7.1.2 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR (planos georreferenciados con coordenadas UTM) para cualquier acto registral que implique un cambio físico del terreno.
- 7.3.** Se propone que la incorporación de mapas digitales y coordenadas geográficas se vuelva un requisito obligatorio en las inscripciones de predios, siguiendo los parámetros establecidos por la normativa técnica actual. Esta medida permitiría asegurar una localización clara y precisa de cada inmueble, reduciendo errores y superposiciones.
- 7.4.** Se recomienda la conformación, al interior de SUNARP, de un equipo técnico-jurídico especializado cuya única función sea gestionar los procedimientos de cierre por duplicidad de partidas, conforme a lo establecido en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR. Esta medida permitiría agilizar los procesos y asegurar criterios uniformes en todo el país.

VIII. REFERENCIAS

- Acero, K. (2020). *La duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución* [Tesis de posgrado, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú]. Repositorio de Tesis PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/20420>
- Adames, A. (2023). La seguridad jurídica presupuesto del registro de la propiedad. *Saber y Justicia*, 1(23), 136-157. <https://saberyjusticia.enj.org/index.php/SJ/article/view/189/202>
- Alegre, M. (2022). Aspectos relevantes en las técnicas e instrumentos de recolección de datos en la investigación cualitativa. Una reflexión conceptual. *Población y Desarrollo*, 28(54), 93 - 100. <https://doi.org/10.18004/pdfce/2076-054x/2022.028.54.093>
- Arispe, C., Yangali, J., Guerrero, M., Lozada, O., Acuña, L., y Arellano, C. (2020). *La investigación científica: Una aproximación para los estudios de posgrado*. Universidad Internacional de Ecuador. <https://repositorio.uide.edu.ec/handle/37000/4310>
- Arrieta-Sevilla, L. J. (2009). Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales. <https://dadun.unav.edu/server/api/core/bitstreams/96246d01-2ebe-4d52-8db6-5c3d655d0040/content>
- Bulgarelli, A. (2023). El catastro en el sur de Italia: una presencia centenaria (del siglo XV al XVIII). *Estudios Geográficos*, 84(295). <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2023142.142>
- Cárdenas, J. M. (2021). Sobre derecho de sucesiones, la legítima y su colisión con el derecho de propiedad. IUS Latin. <https://iuslatin.pe/author/ius-admin/>

- Castro, J. (2020). Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la Sunarp Lambayeque. Universidad Señor de Sipán, Escuela Profesional de Derecho, Pimentel. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/6948>
- Castro, J., Gómez, L., y Camargo, E. (2023). La investigación aplicada y el desarrollo experimental en el fortalecimiento de las competencias de la sociedad del siglo XXI. *Tecbyra*, 27(75), 140-174. <https://doi.org/10.14483/22487638.19171>
- Cauvi, P. P. (22 de enero de 2025). Sunarp aprueba lineamientos para el procedimiento de cierre. <https://prcp.com.pe/wp-content/uploads/2022/02/Sunarp-aprueba-lineamientos-para-el-procedimiento-de-cierre-de-partidas-por-duplicidad-en-el-registro-de-predios.pdf>
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista oficial del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>
- Cruz, M., Pérez, M. d., Jenaro, C., Flores, N., y Torres, V. (2020). Implicaciones éticas para la investigación: El interminable reto en un mundo que se transforma. *Horizonte sanitario*, 19(1), 9-17. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-74592020000100009
- De Aragón, F. (2020). Pasado, presente y futuro de la cartografía catastral. *REVISTA MAPPING*, 29, 20-22. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7505980>
- Dextre, J. (2022). Duplicidad de partidas y la seguridad jurídica de los propietarios inscritos en la Zona Registral N° IX sede Lima, año 2019. Para optar el grado de maestro en derecho notarial y registral, Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Escuela de Posgrado, Lima.

https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UIGV_6e09419dae120b5ac7ae284cd68a7d

67

Escajadillo, F. (2023). La calificación registral del saneamiento de la propiedad estatal a la luz de un reciente precedente de observancia obligatoria del órgano de revisión de la propiedad estatal. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/calificacion-registral-saneamiento-propiedad-estatal-reciente-precedente-observancia-obligatoria/>

Esparza, S., Crespo-Berti, L., Guaño, L., y Lizcana, C. (2023). Refusal of public instruments and university collaboration in the promotion of legal certainty. *Conrado*, 19(94). Recuperado de

https://www.researchgate.net/publication/379606337_Refusal_of_public_instruments_and_university_collaboration_in_the_promotion_of_legal_certainty

Esquivel, L. L. (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. *Derecho y cambio social*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626203>

Ferreira, J. (2024). El Registro Conservatorio de Bienes Raíces chileno y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. *Iuris Dictio*, 33(33). <https://doi.org/10.18272/iu.i33.3197>. Recuperado de <https://revistas.usfq.edu.ec/index.php/iurisdictio/article/view/3197>

García Toma, V. (2025, enero 3). La seguridad jurídica. BVU Blog. <https://bv.upe/bvblog/constitucional/la-seguridad-juridica/>

- Gavilánez, S., Nevárez, J., y Cleonares. (2020). La seguridad jurídica y los paradigmas del estado constitucional de derechos. *Universidad Y Sociedad*, 12(1), 346–355.
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwivq4WKuoqLAXWJgGEGHeUPJosQFnoECBUQAQ&url=https%3A%2F%2Frus.ucf.edu.cu%2Findex.php%2Frus%2Farticle%2Fview%2F1798%2F1794&authuser=1&usg=AOvVaw16kLGZtO3wg98qMN_jyRD9&opi=89978449
- Gazaniga Espinal, J. X. (2021). Las restricciones legales del derecho de propiedad y su relación con los bienes inmuebles de propiedad privada declarado patrimonio cultural de la Nación [Trabajo académico de segunda especialidad, Pontificia Universidad Católica del Perú].
<https://repositorio.pucp.edu.pe/items/a1bbbf9c-e9f3-4363-a928-52d970e5e31e>
- Giler-Mendoza, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Polo del conocimiento*, 5(9), 592-604.
<https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714>
- Gonzales, J. (2021). La renuncia de área como medio de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos. *Revista Oficial Del Poder Judicial*, 13(15), 59-102.
<https://doi.org/10.35292/ropj.v13i15.390>
- Guevara Alban, G. P., Verdesoto Arguello, A. E., y Castro Molina, N. E. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción). *RECIMUNDO*, 4(3), 163–173.
[https://doi.org/10.26820/recimundo/4.\(3\).julio.2020.163-173](https://doi.org/10.26820/recimundo/4.(3).julio.2020.163-173)

- Gutierrez, A. (2022). *Mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas* [Tesis de pregrado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/21630>
- Hernández, G. S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. <https://www.redalyc.org/journal/4175/417571103007/html/>
- Huerta, O. (2021). La era digital en la inscripción registral y publicidad registral. *Lucerna Iuris Et Investigatio* (1), 7-28. <https://doi.org/10.15381/lucerna.v0i1.18372>
- Illera, M. (2022). Conflicto, derecho y mecanismos alternativos. *Ius et Praxis*, 28(1), 236-253. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122022000100236>
- Instituto de Estudio Económicos. (2021). La propiedad privada en España. La necesidad de reconocer los derechos de propiedad en materia de vivienda. Índice de Derecho de propiedad 2020. <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/IEE-Informe-Marzo-2021.-La-propiedad-privada-en-Espana.-IIDP-2020-1.pdf>
- Jiménez, H. (2021). Seguridad jurídica, fe pública y los cambios estructurales. ¿Una necesaria vuelta a la idea del Derecho? *Revista Internacional de Derecho*, 2(2), 25-43. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8510490>
- Labrín-Pimentel, C., Castro-Menacho, K., Vera-Gutiérrez, F., y Espinoza-Silva, U. (2025). Eficacia de la conciliación extrajudicial como requisito de admisibilidad en asuntos civiles,

patrimoniales y de familia en Huaraz y Sullana. *Revista Científica Ratio Iure*, 5(1), 1-8.
<https://doi.org/10.51252/rcri.v5i1.807>

León Zevallos, J. G. (2019). La institución de la legítima como restricción de derechos reconocidos por la Constitución Política del Perú [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte].
<https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/23605?locale-attribute=en>

León, L. D. E. (2020). Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria. *Derecho y Cambio Social*, (62), 393-399. Recuperado de
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7626203>

León, M. (2021). Del detonante de la sentencia T-488 del 2014: Al blindaje normativo en los procesos de pertenencia y de la adjudicación en Colombia. Universidad San Tomás Seccional Tunja, Facultad de Derecho, Tunja. Recuperado de
<https://repository.usta.edu.co/handle/11634/35195>

Manzano Fernández, M. M. (2024). Un intento de clasificación de los sistemas registrales de Hispanoamérica a la luz de los principios inspiradores del sistema español. *Revista Boliviana de Derecho*, 37, 688-721.
<https://roderic.uv.es/rest/api/core/bitstreams/46f37b26-337d-4e9b-84f9-11e9b82d4297/content>

Mejorada Chauca, M. (2010). Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿Quién el verdadero titular del bien? *IUS ET VERITAS*, 20(40), 64-69. Recuperado a partir de
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12141>

- Mendoza, G. (2016, octubre 3). Duplicidad de partidas. Parthenon.
<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/duplicidad-de-partidas/>
- Montoya, Á. (2021). *La duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y sus efectos en el registro de predios* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/82599>
- Ortega, C. (2023). El principio de Fe Pública registral hoy: ¿Todavía Existe? *THEMIS-Revista de Derecho*, 1(83), 75-106. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.005>
- Robles, W. (2024). *Mejor Derecho de Propiedad en duplicidad de partidas registrales Análisis de la Casación N° 9706–2017–Lima Sur* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. Repositorio de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. <https://hdl.handle.net/20.500.12672/22304>
- Salazar, A. (2023). Duplicidad de Partidas Registrales Prediales en los Registros Públicos: ¿Qué se puede hacer frente a ellas y cuáles son los mecanismos de solución? *THEMIS Revista De Derecho* (83), 215-228. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.012>
- Sheron, M. (2022). La superposición Registral en Predios y su influencia en la seguridad jurídica en las Pampas de San Bartolo – Lima – 2021. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/ULAS_9bca18166b2bd7392c1fda123d254d43/Details

- SUNARP. (22 de abril de 2022). *Reglamento de inscripciones del registro de predio*.
<https://scr.sunarp.gob.pe/dtr/reglamento/resolucion-del-superintendente-nacional-de-los-registros-publicos-no-097-2013-sunarp-sn/>
- Coba, L., y Tapia, E. (2023). *La adjudicación como proceso de adquisición del dominio en un inmueble y los derechos de los propietarios* [Trabajo de titulación, Universidad Nacional de Chimborazo]. Repositorio de la Universidad Nacional de Chimborazo.
<http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10484>
- Torres, J. (2021). Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la Duplicidad de Partidas en el registro de la propiedad inmueble. *Lumen*, 17(1), 101–112.
<https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.2391>
- Tuesta Ramírez, F. S. (2021). *Análisis de la legítima y su afectación desproporcionada en la facultad de disposición en el derecho de propiedad* [Tesis de licenciatura, Facultad de Derecho]. Lima, Perú. Recuperado de <https://repositorio.up.edu.pe/item/53978655-6174-4fa7-a177-8ba4cb743c2e>
- Valle, A. (2022). *La investigación descriptiva con enfoque cualitativo en Educación*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/items/b5d6a4d5-9f3f-4e26-89da-1531725f3931>
- Vargas, R. A. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista De Derecho*, (27), 1-16.
<https://doi.org/10.22235/rd27.3075>

- Velezmoro, V. E. (2022). *La duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021* [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/97762/Velezmoro_MVE-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Vivar, E. (04 de noviembre de 2022). El origen de la actual modernización del sistema registral. Pólemos: Portal Jurídico Interdisciplinario: <https://polemos.pe/el-origen-de-la-actual-modernizacion-del-sistema-registral/#:~:text=El%20Registro%20de%20la%20Propiedad,manualmente%20con%20lapicero%20los%20asientos.>
- Vizcaíno, P., Celdeño, R., y Maldonado, I. (2023). Metodología de la investigación científica: guía práctica. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 9723-9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658
- Zaldívar, R., y Duffóo, V. (2021). Dos Siglos Sin Ti: La falta de un verdadero catastro en el Perú y sus consecuencias. *Forseti*, 10(14), 72-110. <https://repositorio.up.edu.pe/item/c1a54ee5-203a-4c3c-93f4-91c6b9cb16fa>
- Zavala Checa, C. S. (2023). *Restricciones a la libre disposición del testador y su incidencia en el derecho de propiedad del testador* [Tesis de licenciatura, Universidad La Salle]. Recuperado de Restricciones a la libre disposición del testador y su incidencia en el derecho de propiedad del testador. <https://repositorio.ulasalle.edu.pe/handle/20.500.12953/202>

Zegarra Pinto, J. (1999). Análisis y comentarios a la conciliación extrajudicial: la experiencia del IPRECON (Instituto Peruano de Resolución de Conflictos, Negociación y Mediación). *Derecho PUCP*, (52), 119-130.
<https://doi.org/10.18800/derechopucp.199901.005>

IX. ANEXOS

ANEXO A: Matriz de consistência

Problemas	Objetivos	Categorías y Dimensiones	Metodología
P. General: ¿Cuál es el efecto del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024?	O. General: Establecer cuál es el efecto del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024	Categoría Única: Duplicidad de partidas registrales y seguridad jurídica.	Enfoque: Cualitativo. Tipo: Básico o Jurídico-Dogmático.
P. Específico 1: ¿Cuál es el efecto de las causas u origen del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024?	O. Específico 1: Establecer cuál es el efecto de las causas u origen del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024	Dimensión 1: Causas u Origen • Errores administrativos y técnicos. • Limitaciones tecnológicas y catastrales.	Nivel: Descriptivo - Explicativo. Diseño: No experimental (Teoría Fundamentada o Estudio de Caso).
P. Específico 2: ¿Cuál es el efecto de las consecuencias del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024?	O. Específico 2: Establecer cuál es el efecto de las consecuencias del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de	Dimensión 2: Efectos y Consecuencias	Población/Muestra: 5 especialistas en Derecho Registral (Muestreo por expertos).

	propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024	• Conflictos legales y superposiciones. • Impacto en la eficiencia del sistema registral.	
P. Específico 3: ¿Cuál es el efecto de propuesta de mejora del análisis jurídico de duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2024?	O. Específico 3: Establecer cuál es el efecto de propuesta de mejora del análisis jurídico de la duplicidad de las partidas registrales en el derecho de propiedad en el tribunal registral de Lima, 2004	Dimensión 3: Propuestas de Mejora • Reformas al procedimiento de cierre de partidas. • Fortalecimiento de la base gráfica.	Técnica: Entrevista a profundidad. Instrumento: Guía de entrevista semiestructurada.

Anexo B: Instrumento**GUIA DE ENTREVISTA:****NOMBRE:****CARGO:****ESPECIALIDAD**

1. . Desde su experiencia en derecho registral, ¿Cuáles considera que fueron las principales causas jurídicas que originaron la duplicidad de partidas en el Registro de Predios de Lima?
2. ¿Qué factores administrativos o tecnológicos considera que influyen en la generación de partidas duplicadas dentro del Registro de Predios?
3. En su opinión, ¿la legislación vigente es adecuada para prevenir la duplicidad de partidas? ¿Cuáles son los principales vacíos normativos que han identificado en esta materia?
4. ¿De qué manera la duplicidad de partidas registrales afecta la seguridad jurídica de los propietarios y terceros adquirentes?
5. ¿Cuáles son las principales dificultades legales y administrativas que enfrentan las personas afectadas por la duplicidad de partidas en el registro de predios, para regularizar su situación?

6. Desde su perspectiva, ¿Qué impacto tiene la duplicidad de partidas en el funcionamiento del sistema registral y en la confianza de la ciudadanía en el Registro de Predios?
7. ¿Qué deficiencias ha identificado en los procedimientos actuales de la SUNARP, para detectar y corregir la duplicidad de partidas?
8. ¿Qué estrategias tecnológicas o administrativas podrían implementarse para reducir la incidencia de partida duplicadas y fortalecer la seguridad jurídica en el sistema registral?
9. ¿Existen modelos o buenas prácticas en otros países que podrían aplicarse en el Perú, para mejorar la gestión registral y evitar la duplicidad de partidas?