

**UNIVERSIDAD DE HUANUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**



**TESIS**

---

**“Delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en  
los registros públicos de Huánuco, 2019”**

---

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR: Matos Tolentino, Lino**

**ASESOR: Meza Blacido, Jhon Fernando**

**HUÁNUCO – PERÚ**

**2024**

U

D

H

**TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:**

- Tesis ( x )
- Trabajo de Suficiencia Profesional( )
- Trabajo de Investigación ( )
- Trabajo Académico ( )

**LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Desarrollo de estudios en derechos sustantivos y procesales en constitucional, civil, penal, laboral, tributario, administrativo y empresarial

**AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN** (2018-2019)

**CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:**

**Área:** Ciencias Sociales

**Sub área:** Derecho

**Disciplina:** Derecho

**DATOS DEL PROGRAMA:**

Nombre del Grado/Título a recibir: Título Profesional de Abogado

Código del Programa: P33

Tipo de Financiamiento:

- Propio ( X )
- UDH ( )
- Fondos Concursables ( )

**DATOS DEL AUTOR:**

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22494382

**DATOS DEL ASESOR:**

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22461858

Grado/Título: Maestro en derecho y ciencias políticas en mención en derecho del trabajo y seguridad social

Código ORCID: 0000-0002-0121-1171

**DATOS DE LOS JURADOS:**

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Dominique Palacios, Luis	Doctor en derecho	01306524	0000-0003-0789-4628
2	Leandro Hermosilla, Wilder Sherwin	Abogado	07637566	0000-0003-3760-6500
3	Maccha Zambrano, Yesica Maria de los Angeles	Maestra en derecho mención en ciencias penales	47207014	0009-0005-3877-5498



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 17:00 horas del día veintitrés del mes de setiembre del año dos mil veinticuatro en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunieron el Sustentante y el Jurado calificador integrado por los docentes:

- DR. LUIS DOMINIQUE PALACIOS : PRESIDENTA
- ABOG. WILDER SHERWIN LEANDRO HERMOSILLA: SECRETARIO
- MTRA. YESSICA MARIA DE LOS ANGELES : VOCAL  
MACCHA ZAMBRANO
- MTRO. JHON FERNANDO MEZA BLÁCIDO : ASESOR

Nombrados mediante la Resolución N° 979-2024-DFD-UDH de fecha 16 de Setiembre del 2024, para evaluar la Tesis titulada: "**DELIMITACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y EL CONFLICTO DE INTERESES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE HUÁNUCO 2019**"; presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **LINO MATOS TOLENTINO** para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADO por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de ONCE y cualitativo de SUFICIENTE

Siendo las 19:20 horas del día Veintitrés del mes de Setiembre del año dos mil veinticuatro miembros del jurado calificador firman la presente Acta en señal de conformidad.

  
Dr. Luis Dominique Palacios

DNI: 01306524

CODIGO ORCID: 0000-0003-0789-4628

PRESIDENTE

  
Abog. Wilder Sherwin Leandro Hermosilla

DNI: 07637566

CODIGO ORCID: 0000-0003-3760-6500

SECRETARIO

  
Mtra. Yessica Maria de los Angeles

Maccha Zambrano

DNI: 47207014

CODIGO ORCID: 0009-0005-3877-5498

VOCAL



## UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO

### CONSTANCIA DE ORIGINALIDAD

El comité de integridad científica, realizó la revisión del trabajo de investigación del estudiante: LINO MATOS TOLENTINO, de la investigación titulada "Delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de interés en los registros públicos de Huánuco, 2019", con asesor JHON FERNANDO MEZA BLACIDO, designado mediante documento: RESOLUCIÓN N° 138-2019-DFD-UDH del P. A. de DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS.

Puede constar que la misma tiene un índice de similitud del 23 % verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el Software Turnitin.

Por lo que concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con todas las normas de la Universidad de Huánuco.

Se expide la presente, a solicitud del interesado para los fines que estime conveniente.

Huánuco, 04 de septiembre de 2024



RICHARD J. SOLIS TOLEDO  
D.N.I.: 47074047  
cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO  
D.N.I.: 40618286  
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

## 17. Matos Tolentino, Lino.docx

### INFORME DE ORIGINALIDAD

<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>2%</b>	<b>11%</b>
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

### FUENTES PRIMARIAS

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>2</b>	<b>repositorio.udh.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>repositorio.unheval.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>4</b>	<b>repositorio.ucv.edu.pe</b> Fuente de Internet	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>scr.sunarp.gob.pe</b> Fuente de Internet	<b>1%</b>



RICHARD J. SOLIS TOLEDO,  
D.N.I.: 47074047  
cod. ORCID: 0000-0002-7629-6421



FERNANDO F. SILVERIO BRAVO  
D.N.I.: 40618286  
cod. ORCID: 0009-0008-6777-3370

## **DEDICATORIA**

Dedico esta tesis a mis padres que en paz descansen, Manuel Matos Ferrer, Filomena Tolentino Trinidad, mi esposa Mariluz Malqui Santiago, mis hijos Yoshiro Samir Lino; Zuley Malu y en especial a mi hermano Manuel Pablo Matos Tolentino quien es mi guía en este apasionante y noble profesión.

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar, deseo expresar mi agradecimiento a Dios quien me guía por el camino de la verdad. Al Magister Fernando Pérez Cuenca por haberme brindado su apoyo incondicional, su acertada asesoría que contribuyo a la realización y consolidación del presente trabajo de investigación.

## ÍNDICE

DEDICATORIA .....	II
AGRADECIMIENTO .....	III
ÍNDICE .....	IV
ÍNDICE DE TABLAS .....	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS .....	VIII
RESUMEN .....	X
ABSTRACT .....	XII
INTRODUCCIÓN .....	XIV
CAPITULO I .....	16
PROBLEMA DE INVESTIGACION .....	16
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA .....	16
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	19
1.2.1. PROBLEMA GENERAL .....	19
1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS .....	19
1.3. OBJETIVOS .....	19
1.3.1. OBJETIVO GENERAL .....	19
1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	19
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO .....	20
1.4.1. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA .....	20
1.4.2. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA .....	20
1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA .....	21
1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN .....	21
1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN .....	21
CAPITULO II .....	22
MARCO TEORICO .....	22
2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN .....	22
2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES .....	22
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES .....	23
2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES .....	24
2.2. BASES TEÓRICAS .....	24
2.2.1. DELIMITACIÓN DE ÁREA .....	24
2.2.2. CONFLICTO DE INTERESES .....	31

2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES .....	32
2.4. HIPÓTESIS.....	34
2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL .....	34
2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS .....	34
2.5. VARIABLES .....	34
2.5.1. VARIABLE1.....	34
2.5.2. VARIABLE 2.....	34
2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	35
CAPITULO III .....	37
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION .....	37
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	37
3.1.1. ENFOQUE .....	37
3.1.2. ALCANCE O NIVEL .....	38
3.1.3. DISEÑO .....	38
3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA .....	39
3.2.1. POBLACIÓN .....	39
3.2.2. MUESTRA.....	39
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	40
3.3.1. TÉCNICAS .....	40
3.3.2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS. ....	40
3.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN .....	41
CAPITULO IV.....	42
RESULTADOS.....	42
4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS .....	42
CAPITULO V.....	60
DISCUSION DE RESULTADOS.....	60
5.1. RESULTADOS .....	60
CONCLUSIONES .....	65
RECOMENDACIONES.....	66
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	68
ANEXOS.....	70

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Resultados de: Dígame Ud., el predio que pretende inscribir son ..	42
Tabla 2 Resultados de: ¿Dígame usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando? ....	43
Tabla 3 Resultados: ¿Qué tipo de tramite está realizando? .....	44
Tabla 4 Resultados de: ¿Qué tiempo tardan en resolver los casos en la SUNARP? .....	45
Tabla 5 Resultados de: A que deviene las inexactitudes registrales .....	46
Tabla 6 Resultados de: ¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación?.....	47
Tabla 7 Resultados de: Cuando Ud realiza la rectificación, tiene problemas de superposición con los terrenos .....	48
Tabla 8 Resultados de: ¿La propiedad inmueble que usted viene registrando tiene alguna observación o tacha? .....	49
Tabla 9 Resultados de: ¿Qué responsabilidad tiene el servidor de los registros Públicos respecto a su terreno? .....	50
Tabla 10 Resultados de: ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad? .....	51
Tabla 11 Resultados de: ¿Cree Ud. Que el funcionario de la SUNARP tiene intereses privados/familiares/ relevantes relacionados con la inscripción de su inmueble?.....	52
Tabla 12 Resultados de: ¿Los clientes han tenido algún problema judicial pese a ver inscrito su propiedad en los Registros Públicos? .....	53
Tabla 13 Resultados de: ¿Cree Ud. que debe primar la antigüedad del título cuando la compra venta se da de mala fe? .....	54
Tabla 14 Resultados de: La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que Ud. viene realizando es por conflicto de intereses con.....	55
Tabla 15 Resultados de: ¿Cree Ud. que el estado debe de compensarlo por derecho de afectación de vías? .....	56
Tabla 16 Resultados de: ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones?.....	57

Tabla 17 Resultados de: ¿Está enterado, que realiza una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado? .....	58
Tabla 18 Resultados de: ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad? .....	59

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Resultados de: Dígame Ud., el predio que pretende inscribir son	42
Gráfico 2 Resultados de: ¿Dígame usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando? ....	43
Gráfico 3 Resultados: ¿Qué tipo de tramite está realizando? .....	44
Gráfico 4 Resultados de: ¿Qué tiempo tardan en resolver los casos en la SUNARP? .....	45
Gráfico 5 Resultados de: A que deviene las inexactitudes registrales .....	46
Gráfico 6 Resultados de: ¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación? .	47
Gráfico 7 Resultados de: Cuando Ud realiza la rectificación, tiene problemas de superposición con los terrenos .....	48
Gráfico 8 Resultados de: ¿La propiedad inmueble que usted viene registrando tiene alguna observación o tacha? .....	49
Gráfico 9 Resultados de: ¿Qué responsabilidad tiene el servidor de los registros Públicos respecto a su terreno? .....	50
Gráfico 10 Resultados de: ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad? .....	51
Gráfico 11 Resultados de: ¿Cree Ud. Que el funcionario de la SUNARP tiene intereses privados/familiares/ relevantes relacionados con la inscripción de su inmueble? .....	52
Gráfico 12 Resultados de: ¿Los clientes han tenido algún problema judicial pese a ver inscrito su propiedad en los Registros Públicos? .....	53
Gráfico 13 Resultados de: ¿Cree Ud. que debe primar la antigüedad del título cuando la compra venta se da de mala fe? .....	54
Gráfico 14 Resultados de: La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que Ud. viene realizando es por conflicto de intereses con: ....	55
Gráfico 15 Resultados de: ¿Cree Ud. que el estado debe de compensarlo por derecho de afectación de vías? .....	56
Gráfico 16 Resultados de: ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones? .....	57

Gráfico 17 Resultados de: ¿Está enterado, que realiza una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado? .....	58
Gráfico 18 Resultados de: ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad? .....	59

## **RESUMEN**

Este trabajo de investigación se elaboró con el propósito de determinar cómo se relaciona la delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019. El presente trabajo de investigación comprende los siguientes aspectos:

Problema de investigación, en donde se describe la realidad problemática, la formulación del problema así, como el objetivo general y específicos, en esta parte también consideramos a la justificación del estudio, las limitaciones que se tuvo en la investigación y la viabilidad. Marco Metodológico, donde se precisan el tipo de la investigación utilizada y considerando el enfoque dado a la investigación, asimismo el alcance que tiene y el diseño de estudio planteado, población y muestra compuesta de 25 verificadores registrales (ingenieros civiles) y la muestra fue la misma cantidad es decir 25 verificadores registrales (ingenieros civiles), asimismo se hicieron uso de técnicas e instrumentos acordes para la recolección de datos y las técnicas empleadas para realizar el procesamiento y el respectivo análisis de la información. El marco teórico estuvo conformado por los antecedentes relevantes de la investigación, las bases teóricas que fundamentan la investigación, así como las definiciones conceptuales, las hipótesis de investigación, las variables y operacionalización de variables. Resultados alcanzados del estudio de investigación, comprenden la presentación, los resultados obtenidos (estadísticos) de frecuencias por cada una de las variables y por cada una de las dimensiones (delimitación de bienes), resultados obtenidos (estadísticos) de frecuencias por cada una de la variable y por cada una de las dimensiones (conflicto de intereses), del estudio correlacional por variables y dimensiones, asimismo la contrastación de hipótesis y la prueba de hipótesis. En la parte de la discusión, se detalla todo el proceso y el contraste de la hipótesis general y específica.

Finalmente, se realiza y las conclusiones muy detalladas, así como las sugerencias, respectivas, detallando las referencias en la parte bibliográficas y los anexos Los hallazgos que se han encontrado, demuestran que existe

relación entre las variables delimitación de bienes y el conflicto de intereses en los Registros Públicos de Huánuco.

**Palabras clave:** Bienes, conflicto de intereses, delimitación, inmuebles, áreas, perímetros.

## **ABSTRACT**

This research work was carried out with the purpose of determining how the delimitation of movable property and the conflict of interest is related in the public records of Huánuco, 2019. This research work includes the following aspects:

Research problem, where the problematic reality is described, the formulation of the problem as well as the general and specific objective, in this part we also consider the justification of the study, the limitations that were had in the research and the feasibility. Methodological Framework, which specifies the type of research used and considering the approach given to the research, also the scope it has and the proposed study design, population and sample composed of 25 registry verifiers (civil engineers) and the sample was The same amount, that is, 25 registry verifiers (civil engineers), also used appropriate techniques and instruments for data collection and the techniques used to carry out the processing and respective analysis of the information. The theoretical framework was made up of the relevant background of the research, the theoretical bases that support the research, as well as the conceptual definitions, the research hypotheses, the variables and operationalization of variables. Results achieved from the research study, include the presentation, the results obtained (statistical) of frequencies for each of the variables and for each of the dimensions (delimitation of assets), results obtained (statistics) of frequencies for each of the variable and for each of the dimensions (conflict of interest), of the correlational study by variables and dimensions, also the contrasting of hypotheses and the testing of hypotheses. In the discussion part, the entire process and the contrast of the general and specific hypothesis are detailed. Finally, very detailed conclusions are made, as well as the respective suggestions, detailing the references in the bibliographic part and the annexes.

The findings that have been found demonstrate that there is a relationship between the property delimitation variables and the conflict of interest in the Public Registries of Huánuco.

**Keywords:** Assets, conflict of interest, delimitation, real estate, áreas, perimeters.

## INTRODUCCIÓN

En la presente investigación titulada “Delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019” nos permite determinar como en la actualidad se viene resolviendo en los registros públicos de Huánuco y a través de los verificadores registrales que tienen la función de verificar *in situ* y a través de los documentos los casos que se presentan.

La importancia de esta investigación pura o fundamental radica en su propio desarrollo porque, además de mostrar la realidad o razones por las cuales surge el conflicto de intereses de derechos materiales, nos permitió incidir en que la reforma de la Ley de Mediación, recientemente modificada, por Decreto Legislativo 1070, en el sentido que crea para el Ministerio de Justicia se incluyen centros de mediación gratuita donde la mediación de todo tipo de reclamaciones civiles es totalmente gratuita, pero si fracasan se ubican en esta sede, las partes tienen derecho a acudir al tribunal y pagar las costas reales del procedimiento realizado en el centro de mediación administrativa como requisito procesal.

El Capítulo I consta de la descripción del problema de investigación, la formulación del problema relacionado con el trabajo de investigación, el objetivo general y objetivos específicos, las razones o justificación del trabajo de investigación, las limitaciones encontradas para realizar el trabajo de investigación y la viabilidad.

En el capítulo II. Se consideró, los antecedentes relevantes de la investigación, las bases teóricas más importantes para la investigación, se indicaron las definiciones conceptuales concernientes al tema de investigación, las hipótesis de investigación, las variables y operacionalización de variables.

En el capítulo III. Se consideró el tipo de investigación, el enfoque, así como el alcance de la investigación, diseño de estudio, la población y muestra estuvo compuesta de 25 verificadores registrales (ingenieros civiles) y la muestra fue la misma cantidad es decir 25 verificadores registrales (ingenieros civiles), asimismo se consideró las técnicas e instrumentos de recolección de

datos para la investigación y las técnicas del procesamiento y análisis de información estadística.

En el capítulo IV se hará referencia y comprende la presentación, los resultados de las frecuencias considerado por dimensiones y variable (metodología de la gestión operativa); resultados de las frecuencias considerando por dimensiones y variable (reducción de residuos de materiales), estudio correlacional por variables y dimensiones, contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis.

En el Capítulo IV. En la discusión, se detalla el proceso y el respectivo contraste de la hipótesis general y específica.

Finalmente, se hace mención de las conclusiones, sugerencias, de la investigación, detallando las referencias bibliográficas y los anexos

# **CAPITULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACION**

### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

La propiedad en el Perú se ha visto muy afectada por problemas causados por suposiciones sobre la inexactitud del registro, especialmente cuando se consideran solicitudes de mejoras superficiales. Límites y perímetros, que ahora son ampliamente limitados, porque la normativa específica no regula del todo claramente el procedimiento que se debe seguir en caso de problemas de superposición de estos inmuebles con otros espacios privados o públicos. Es más, si en este caso pudiéramos tomar una posición al respecto, tendríamos una duda razonable sobre su verdadera naturaleza, porque incluso en la propia SUNARP hubo más de una posición.

Si bien es cierto que existe una norma que regula la superposición por duplicidad de partidas que afecta total o parcialmente áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios (Art. 56 del TUO del reglamento general de los registros públicos) la solución que esta norma propone descrito en el Art 58 del TUO del reglamento general de los registros públicos es el cierre de la partida menos antigua y una anotación en la partida más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada; dejando claro que la norma acotado se refiere solo a superposiciones cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble.

También es cierto que muchas veces el área técnica de catastro detecta que existe una superposición cuando se realiza el procedimiento de delimitación del bien inmueble como son: la rectificación de área linderos y medidas perimétricas, determinación de linderos y medidas perimétricas y otros procedimientos como son: acumulación de áreas, independizaciones y otros; quedando claro que para estos problemas de superposición detectadas por el área técnica de catastro de la SUNARP no sería aplicable los artículos 56 y 58 del TUO del reglamento general de los registros públicos ya que la

solución que esta norma propone descrito en el Art 58 del TUO del reglamento general de los registros públicos no se encontraría dentro del marco jurídico acotado porque la superposición detectada no es por duplicidad de partidas y la solución no sería el cierre de partidas involucradas en dichas superposición.

En es importante señalar que el problema jurídico es que los legisladores erradamente han determinado en el artículo 2016 del libro IX del código civil -principio de prioridad en el tiempo donde señala que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro. Esto quiere decir que los asientos de presentación gozan de oponibilidad frente a los asientos de presentación posteriores donde la rogatoria esta referida a las inscripciones de saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas donde el área técnica de catastro ha detectado superposición grafica haciendo prevalecer la información a veces inexacta con la que cuenta el registro, siendo el procedimiento de saneamiento de áreas, linderos o medidas perimétricas un mecanismo para eliminar una inexactitud registral. No ocurre que la finca crezca, se modifique o reduzca su extensión, lo que sucede es que las características físicas aparecen descritas en el registro de modo diferente a la realidad, por lo cual es necesario adecuar la información del registro a la realidad. Precisamente porque existe la posibilidad de que la realidad física sea reflejada defectuosamente por el registro. En este orden de ideas lo que debe corregirse o ampliarse es la norma jurídica contenida en el artículo 2016 del Libro IX del código civil - principio de prioridad en el tiempo donde debe ser no oponible el asiento de presentación y el titulo archivado donde obran los planos muchas veces realizados defectuosamente y que no cuentan con coordenadas UTM georreferenciados a la red geodésica nacional Datum WGS-84 y lo que debe prevalecer son los planos elaborados por los ingenieros verificadores comunes y/o catastrales inscritos en la SUNARP y visados respectivamente por la municipalidades de su jurisdicción que son entes generadores de catastro en zonas no catastradas sobre la base grafica registral con la que cuenta los registros públicos.

Por lo tanto, en el marco jurídico de la actual regulación inmobiliaria, sería conveniente buscar una mejor solución a los problemas planteados y hacer un pronunciamiento que manifieste la falta de normalización en relación con la superposición del derecho administrativo inmobiliario a otros bienes de terceros, para lo cual sería necesario determinar si afecta sus intereses y es posible realizar acciones administrativas durante los procesos judiciales, porque implementa un mejor tratamiento, lo cual técnicamente es posible, merece un procedimiento de protección legal. las áreas, límites y perímetros de las propiedades como vía válida que sale de la función de saneamiento natural.

Según el alcance del registro, se entiende por superposición de áreas un tipo de superposición gráfica, que es una superposición de áreas total o parcialmente identificadas por el área de registro, que crea un orden de superposición de objetos y que se conforma. con los criterios legales establecidos por el registro. Otro caso registrado, y único apoyo en este campo para contrarrestar los supuestos de superposición de regiones, son los que se basan únicamente en la información técnica contenida en los títulos archivados, a pesar de que la mayor parte de la información de los títulos archivados son sólo descriptivos y no tienen soporte técnico (planos), por lo que se supone que no está establecido respecto de la cartografía básica, el mapa del Instituto Geodésico Nacional (IGN) u otras herramientas cartográficas, aunque así se compruebe. que en ningún caso afecta a los derechos inscritos. En todo caso, el registro organizará el inicio del proceso de cierre de las transferencias y ordenará la publicación de la copia existente mediante asientos publicados en las transferencias y también en los periódicos, para que todos los interesados puedan participar personalmente en las diligencias. y formular la oposición de cierre. La oposición terminaría el trámite en la oficina registral, todas estas falencias son un problema muy común y molesto para los verificadores de certificados de registro, quienes muchas veces tienen que acudir al sitio de la SUNARP Huánuco para obtener información sobre los títulos presentados, que en ocasiones ni siquiera existen para poder hacer el trabajo y al mismo tiempo quedar bien ante los clientes, lo que simultáneamente causa conflictos de intereses inmobiliarios, así como

consideraciones personales y financieras. es por ello formulo las siguientes preguntas

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿Cómo es el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?

### **1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

- ¿Cómo incide el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?
- ¿Cómo incide la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?
- ¿Cómo incide los aspectos personales y económicos en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco? 2019?

## **1.3. OBJETIVOS**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

Establecer cómo es el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Determinar cómo incide el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019
- Determinar cómo incide la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019

- Determinar los aspectos personales y económicos en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

#### **1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

La justificación de la investigación radica en la posibilidad de poder coadyuvar al Estado y a la población del Distrito de Huánuco en dar solución al conflicto de intereses que se tengan en marcha, o antes que inicien cualquier acción, respecto al procedimiento de delimitación de área y propiedad que les asiste como sus derechos reales, ganados ya sea por el paso del tiempo, o por la falta de elementos necesarios, permitiéndoles incurrir en gastos innecesarios económicos y morales que amerita un conflicto de intereses ante el órgano jurisdiccional, tal es así que se formuló la justificación en tres niveles, justificación práctica, teórica y metodológica,

##### **1.4.1. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

El presente trabajo, es fundamental dentro de la investigación es así que se realizó sobre delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, con el propósito de aportar al conocimiento existente y a la vez contribuyo al mejoramiento de esta, toda vez que apporto teorías e información y cuyos resultados obtenidos, servirá como fuente de información, así también, con ellos se podrá dar solución a los problemas que existen en la institución y por ende generar satisfacción en la comunidad usuaria.

##### **1.4.2. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

El trabajo de investigación presenta una diversidad de enfoques teóricos y se realizó porque existe la necesidad de conocer y a la vez sugerir mejoras en relación a la delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses que podría acontecer en los registros públicos de Huánuco, ya que la ejecución y difusión de los resultados obtenidos en el presente estudio, tuvieron un alcance muy representativo para diseñar estrategias que puedan optimizar el fortalecimiento de la institución.

### **1.4.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

Enfocando el problema del trabajo de investigación y desde la perspectiva de la delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco y habiendo hecho uso del método científico, el trabajo resultado de la investigación, podrá ser investigado por la ciencia una vez que sean demostrado su validez y confiabilidad y podrán ser utilizados en otros trabajos similares de investigación.

### **1.5. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

Dentro de las limitaciones que comprende el problema materia de investigación, es la falta de antecedentes respecto al problema materia de investigación, toda vez que no existe investigación alguna al respecto y del desconocimiento de los usuarios de la zona Registral Huánuco,

### **1.6. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

El presente trabajo de investigación es viable porque muestra la realidad o las causas por el cual se generan los conflictos de intereses por los derechos reales, y permite aportar que es importante la modificación de la Ley de conciliación modificado últimamente mediante Decreto Legislativo 1070, en el sentido que se establezca centros de conciliación gratuitas pertenecientes al ministerio de justicia, donde los tramites de conciliación para cualquier tipo de acciones civiles, sean totalmente gratuitos.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **2.1.1. ANTECEDENTES INTERNACIONALES**

Von, Catherine C y Sabaj, Jorge (2008). La protección de los derechos de propiedad se realiza en presencia de dos garantías muy importantes. El primero, que es formal y se integra con el principio de reserva de legalidad previsto en el artículo 63 de la constitución política, y que confirma la doble prohibición en el marco antes mencionado, impidiendo así al legislador regular de manera más unilateral. enfatiza cosas que no están cubiertas por esta norma y, por otro lado, imposibilita regular las cosas enumeradas en ella con una calidad inferior o una jerarquía diferente. En segundo lugar, encontramos que la garantía formal que resulta de la combinación de los números 24 y 26 del artículo 19 de la Constitución Política constituye una tolerancia a la limitación de la propiedad territorial, que en todo caso debe respetar el límite formado por la naturaleza de la Constitución. exactamente (página 181).

Ramos, Antonio M. (2011). Universidad Nacional de Ingeniería, preparó su tesis para la maestría en gestión y desarrollo titulada: La inscripción de los predios en la superintendencia nacional de los registros públicos – SUNARP y el desarrollo económico y social: departamento de Lima, período 2005 – 2009,, en la que concluye que con un nivel de confianza estadística del 95%, la hipótesis general se demuestra correcta y se puede demostrar que existe evidencia empírica de que el registro de propiedad en la SUNARP, sí afecta el desarrollo económico y social del Departamento de Lima: el período . 2005-2009." (pág. 165)

De la información encontrada se desprende que el concepto de Registro de la Propiedad de nuestro país (Ley N° 28294 y D.S. N° 005-2006JUS y sus modificatorias por el D.L. N° 1288 y D.S. N° 005-2018-

JUS) perfilado por SNCP. Está incompleto si queremos obtener la información regional de todo el país. Por lo tanto, se debe cambiar la definición legal de bienes inmuebles por las siguientes razones: El Registro de Controversias es un procedimiento de inventario sistemático y detallado de los bienes inmuebles y no inmuebles disponibles en todo el país, ciudad y zona rural y un gráfico descripción con indiscutible identificador universal que permite la adquisición de datos espaciales estructurados para uso universal. (página 58). También muestra:

Finalmente se puede observar que el SNCP no pudo cumplir a cabalidad con el propósito para el cual fue creado, pues de hecho se puede observar que hasta el momento no ha sido posible vincular la oficina de país con la oficina de la SUNARP. Tampoco, se llevó a cabo el diseño de la plataforma informática de la oficina de país. Por eso planteamos y ponemos en considerando modernizar el sector catastro creando una nueva entidad inmobiliaria que llamamos Supervisión Nacional de Catastro (SUNACAT). (página 59).

Puerta, Julio C. (2017). La Pontificia Universidad Católica del Perú, ha formulado su tesis para obtener el grado de segunda especialidad en Derecho Registral denominado, “los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del código civil”, donde concluye: Si bien es cierto que la tarea del registrador es calificar los títulos que solicitan su registro ante las autoridades estatales, también es cierto que muchas veces se trata de actuaciones relacionadas con bienes inmuebles, y especialmente en gran medida de aquellas actuaciones que implican un cambio físico la decisión que se tome depende de la inspección preliminar de su entorno físico. (página 27)

## **2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES**

Caballero, Cristian O. (2017). Se requiere un ajuste unilateral del sistema de áreas, linderos y medidas perimétricas: a. la expresión de la voluntad del propietario es en los documentos reales, así como en los

documentos técnicos a que se refiere el artículo 20 de la Ley de Registro de la Propiedad, según se trate de zona urbana o rural; y B. Si la oficina catastral determina que el polígono resultante se encuentra dentro del perímetro gráfico del inmueble registrado, si corrige un área mayor o menor. Si se infringen los derechos inscritos de los acreedores o las medidas cautelares inscritas, deberá obtenerse su conformidad, o la del órgano judicial o administrativo, según el caso

### **2.1.3. ANTECEDENTES LOCALES**

Paucar. América P. (2017). Universidad de Huánuco, ha formulado su tesis para obtener el título de abogado denominado, “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017”, donde la autora concluye indicando, que la inscripción declarativa de la transferencia de un inmueble genera contradicciones jurídicas, como lo es la emisión de decisiones del juez como mejor título y, por ende, la emisión de un documento público en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco. (página 90)

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. DELIMITACIÓN DE ÁREA**

Panorama normativo de saneamiento de áreas, mediciones de límites y perimetrales: El papel de estos mecanismos de saneamiento es delimitar incorrectamente las propiedades en los títulos por las siguientes razones: falta de determinados elementos descriptivos de la finca (límite o área), uso de las medidas oficiales y no oficiales para la misma propiedad, descripción textual de los límites, uso de puntos de referencia inestables y medidas o cálculos incorrectos para determinar, entre otras cosas, su área; esto conduce a un error de varios metros con respecto a la posición exacta tomada como punto de referencia (Gonzales, 2011, pág. 882).

El artículo 13 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662 (Ley en Asuntos no contenciosos de Competencia Notarial)

tiene en cuenta el saneamiento de las medidas regionales, fronterizas y perimetrales de los inmuebles en zona urbana para la regularización de las edificaciones. Este pliego establece que cuando se requiera determinar el área, lindero y perímetro del terreno, o cuando el área, perímetro y/o lindero real del terreno sea inconsistente con lo que consta en las partidas del registro de la propiedad, se podrá determinar o corregir de acuerdo a los siguientes procedimientos

A llegar de mutuo acuerdo: Por escritura pública suscrita por el dueño del inmueble y los dueños de todos los predios colindantes, en la que estos últimos hagan constar, en su caso, el acuerdo con el área, medidas aledañas y/o linderos. b) Trámite de escrituración: Siempre que el área real del inmueble sea igual o menor que el área inscrita en el proyecto, se podrá tramitar como asunto no controvertido con capacidad de escrituración conforme a los procedimientos señalados en el artículo 504 del Código de procedimiento civil y los artículos siguientes (en su caso). Cuando el área real sea mayor que el área registrada, el procedimiento continuará mientras exista un registro que acredite que el área más grande no se superpone con otras áreas registradas. El trámite se realiza de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de la Ley N° 27157 (aprobado por DS 0352006-Vivienda). c. Proceso judicial: El proceso judicial previsto en los artículos 504 y siguientes del código de procedimiento civil atiende cualquier rectificación que implique superposición de áreas o linderos, o en caso de objeción de tercero. Esta variante es adecuada no solo para propiedades urbanas, sino también para propiedades rurales.

Posteriormente se aprobó la Ley 28294, que creó un sistema integrado de información a nivel nacional sobre el registro de bienes raíces, cuyo único objeto y función es regular la integración e integración de la información y los procesos técnicos de las diversas entidades productoras de inmuebles de nuestro país. SUNARP ante el registro de la propiedad inmobiliaria. El artículo 62 de las disposiciones de la citada ley (DS N° 005-2006-JUS) contiene un procedimiento y formulario de saneamiento, si el registro y el inmueble difieren. Este mecanismo facilita

y comienza con el marcaje preventivo de las propiedades, límites y perímetros señalados en el plano, que el solicitante deberá incluir en la marca registral, e informando a los propietarios de la zona cercana. inmueble, se reconoce la posibilidad de oposición y finaliza con la inscripción definitiva.

Como puede verse en la especificación anterior, varios procedimientos están disponibles para las partes interesadas para corregir imprecisiones entre el tamaño real de la propiedad y su tamaño relativo en el registro. Estos métodos de corrección de asientos registrados no solo se basan en la participación o en la notificación de los probables afectados, sino que también se sustentan en información gráfica proporcionada por entidades generadoras del catastro como COFOPRI, gobiernos locales y municipios dentro de sus respectivas jurisdicciones. Estas entidades funcionan de tal manera que no sólo se da tiempo para la distribución de los nombres de los propietarios en el campo registral de la propiedad de los inmuebles, sino que al mismo tiempo también se publican las dimensiones reales, que permiten limitar los derechos de propiedad de dichos propietarios y para que terceros decidan si conviene completar o no el carácter económico del inmueble.

Es importante distinguir que estos instrumentos pueden permitir la participación de terceros (ya sean vecinos, opositores, demandados o interesados en general que finalmente presenten objeciones) para que sus derechos no se vean afectados por modificaciones posteriores (Resolución N° 1822005-SUNARP-TR-T). Sin embargo, la jurisprudencia del registro tomó una nueva dirección, que no exige la utilización de los procedimientos antes señalados, manteniendo unos requisitos mínimos, que en su mayoría dependen de la favorabilidad del aviso de la oficina inmobiliaria encargada de la evaluación técnica del terreno, corrección de linderos y perímetro, teniendo en cuenta su vinculación según el punto 1 del registro, para asegurar la validez del registro según el artículo 1 su inscripción.

INFORMACIÓN PREVIA: JURISDICCIÓN DE REGISTRO: El Poder Judicial, como segundo y último tribunal administrativo en los

procesos de elegibilidad registrados, no sólo decide sobre las impugnaciones a la negativa de los registradores públicos, sino que también celebra acuerdos en asamblea plenaria de la oficina del registro civil, que determinan los criterios para la interpretación de las leyes registradas, que pueden ser normas jurídicas y reglamentos de registradores. a nivel nacional. Estos acuerdos, que pueden crear precedentes de cumplimiento obligatorio, se derivan de la jurisprudencia de este órgano colegiado y su forma normativa es el artículo 158 del RGRP.

ANTECEDENTES: LA PARTE CREATIVA DE LA COMPETENCIA DEL REGISTRO: El Tribunal de Registro como institución y a la vez segundo y último tribunal administrativo en los procedimientos sobre validez de la inscripción no sólo regula la impugnación de la negativa de los registradores públicos, sino también el Registro-Tribunal aprueba en el pleno del Registro acuerdos muy relevantes, que confirman las respectivas normas que regulan las operaciones inscritas y los criterios de interpretación de las normas-derechos exigidas por las autoridades registrales nacionales. Estos acuerdos elaborados pueden servir de precedentes de actuación obligatoria y se derivan de la jurisprudencia de este órgano colegiado y se regulan en el artículo 158 del RGRP. El propósito de todos los precedentes es establecer criterios uniformes para una cuestión o asunto en particular, según sea el caso. Estos criterios aceptados permanecerán en vigor hasta que sean modificados o en su defecto sustituidos por otro acta completa, acuerdo judicial definitivo o norma ulterior que los modifique. Superar este aspecto de la actividad jurídica a través de la ciencia jurídica corresponde a que el quehacer de la ciencia jurídica actual incluye, además de actividades puramente epistémicas o teóricas, actividades más prácticas y, por ende, así decirlo, más constructivas orientadas a la vida social. Se trata de actividades como tomar una posición de evaluación sobre el contenido de la ley y sus cambios propuestos, profundizar en la interpretación general de la ley y la aplicación de casos individuales, y finalmente sistematizar todo el material anterior (Lundstedt, 201, p. 177).

Cabe señalar que la corrección unilateral desarrollada por el juzgado de registro se basa en la valoración preliminar del panorama normativo descrito en los puntos anteriores para determinar su objeto, y luego la inevitable declaración de ciertos requisitos, como un informe técnico que haga referencia a los planos presentados por el solicitante o pruebas que acepten la descripción real del inmueble (y por tanto la confirmación del propietario de que éste se ajusta a la configuración física). Así comentamos las características más importantes de una corrección unilateral.

### RECTIFICACIÓN UNILATERAL DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS

Es importante señalar que antes de devolver las dimensiones reales y registrales del inmueble con áreas, linderos y perímetros, el registrador no debe dudar de que ambos aspectos se refieran al mismo inmueble, para evitar áreas redundantes que conlleven al riesgo de incluir predios no registrados, eludiendo así el trámite registral correspondiente. Si se reduce el valor numérico del área, aunque parezca un supuesto que no conduciría a mayor complejidad, encierra la posibilidad de ocultar grietas (Álvarez, 2010, p. 397). Estas opciones son la base del registro notarial, legal e inmobiliario. Desde el punto de vista registral, su finalidad es evitar afectar los inmuebles registrales de los predios colindantes. Sin embargo, la jurisprudencia del registro ha decidido que en determinados casos se puede renunciar a ellos con base en los siguientes criterios:

Debe recordarse que las acciones de corrección de áreas, ya sean de carácter convencional, notarial o judicial, son necesarias únicamente si se producen cambios en la estructura física del inmueble o existe duda sobre su identidad o existe riesgo de superposición con áreas registradas (resolución N° 867-2009-SUNARP-TR-L). La intervención o notificación de los propietarios de fincas colindantes se fundamenta en que las correcciones de común acuerdo entre el notario, la administración y el juzgado pueden afectar en última instancia a sus derechos. ¿Los vecinos siguen obligados a intervenir o informarles en

documento público, aunque se demuestre objetivamente que la rectificación no afecta a sus derechos? La respuesta a esta pregunta es negativa (Resolución N° 106-2009-SUNARP-TR-L). Mirando así el panorama, la nueva forma de corrección emergente renuncia a los procedimientos definidos en las leyes 27333 y 28294, lo que se sustenta en el pleno CLV del Juzgado de Instrucción celebrado el 26.08.2016, según el siguiente detalle:

La corrección de las áreas, linderos de los terrenos, y/o medidas perimétricas, se realiza sobre la base de los documentos oficiales enviados por el propietario y de los documentos mencionados en el artículo. La cláusula 20 del reglamento sobre la inscripción en el registro de la propiedad dice que la oficina de registros declara de manera inequívoca que el polígono resultante se encuentra ubicado en la zona gráfica del inmueble, independientemente de que la mejora se realice en una superficie mayor o menor.

Dicha rectificación no va a proceder cuando se afecte el derecho de acreedores inscritos o medidas cautelares, salvo que los afectados o el órgano jurisdiccional o administrativo autoricen la rectificación”.

El origen de esta nueva fórmula de corrección requiere la notificación al propietario mediante documento público y, en su caso, con los documentos técnicos exigidos para los inmuebles urbanos o rústicos de conformidad con el punto 20 del reglamento de la agencia inmobiliaria, con independencia de que se haya aumentado o reducido la superficie, siempre que el informe de la oficina inmobiliaria conste fehacientemente que el inmueble resultante (mejorado) se encuentra en la propiedad del inmueble. Es necesario hacer algunas aclaraciones aquí.

Este ajuste unilateral permite cambiar no solo el área de la finca, sino también sus linderos y perímetros, siempre que su nueva descripción física se registre en la descripción de la finca con base en el acto técnico que lo acredite, lo que permite asegurar que no se vulneren los derechos adquiridos de los vecinos, por lo que no es obligatoria realizar su intervención o notificación. En caso contrario, si no existe

certeza sobre la información requerida por el responsable del tratamiento, éste deberá utilizar alguno de los procedimientos definidos en las leyes 27333 y 28294, porque se externaliza el riesgo de lesión de derechos de terceros.

Si el área se reduce como resultado de esta mejora, es evidente que la nueva estructura de propiedad permanece dentro del ámbito de la propiedad registrada. La pregunta inmediata que se presenta a continuación se relaciona con el requisito del segundo párrafo del antecedente mencionado: ¿la reducción del valor numérico del área es un riesgo que los acreedores con garantías reales o medidas de seguridad registrarán a su favor? Respondiendo a esto, debe recordarse que la corrección de áreas, límites y perímetros no significa aumentar o disminuir el área física del inmueble, sino que tiene por objeto restablecer la precisión entre los asientos registrales y su sustrato físico externo. En otras palabras, si la propiedad siempre ha sido la misma, no es necesario ningún acuerdo de acreedores porque la realidad material eventualmente se desarrollará y por lo tanto no hay deuda que la resista.

Por otro lado, en materia de jurisprudencia sobre registros públicos, la posibilidad de mejorar un área se establece mediante un capítulo conocido como renuncia de título (ver Resoluciones N° 1550-201 -SUNARP-TR-L y 137-201 -SUNARP-TR-T). Según su terminología, esta opción significa que el propietario de la finca decide renunciar a su propiedad, lo que corregir el área significa reducir el tamaño de la finca, es decir sería la superficie real de la que resta el propietario para cambiar el polígono del inmueble. Como veis, no se trataría de ajustar los asientos registrales a la realidad ajena a la inmobiliaria, sino de planificar una nueva forma estructural de la finca. Este procedimiento crea una oportunidad para ocultar el posible final y lesionar los derechos registrados de los acreedores sobre la propiedad, porque su propósito no es restaurar su realidad, sino crear una nueva, esta vez en una proporción menor que la estructura original. En este sentido, se aplica un requisito relacionado con la aprobación de los acreedores (si se benefician de garantías hipotecarias) o la autorización de órganos

judiciales o administrativos (en el caso de ejecución inscrita), cuya participación permita asegurar que la remoción de la superficie no tenga por objeto perjudicar sus intereses.

Al aumentar la superficie de este recurso de reparación, también es necesario que el polígono resultante quede dentro del ámbito gráfico de la finca registral. Esta redacción se enfoca en aumentar el valor numérico del área, por ejemplo, como resultado de un cambio en los tamaños de los límites calculados incorrectamente durante la consolidación inicial de la propiedad. Finalmente, si la oficina de registro no puede especificar la ubicación de la propiedad y excluir los efectos gráficos en las propiedades registradas vecinas, este método de corrección no es adecuado porque no hay certeza de que se trate de la misma propiedad. Corresponde, pues, a que sean sometidas a algún procedimiento bajo las leyes 27333 y 28294.

## **2.2.2. CONFLICTO DE INTERESES**

Los conflictos de intereses son situaciones en las que el juicio de un individuo sobre un interés principal y su acto de buena fe se ven superados por un interés secundario, a menudo de naturaleza económica o financiera privado. En otras palabras, una persona se enfrenta a un conflicto de intereses cuando, en lugar de realizar su trabajo, puede tomar sus propias decisiones o actuar en interés propio o de terceros.

### **Código de Ética SUNARP**

**Artículo 7º.-** En los casos de conflictos de intereses, el trabajador, interiormente del marco legal y jurídico, en otras palabras, de la ley, no debe juzgar o priorizar la esperanza acreditado al oportuno acatamiento de sus obligaciones institucionales. Ello debe ser sin perjuicio del reconocimiento a su virtud psicosomática y axiológica.  
[https://sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/codigo-etica/publi\\_CEtica02.asp](https://sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/codigo-etica/publi_CEtica02.asp)

### 2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- Área, Según Definición de: (2021) El concepto de área es referido a un espacio de tierra y que se encuentra comprendido entre ciertos límites con otros propietarios. En este sentido viendo naturaleza, podemos indicar, que un área es un espacio delimitado por determinadas características geográficas, zoológicas, económicas o de otro tipo.
- El Registro Público de la Propiedad, según Diccionario Jurídico (s/f). Es una institución dependiente del Estado (Poder Ejecutivo). Tiene por objeto y finalidad el de proporcionar publicidad a los actos jurídicos que se encuentran debidamente regulados por el Derecho Civil, y cuya forma ha sido realizada por la función notarial, con el fin de facilitar en forma práctica el tráfico jurídico a través de un procedimiento legal, cuya consecuencia es, en síntesis, la seguridad jurídica.
- La Rectificación. Esto es importante a la hora de realizar este procedimiento y siempre queda claro que dividir no significa simplemente cambiar parte o incluso aumentar el tamaño real del terreno, sino sólo reorganizar con mucho detenimiento las dimensiones incorrectas cualquier dato restante derivado de obras o títulos formales que den valor a la marca de registro. (Becerra Coronado, Samillán Rivera y Esquivel León, 2019, p. 17).
- La rectificación por mutuo acuerdo: modificado por consentimiento mutuo. Esto significa que la corrección de área y medición perimetral que se realiza de mutuo acuerdo no es ningún tipo de trámite liderado por un funcionario público, la corrección de área se realiza notarial y judicialmente y se encuentra enmarcado con los números b y c, respectivamente del artículo 13.1. La responsabilidad legal recae en el notario y el juez, respectivamente.
- (Becerra Coronado, Samillán Rivera y Esquivel León, 2019, p. 50)
- Procedimiento. Gómez F. (1993) establece que: "El principal objetivo básico del procedimiento es la de obtener la mejor forma de llevar a cabo una actividad, y siempre considerando los factores del tiempo, esfuerzo y dinero".

- Rectificación a través del procedimiento notarial este trámite es esencialmente notarial y tiene dos modalidades: la primera es determinando el área (capacidad) real del inmueble, si es igual o menor al área registrada en el proyecto electrónico, en cuyos casos, teóricamente, sin influencia. La posibilidad de terceros de los vecinos, por qué esto debe decidirse, en cualquier caso, y al mismo tiempo sorprendentemente, es necesario continuar el procedimiento a solicitud de los testigos, la presencia y notificar por separado al vecino después de evaluar las pruebas, etc. personal. En segundo lugar, si el área real o el área del terreno es mayor que el área registrada, se debe obtener un certificado de registro que indique que el área máxima no se superpone con otras áreas registradas. (González Barrón, 2012, p. 1378).
- Rectificación Judicial. Corrección jurídica. No cabe duda de que se trata de un proceso con matices diferentes a los otros dos mecanismos de remediación establecidos o señalados en la misma norma para asuntos no controvertidos, ya que está involucrado el operador. Un juez es un juez que, a diferencia de un notario público, tiene poderes judiciales y, por lo tanto, puede utilizar la coerción para exigir el registro una vez finalizado el caso. (Becerra Coronado, Samillán Rivera y Esquivel León, 2019, p. 71)
- SUNARP (sin fecha). SUNARP, según el mismo pliego. La SUNARP es una institución independiente descentralizada del sector jurídico y órgano administrativo de los registros públicos nacionales, que tiene como funciones y cometidos principales dictar los principios y normas técnicas registrales de los registros públicos que en este caso integran el sistema nacional, planificar y organizar, regular, dirigir, coordinar y controlar la inscripción y publicación de los registros y contratos que integran el sistema. - Cobertura Por definición: (2016). Este es el acto y el resultado de la duplicación. Este verbo, que proviene de la palabra latina *superponere*, se refiere a colocar algo encima de otra cosa o superponer dos elementos.

## **2.4. HIPÓTESIS**

### **2.4.1. HIPÓTESIS GENERAL**

Incide significativamente el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019

### **2.4.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

- Incide significativamente el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019
- Incide significativamente la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019
- Incide significativamente, los aspectos personales y económicos en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

## **2.5. VARIABLES**

La variable establecemos como una característica o cualidad; magnitud o cantidad, que puede sufrir cambios, y que es objeto de análisis, medición, manipulación o control en una investigación. Arias F.G. (2012, p. 56).

### **2.5.1. VARIABLE1**

Delimitación de bienes muebles

Dimensiones:

D1. Área, Linderos, Medidas perimétricas

D2. Superposición

### **2.5.2. VARIABLE 2**

Conflicto de intereses

Dimensiones:

D3. Interés personal y económico

## 2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICION
<b>Variable 1:</b> <b>Delimitación de bienes inmuebles</b>	Son «todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos»	Proceso que consiste en delimitar todo lo que se puede trasportar sin menoscabo de la cosa inmueble y que fue medido utilizando un cuestionario que estuvo compuesto por 10 preguntas formuladas de la siguiente manera, 6 para áreas, linderos y medidas perimétricas, 4 para superposición.	Superposición	<ul style="list-style-type: none"> <li>Problemas de superposición</li> <li>Observación o tacha</li> <li>Responsabilidad de los RRPP.</li> <li>Transferencias por porcentajes</li> </ul>	Ordinal
			Área, Linderos y medidas perimétricas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Predio rustico u urbano</li> <li>Información suficiente en RR.PP.</li> <li>Tipo de tramite</li> <li>Tiempo en resolver el tramite</li> <li>Inexactitudes registrales</li> <li>Postura de registros de los asientos generados por error</li> </ul>	
<b>Variable 2:</b> <b>Conflicto de intereses</b>	Al conceptualizar los conflictos de intereses podemos indicar que son aquellas situaciones en las que el juicio de un sujeto, en lo relacionado a un interés primario para él o ella, y la integridad de sus acciones,	Proceso que consiste en relacionado a un interés primario e influenciado por un interés secundario que será medido mediante un cuestionario compuesto por 7	Conflicto de interés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interés privado</li> <li>Problema judicial</li> <li>Antigüedad del titulo</li> <li>Intereses con instituciones públicas o privadas</li> <li>Garantías relacionadas con la estabilidad e independencia</li> </ul>	Ordinal

---

tienden a estar indebidamente influenciadas por un interés secundario, el cual frecuentemente es de tipo económico o personal. preguntas, para conflicto de interés

- Habitación, subdivisión e independización es problema que debería tener más interés por parte del estado
  - Debe ser requisito de las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización
-

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION**

#### **3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

De conformidad a Hernández Sampieri la presente investigación se caracterizara por ser una básica, pura o fundamental, pues nos aportará nuevos estudios científicos, sin producir necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata, pero si enriqueciendo el conocimiento teórico científico del derecho en una realidad distinta, este tipo de investigación pura nos permitió diseñar nuevos postulados a través del estudio e investigación de la presente, como consecuencia del uso de una serie de métodos de indagación sobre delimitación de bienes inmuebles versus el conflicto de intereses que generan estas respecto a los derechos reales en el derecho civil peruano, pudiendo traer soluciones más rápida en un proceso civil.

##### **➤ MÉTODO DESCRIPTIVO**

El trabajo de investigación que se presenta es de naturaleza o tipo descriptivo, porque ello me permitió realizar las caracterizaciones a la población que fue sujeta al proceso de medición, y mediante los cuales se obtuvo los datos precisos para poder realizar los cálculos estadísticos.

Esta parte fundamental de la investigación descriptiva, según el autor establece que consiste en ver la realización o la caracterización de un hecho, fenómeno, individuos o grupos de individuos, con la única finalidad de establecer su estructura o comportamiento. Arias F.G. (2012, p. 24).

##### **3.1.1. ENFOQUE**

El trabajo de investigación que fue ejecutado, se ha realizado con un propósito y teniendo en cuenta el enfoque cuantitativo, ya que teniendo en cuenta la investigación y que para realizar el análisis respectivo de la información y se basó en cantidades y/o dimensiones, es decir que la hipótesis fue sometido a un análisis numérico y sus resultados hallados se analizaron de forma estadística.

### 3.1.2. ALCANCE O NIVEL

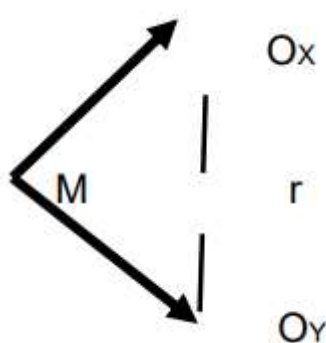
El alcance o nivel, fue el resultado que se obtuvo con la ejecución de la presente investigación fue descriptiva y correlacional de acuerdo al contexto de la investigación, ya que respondió a cada criterio establecidos con cada una de las preguntas planteadas para recabar la información.

### 3.1.3. DISEÑO

De acuerdo con el propósito planteado y el propósito del estudio propuesto, la investigación que se realiza como objeto de estudio es del tipo correlacional consistente en la descripción de hechos o fenómenos respecto de individuos o grupos con el fin de determinar su estructura o comportamiento. Arias F.G. (2012, p. 24).

El presente estudio llevada a cabo, la investigación se utilizó el de diseño correlacional, ya que se buscó de determinar de manera practica el grado de relación o asociación causal que existe entre dos variables Arias F.G. (2012, p. 25).

El diagrama que se presenta a continuación es la empleada, es este trabajo de investigación:



Dónde:

M = Representa la Muestra

Ox = Representa la variable 1, Delimitación de bienes muebles

Oy = Representa la variable 2, Conflicto de interés

r = Relación que existe entre variables

## 3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA

### 3.2.1. POBLACIÓN

Según Hernández et al. (2014) creen: Una población es una colección de todos los casos que cumplen ciertas especificaciones. Los métodos cuantitativos deben especificar claramente el contenido, el lugar y el tiempo de la población. (p. 174).

La población, materia del presente trabajo de Investigación lo constituirán los verificadores registrales (ingenieros civiles) inscrito en los registros públicos de Huánuco en el año 2020, quienes a diario brindan asistencia a sus clientes para cumplir con los trabajos que lo encomienden, el cual constituyo nuestra población.,

VERIFICADORES	TOTAL
25	100,000
<b>TOTAL</b>	<b>10,000</b>

*Fuente:* Oficina SUNARP - Huánuco

La población que constituyen los verificadores inscritos en los registros públicos del Distrito de Huánuco, constituyo una población de 25 ingenieros civiles.

### 3.2.2. MUESTRA

Hernández et al. (2014) definen una muestra como Una subpoblación del universo o población de la que se recopilan datos y que también debe ser representativa de los datos. (p. 173).

La muestra es de tipo criterio o intencional es decir  $N=n$

VERIFICADORES	TOTAL
25	100,000
<b>TOTAL</b>	<b>10,000</b>

*Fuente:* Oficina SUNARP – Huánuco

### **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **3.3.1. TÉCNICAS**

Según Arias F.G. (2012), Establece que se entiende por técnica de investigación, el acto o procedimiento o una forma particular el de obtener datos o información. (p.66).

Las técnicas utilizadas en la investigación realizada complementan el método científico, es decir, uno de los métodos, como por ejemplo la encuesta, se utiliza en el trabajo de investigación actual.

Según Arias F.G. (2012), Define y a la vez interpreta a la encuesta como una técnica que mediante el cual pretende obtener información que suministra un grupo o muestra de sujetos acerca de sí mismos, o en relación con un tema en particular. (p.71).

#### **3.3.2. INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.**

Según Arias F.G. (2012), se entiende por instrumento aquella herramienta utilizada para recolectar datos, es decir, es cualquier recurso, dispositivo o formato (papel o digital) utilizado para obtener, registrar o almacenar información. (p. 68).

En el presente caso de investigación, que se llevó a cabo, se utilizaron dos instrumentos para cada variable:

- Un cuestionario estructurado para medir la variable, delimitación de bienes muebles y que se encuentra conformada por la cantidad de 10 preguntas, siendo sus dimensiones: áreas, linderos y medidas perimétricas y otro denominado superposición
- Un cuestionario estructurado para medir la variable de conflicto de intereses conformado por una cantidad de 7 preguntas, siendo su dimensión: conflicto de interés.

### **3.4. TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN**

Para el procesamiento estadístico de los datos se utilizó estadística descriptiva, teniendo en cuenta los indicadores y mediciones de cada variable, y se realizó prueba de hipótesis.

Para fines de discusión, comparamos los resultados obtenidos con los resultados de estudios anteriores y con opiniones de expertos.

## CAPITULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

**Tabla 1**

*Resultados de: Dígame Ud., el predio que pretende inscribir son*

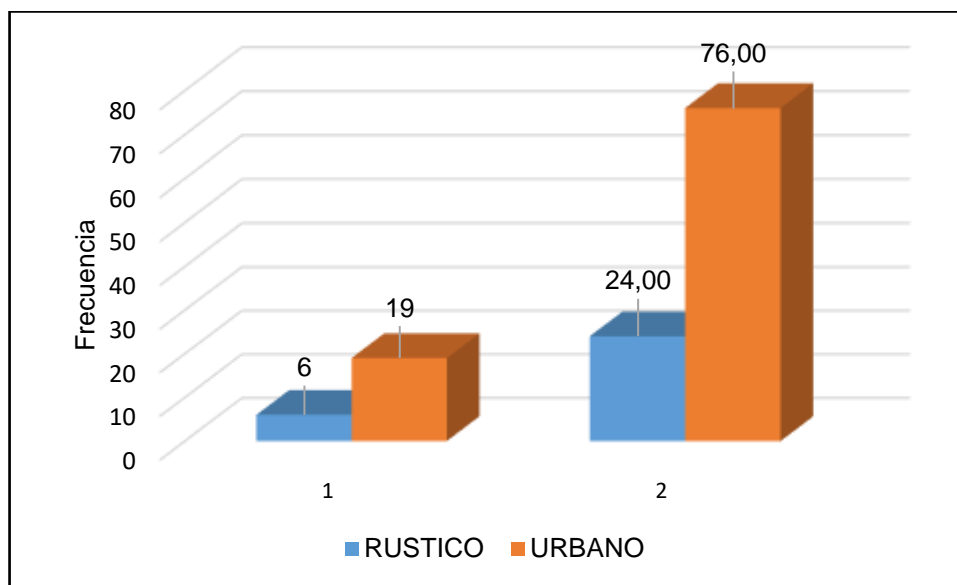
		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
VÁLIDO	RUSTICO	6	24.00	24.00	24.00
	URBANO	19	76.00	76.00	100.00
	TOTAL	25	100,0	100,0	

#### Interpretación

En la Tabla 1, se observa que el 24% de los verificadores registrales de la ciudad de Huánuco, respondieron que el predio que pretende inscribir es rustico mientras que el 76% respondió que el predio que pretende inscribir es urbano. Por las respuestas que se obtuvieron, en un alto porcentaje corresponde a predios urbanos y lo que podemos deducir es que los verificadores registrales en gran medida realizan trabajos de inscripción de predios urbanos, por lo que los registros públicos están en la necesidad de brindar todas las facilidades para su inscripción.

**Gráfico 1**

*Resultados de: Dígame Ud., el predio que pretende inscribir son*



**Tabla 2**

Resultados de: ¿Dígame usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?

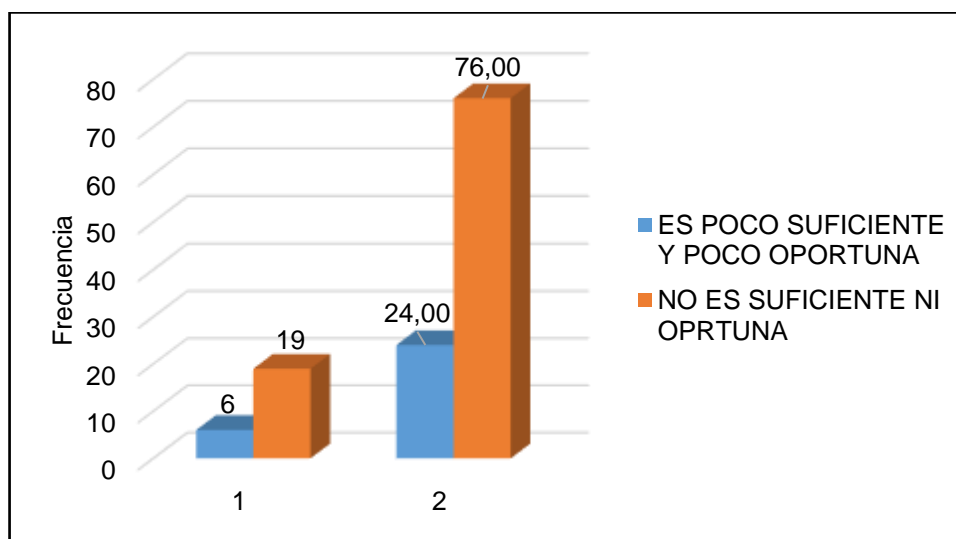
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
VÁLIDO	ES POCO SUFICIENTE Y POCO OPORTUNA	6	24.00	24.00	24.00
	NO ES SUFICIENTE NI OPORTUNA	19	76.00	76.00	100.00
	TOTAL	25	100,0	100,0	

### Interpretación

En la Tabla 2, se observa que los verificadores registrales de la ciudad de Huánuco, respondieron que si, en los registros públicos le brindan la información necesaria, suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando, al respecto respondieron en un 24% que es poco suficiente y poco oportuna, el 76% respondió que no es suficiente ni oportuna. Por las respuestas que se obtuvieron, en un alto porcentaje los verificadores registrales indicar que se encuentran insatisfechos que la información que brinda los registros públicos a través de sus registradores registrales y/o área legal y catastro, por lo que podemos deducir que los registros públicos no vienen trabajando en forma planificada para poder responder a las informaciones que solicita los usuarios en estos casos los verificadores registrales.

**Gráfico 2**

Resultados de: ¿Dígame usted si los Registros Públicos te brindan información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?



**Tabla 3**

Resultados: ¿Qué tipo de tramite está realizando?

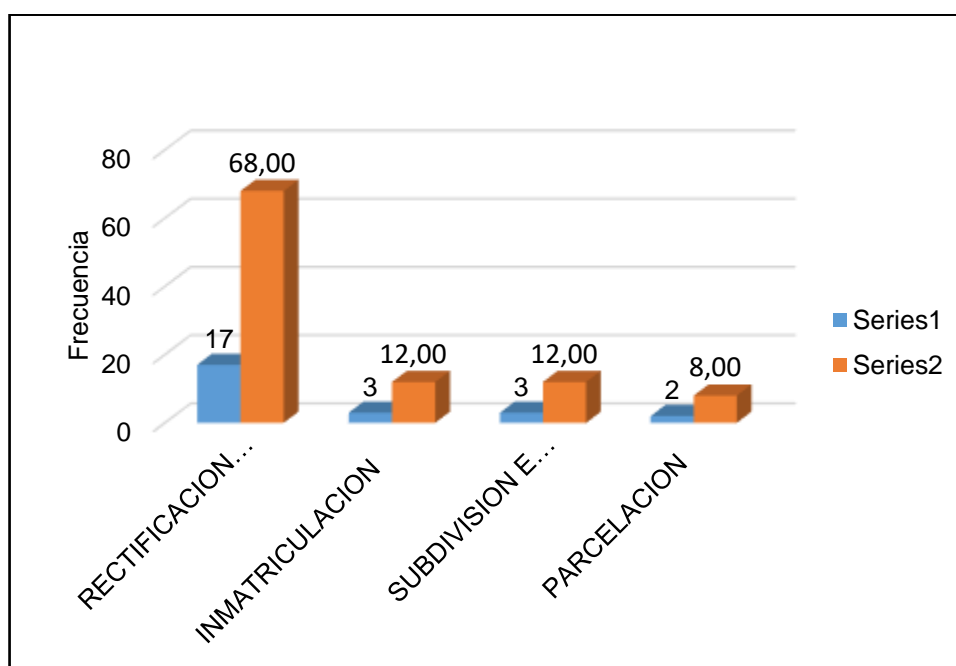
		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
VÁLIDO	RECTIFICACION DE AREAS	17	68,0	68,0	68,0
	INMATRICULACION	3	12,0	12,0	80,0
	SUB DIVISION E INDEPENDIZACION	3	12,0	12,0	92,0
	PARCELACION	2	8,0	8,0	100,0
	TOTAL	12	100,0	100,0	

### Interpretación

En la Tabla 3, se observa 68 de los verificadores entrevistados respondieron que el trámite que realizan es de rectificación de áreas, mientras que el 12% respondieron que realizan la inmatriculación de predios, y el otro 12% respondieron que realizan la subdivisión e independización de predios y finalmente el 8% respondieron que realizan la parcelación de predios. Por las respuestas obtenidas, en un porcentaje relativamente alto los verificadores registrales realizan más lo que es la rectificación de áreas lo que podemos deducir que estos tipos de inscripciones se da por diferentes factores externos e internos que perjudican al usuario en lo económico y si como la pérdida de tiempo para llevar a cabo estos actos.

**Gráfico 3**

Resultados: ¿Qué tipo de tramite está realizando?



**Tabla 4**

Resultados de: ¿Qué tiempo tardan en resolver los casos en la SUNARP?

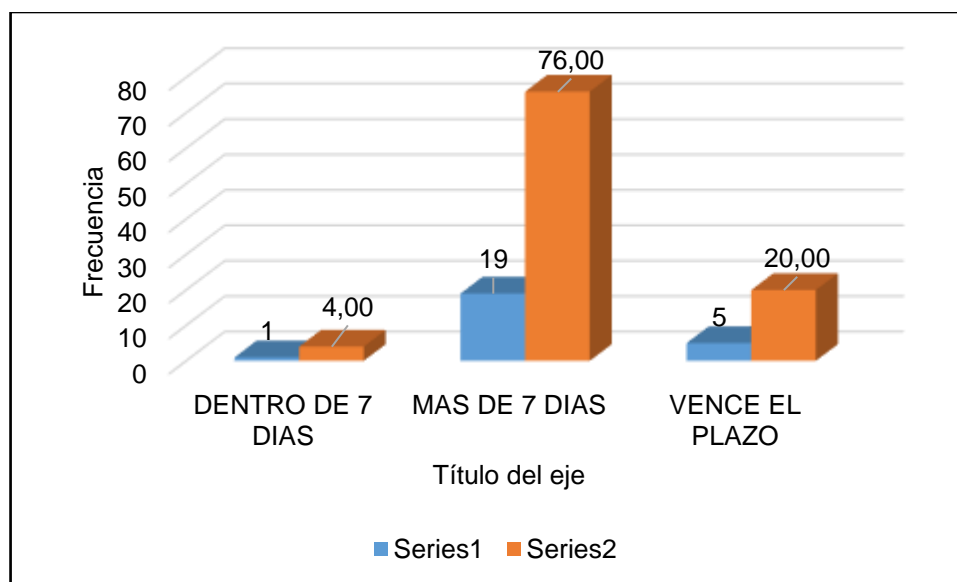
		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
VÁLIDO	DENTRO DE 7 DIAS	1	4.00	4.00	4.00
	MAS DE 7 DIAS	19	76.00	76.00	80.00
	VENCE EL PLAZO	5	20.00	20.00	100,0
	TOTAL	25	100,0	100,0	

### Interpretación

En la Tabla 4, se observa 4% de los verificadores entrevistados respondieron que el tiempo en resolver los casos en la Sunarp es dentro de los siete días, mientras que el 76% indica que los casos que tardan en resolver los registros públicos son más de siete días y finalmente el 20% respondieron que se vence el plazo y su caso no se resuelve. Por las respuestas obtenidas, vemos con preocupación que los casos para resolver en la Sunarp no se realizan a tiempo y en forma planificada ya que pareciera que los realizan sin utilizar un criterio técnico.

**Gráfico 4**

Resultados de: ¿Qué tiempo tardan en resolver los casos en la SUNARP?

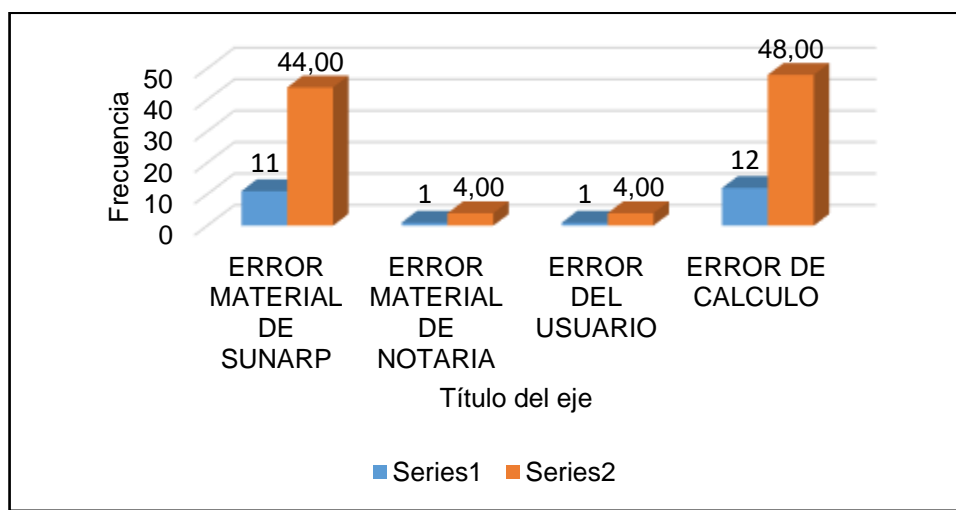


**Tabla 5***Resultados de: A que deviene las inexactitudes registrales*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido ERROR MATERIAL DE SUNARP	11	44.00	44.00	44.00
ERROR MATERIAL DE NOTARIA	1	4.00	4.00	48.00
ERROR DEL USUARIO	1	4.00	4.00	52.00
ERROR DE CALCULO	12	48.00	48.000	100,0
TOTAL	12	100,0	100,0	

### Interpretación

En la Tabla 5, se observa 44% de los verificadores entrevistados respondieron que las inexactitudes devienen del error material de la Sunarp, mientras que el 4% indica que se debe al error material de la notaría y el 4% indica que se debe al error material del usuario y finalmente el 12% indica que se debe al error de cálculo. Por las respuestas que se obtuvieron, vemos en un alto porcentaje que estos devienen por error material de la Sunarp, así como por error de cálculo de los que realizan el proyecto, lo cual nos da entender que por una parte que los que trabajan en la Sunarp no se encuentran lo suficientemente capacitado para realizar estas acciones y por otra parte también los proyectistas no realizan bien los trabajos encomendados por sus clientes.

**Gráfico 5***Resultados de: A que deviene las inexactitudes registrales*

**Tabla 6**

Resultados de: ¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación?

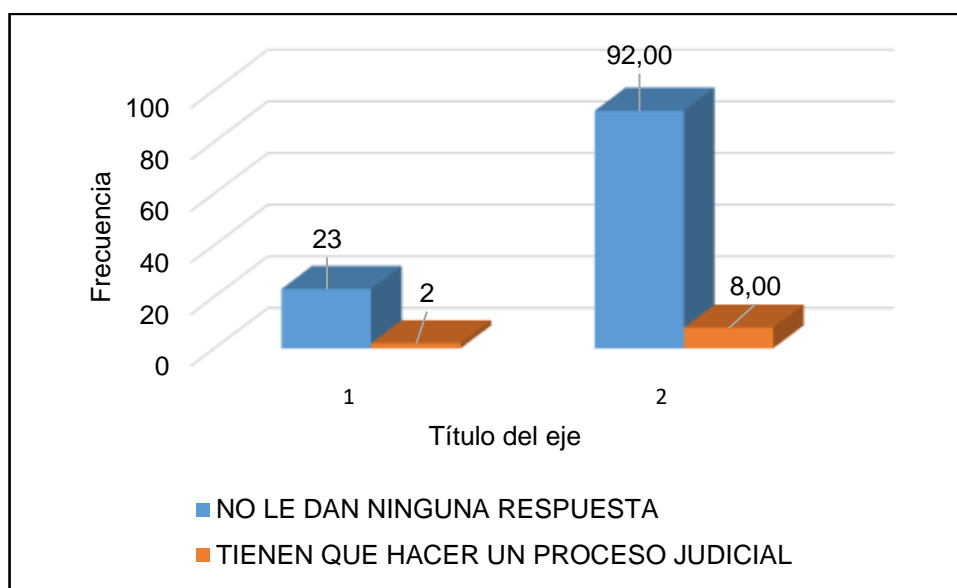
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NO LE DAN NINGUNA RESPUESTA	23	92.00	92.00	92.00
	TIENE QUE HACER UN PROCESO JUDICIAL	2	8.00	8.00	100.0
	Total	25	100,0	100,0	

### Interpretación

En la Tabla 6, ante la pregunta respecto a la postura de registros públicos ante los asientos de inscripción generados por error en su calificación se observa que 92% de los verificadores entrevistados respondieron que no le dan ninguna respuesta, mientras que el 8% indica que hacer un proceso judicial. Por las respuestas que se obtuvieron, vemos en un alto porcentaje muy alto de los entrevistados que no obtienen respuestas positivas de la SUNARP, esto nos da a entender que los administran de esta entidad no vienen realizando un trabajo planificado o en su defecto su personal no cuenta con la capacitación necesaria para poder brindar una atención más eficiente.

**Gráfico 6**

Resultados de: ¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación?



**Tabla 7**

Resultados de: Cuando Ud realiza la rectificación, tiene problemas de superposición con los terrenos

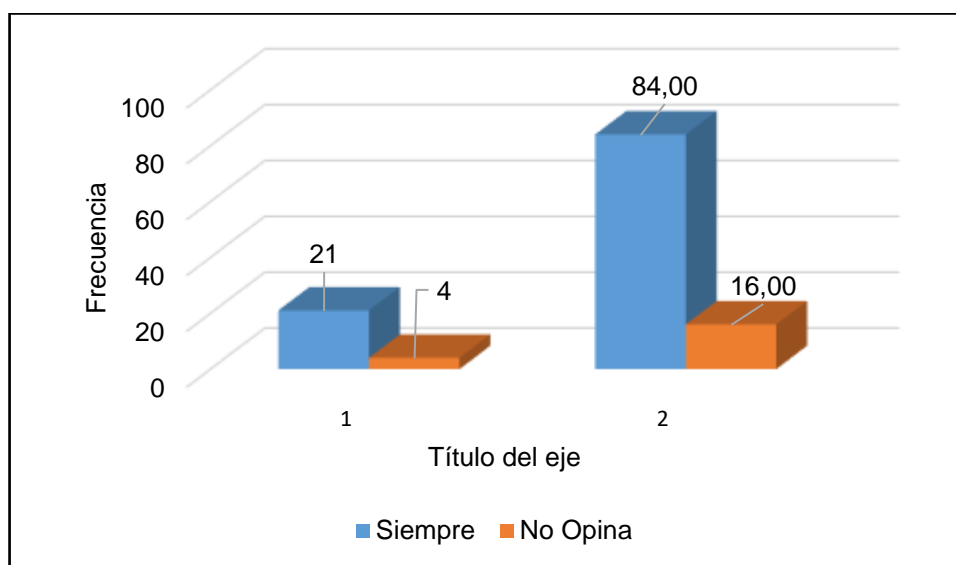
		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	A VECES	21	84.00	84.0	84.0
	NUNCA	4	16.00	16.,0	100.0
	Total	25	100,0	100,0	

### Interpretación

En la Tabla 7, ante la pregunta respecto a la superposición con terrenos de terceros se observa que 84% de los verificadores entrevistados respondieron a veces, mientras que el 16% indica que nunca. Por las respuestas que se obtuvieron, vemos en un alto porcentaje de los entrevistados mencionan que no tienen problemas en este aspecto, pero sin embargo en mi opinión personal puedo indicar que muchas veces los tramites de inscripción de terrenos se tiene este tipo de problemas ya que los predios inscritos con anterioridad muchas veces difieren en distancia de las esquinas próximas y esto genera que haya una superposición falsa y no concordando con lo que uno presenta y lo que existe en los títulos archivados d ellos registros públicos y de ahí deviene la superposición.

**Gráfico 7**

Resultados de: Cuando Ud realiza la rectificación, tiene problemas de superposición con los terrenos



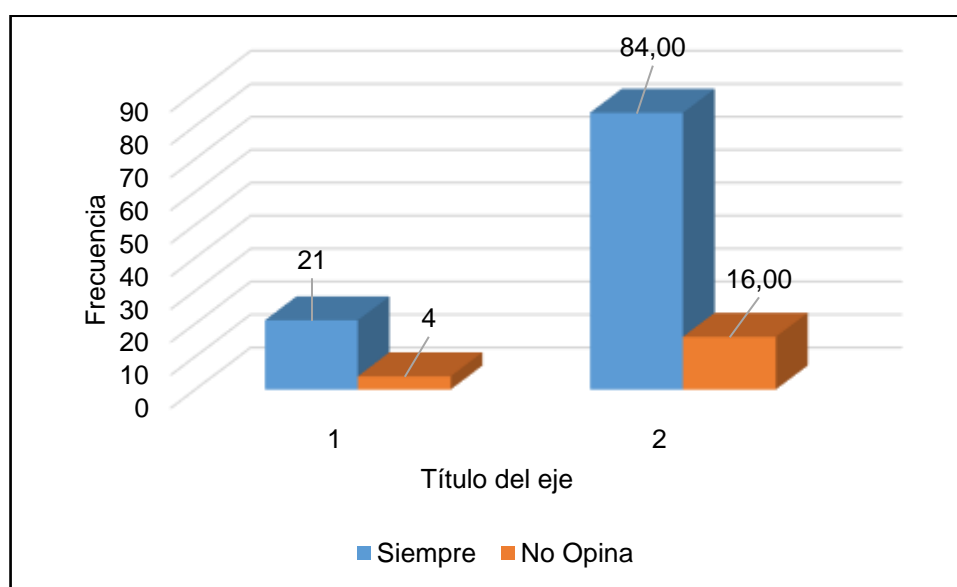
**Tabla 8**

Resultados de: ¿La propiedad inmueble que usted viene registrando tiene alguna observación o tacha?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	A VECES	21	84.00	84.0	84.0
	NUNCA	4	16.0	16.0	100.0
	Total	12	100,0	100,0	

**Gráfico 8**

Resultados de: ¿La propiedad inmueble que usted viene registrando tiene alguna observación o tacha?



### Interpretación

En la Tabla 8, ante la pregunta si el inmueble que viene registrando tiene observación o tacha se observa que 84% de los verificadores entrevistados respondieron a veces, mientras que el 16% indica que nunca. Por las respuestas que se obtuvieron, vemos en un alto porcentaje de los entrevistados mencionan que se dan a vece, pero en mi opinión personal puedo indicar que estos problemas devienen muchas veces de las constantes observaciones muchas veces sin sustento técnico y para salir de estos problemas muchas veces se tiene que recurrir a las jurisprudencias que existen y de esta manera poder subsanar las observaciones.

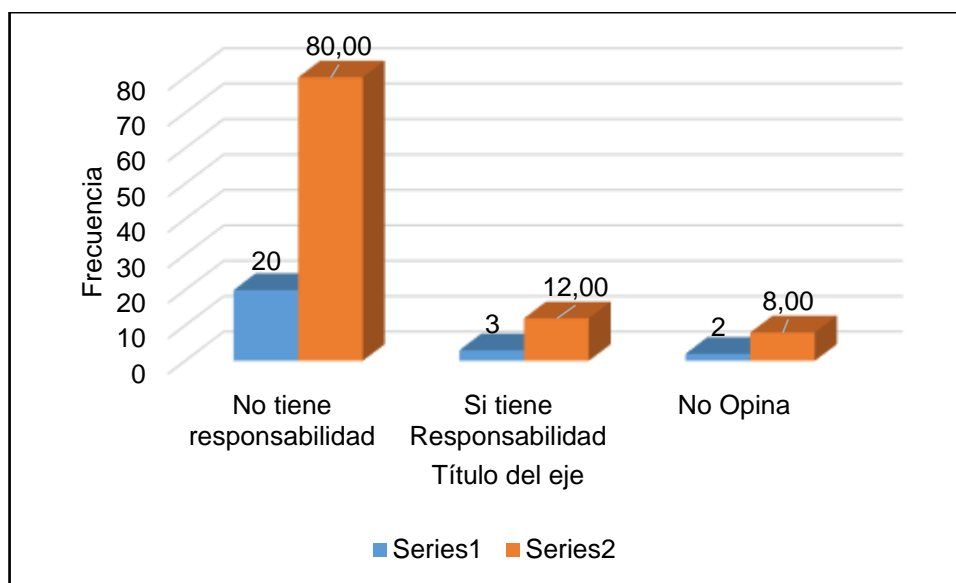
**Tabla 9**

Resultados de: ¿Qué responsabilidad tiene el servidor de los registros Públicos respecto a su terreno?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	No tiene responsabilidad	20	80.0	80.0	80.0
	Si tiene Responsabilidad	3	12.0	12,0	92.0
	No Opina	2	8.0	8.0	100,0
	Total	12	100,0	100,0	

**Gráfico 9**

Resultados de: ¿Qué responsabilidad tiene el servidor de los registros Públicos respecto a su terreno?



### Interpretación

En la Tabla 9, ante la pregunta que responsabilidad tiene el servidor de los registros respecto a su terreno se observa que 80% de los verificadores entrevistados respondieron que no tienen responsabilidad, mientras que el 12% indica que si tienen responsabilidad y el 8% indica que no opina al respecto. Por las respuestas que se obtuvieron, poder deducir que en cierta manera los servidores no tienen la responsabilidad, ya que ellos dependen de la alta dirección que permanentemente debe de tener personal suficientemente capacitado para poder brindar los servicios con mayor eficiencia.

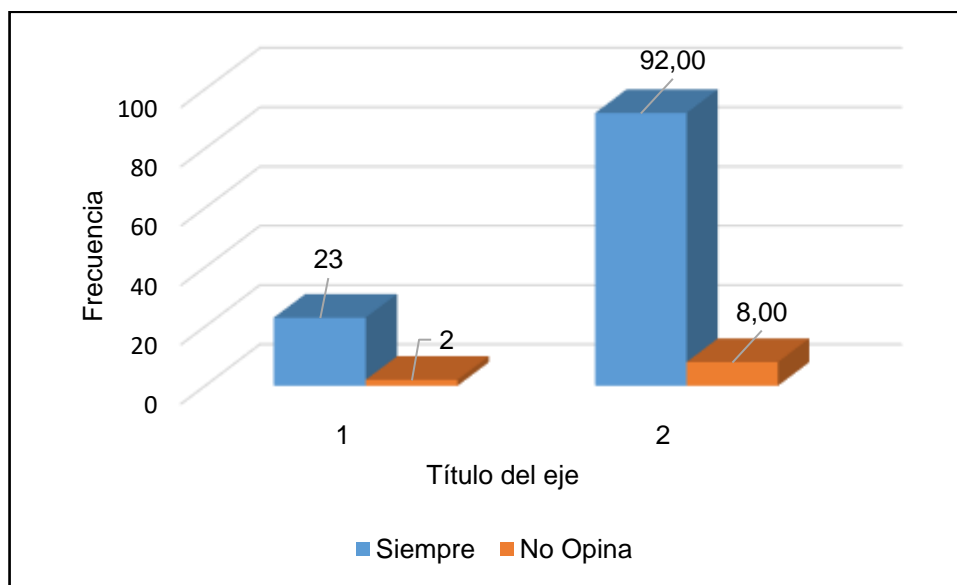
**Tabla 10**

*Resultados de: ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Siempre	23	92.0	92,0	92,0
	No Opina	2	8.0	8,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 10**

*Resultados de: ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad?*



### Interpretación

En la Tabla 10, ante la pregunta ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad? se observa que 92% de los verificadores entrevistados respondieron que siempre es por esa causa, mientras que el 8% indica que no opina al respecto. Por las respuestas obtenidas, podemos deducir que es cierto lo que indican los verificadores, ya que las transferencias por porcentajes ideales acarrea con el tiempo muchos propietarios en un mismo predio y esto dificulta que se pueda independizar sin tener la autorización o la firma de todos los propietarios con cuotas ideales y razón a ello muchas personas no puedan independizar mientras no se crean un instrumento para ello como es el lote único que vienen implementado algunos municipios, pero a la vez también son muy engorrosos.

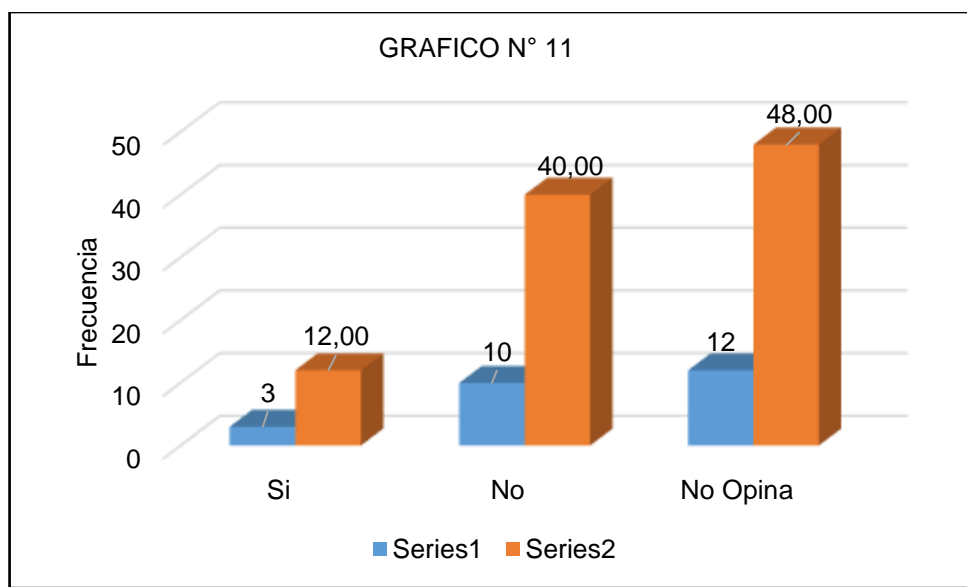
**Tabla 11**

*Resultados de: ¿Cree Ud. Que el funcionario de la SUNARP tiene intereses privados/familiares/ relevantes relacionados con la inscripción de su inmueble?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	3	12,0	12,0	12,0
	No	10	40,0	40,0	52,0
	No Opina	12	48,0	48,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 11**

*Resultados de: ¿Cree Ud. Que el funcionario de la SUNARP tiene intereses privados/familiares/ relevantes relacionados con la inscripción de su inmueble?*



### Interpretación

En la Tabla 11, ante la pregunta ¿Cree Ud. Que el funcionario de la SUNARP tiene intereses privados/familiares/ relevantes relacionados con la inscripción de su inmueble? se observa que 12% de los verificadores entrevistados respondieron que, si tienen intereses privados/familiares, mientras que el 40% indica que no y de otra parte el 48% prefiere no opinar respecto a esta pregunta. Por las respuestas que indicaron al respecto, podemos deducir que es cierta manera si existe intereses privados con la inscripción de un predio, además podemos deducir por la alta abstención en no opinar respecto al tema es en no comprometerse en el caso.

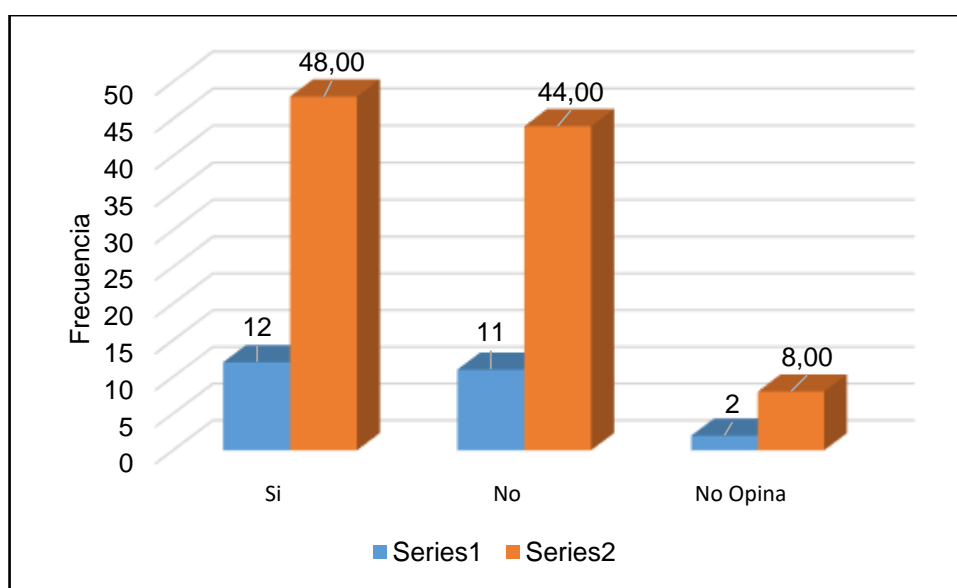
**Tabla 12**

*Resultados de: ¿Los clientes han tenido algún problema judicial pese a ver inscrito su propiedad en los Registros Públicos?*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	12	48.0	48.0	48.0
	No	11	44.0	44.0	92.0
	No Opina	2	8.0	8.0	100.0
	Total	25	100.0	100.0	

**Gráfico 12**

*Resultados de: ¿Los clientes han tenido algún problema judicial pese a ver inscrito su propiedad en los Registros Públicos?*



### Interpretación

En la Tabla 12, ante la ¿Los clientes han tenido algún problema judicial pese a ver inscrito su propiedad en los Registros Públicos? se observa que 48% de los verificadores entrevistados respondieron que, si han tenido problemas judiciales al respecto, mientras que el 44% indica que no y de otra parte el 8% prefiere no opinar con relación a esta pregunta. Por las respuestas que se obtuvieron, podemos deducir que es cierta manera si provienen las denuncias judiciales después de su inscripción, y esto deviene a muchos factores entre ellos podemos indicar la mala fe de los clientes.

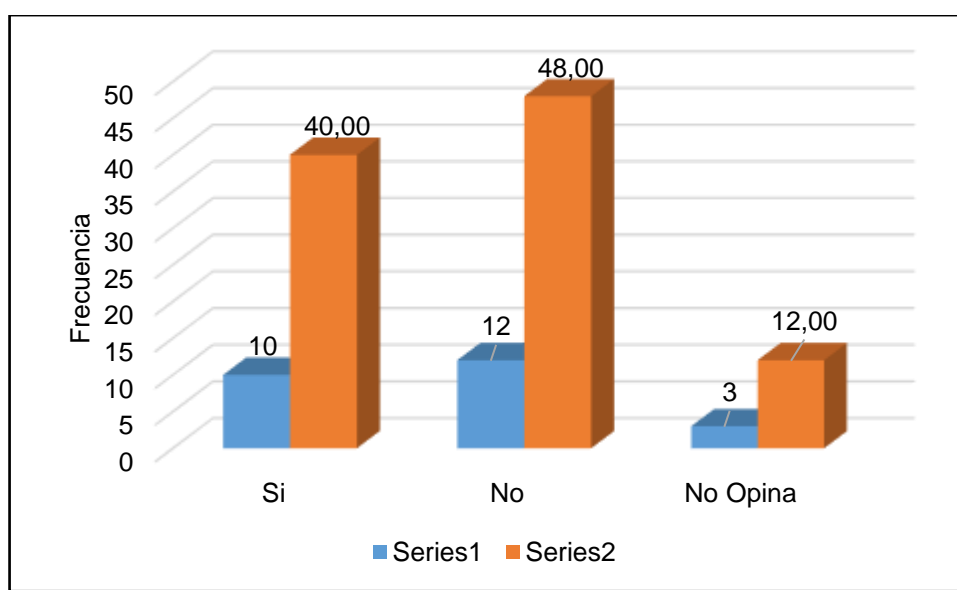
**Tabla 13**

Resultados de: ¿Cree Ud. que debe primar la antigüedad del título cuando la compra venta se da de mala fe?

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Si	10	40,0	40,0	40,0
	No	12	48,0	48,0	88,0
	No Opina	3	12,0	12,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 13**

Resultados de: ¿Cree Ud. que debe primar la antigüedad del título cuando la compra venta se da de mala fe?



### Interpretación

En la Tabla 13, ante la ¿Cree Ud. que debe primar la antigüedad del título cuando la compra venta se da de mala fe? se observa que 40% de los verificadores entrevistados respondieron que, si debe primar la antigüedad del título, mientras que el 48% indica que no y de otra parte el 12% prefiere no opinar respecto a la pregunta establecida. Por las respuestas que se obtuvieron, podemos deducir que estos problemas acontecen permanentemente y de uno u otra manera los perjudicados son los compradores, al respecto ya existe un pronunciamiento donde se indica que el que compro el inmueble y esta posesionado sea este el primer comprador o el ultimo es el que tiene la prioridad en la inscripción del inmueble.

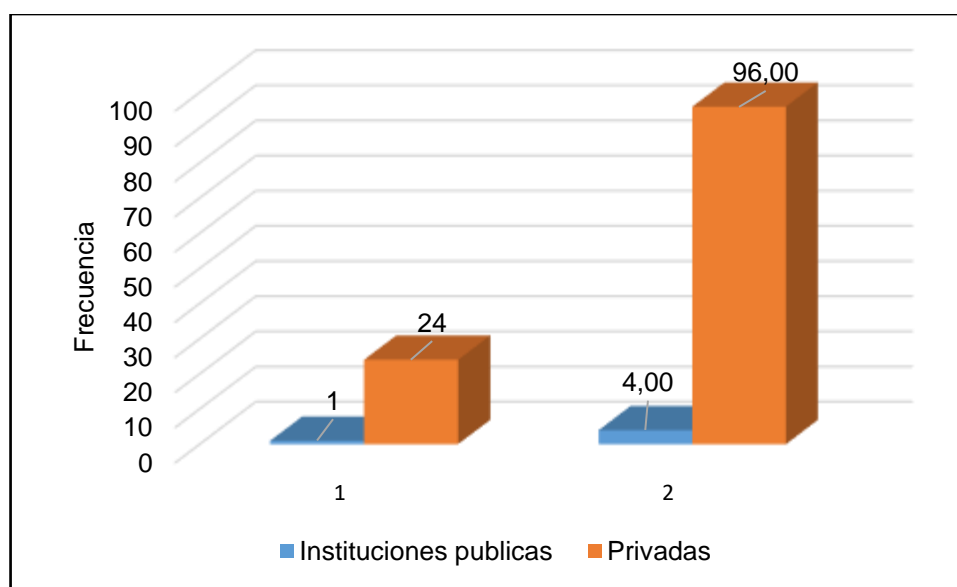
**Tabla 14**

*Resultados de: La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que Ud. viene realizando es por conflicto de intereses con*

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Instituciones publicas	1	4.0	4,0	4,0
	Privadas	24	96,0	96,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 14**

*Resultados de: La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que Ud. viene realizando es por conflicto de intereses con:*



### Interpretación

En la Tabla 14, ante la pregunta La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que Ud. viene realizando es por conflicto de intereses con: se observa que 4% de los verificadores entrevistados respondieron que, se da con las instituciones públicas, mientras que el 96% indica que se da con los propietarios privados. Por las respuestas obtenidas, podemos deducir que estos conflictos acontecen permanentemente por no contar con un catastro definido donde se indique con exactitud las medidas que corresponde a cada propietario.

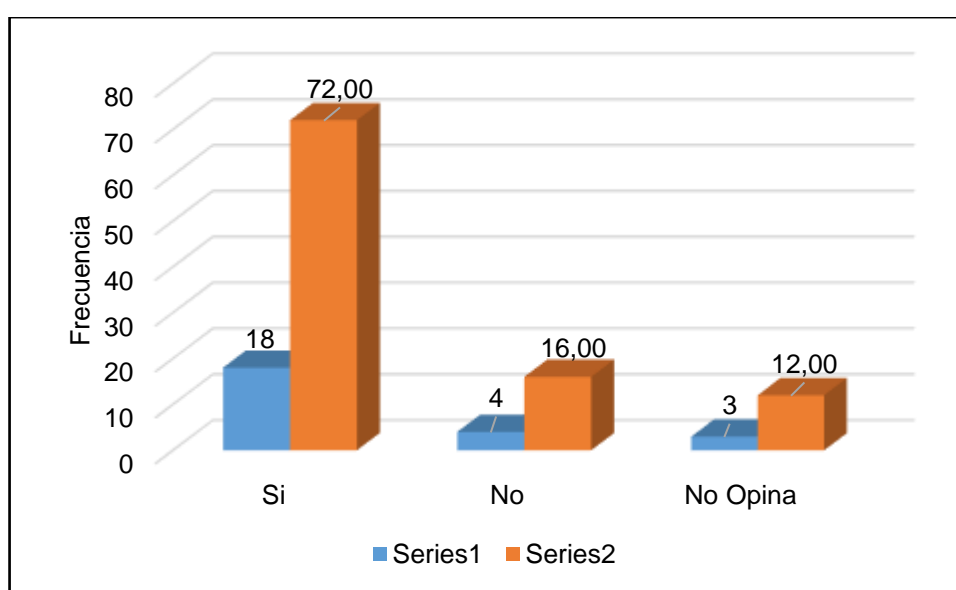
**Tabla 15**

Resultados de: ¿Cree Ud. que el estado debe de compensarlo por derecho de afectación de vías?

		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
Válido	Si	18	72,0	72,0	72,0
	No	4	16,0	16,0	88,0
	No Opina	3	12,0	12,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 15**

Resultados de: ¿Cree Ud. que el estado debe de compensarlo por derecho de afectación de vías?



### Interpretación

En la Tabla 15, ante la pregunta ¿Cree Ud. que el estado debe de compensarlo por derecho de afectación de vías? se observa que 72% de los verificadores entrevistados respondieron que, si se debe de compensarlo, mientras que el 16% indica que no y por otra parte el 12% no opina al respecto. Por las respuestas obtenidas, podemos deducir que este alto porcentaje opina que se debe de compensarlo por la afectación de vías, es decir un pago por ello ya que los propietarios muchas veces adquieren el terreno cuando eran predios rústicos e hicieron un pago por ello es decir tienen un costo y por ello deben ser compensados de diferentes maneras al momento de su habilitación como zona urbana.

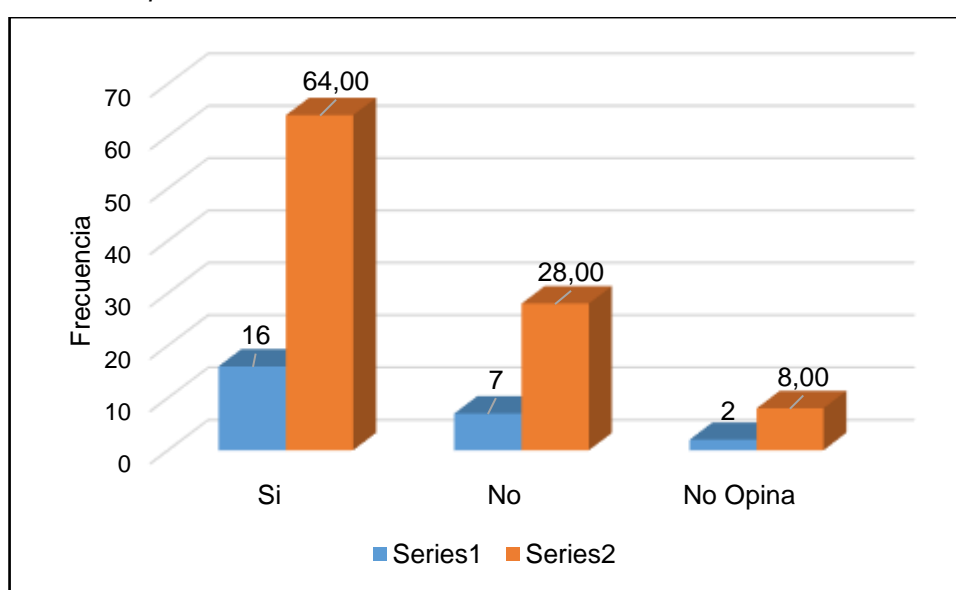
**Tabla 16**

Resultados de: ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones?

		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
Válido	Si	16	64,0	64,0	64,0
	No	7	28,0	28,0	92,0
	No Opina	2	8,0	8,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 16**

Resultados de: ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones?



### Interpretación

En la Tabla 16, ante la pregunta ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones? se observa que 64% de los verificadores entrevistados respondieron que, si existe estabilidad e independencia, mientras que el 28% indica que no y por otra parte el 8% no opina al respecto. Por las respuestas obtenidas, podemos deducir que este alto porcentaje opina que, si hay estabilidad e independencia al respecto, lo cual nos da a entender que en cierta manera existe confianza con los tramites que se realiza en la SUNARP.

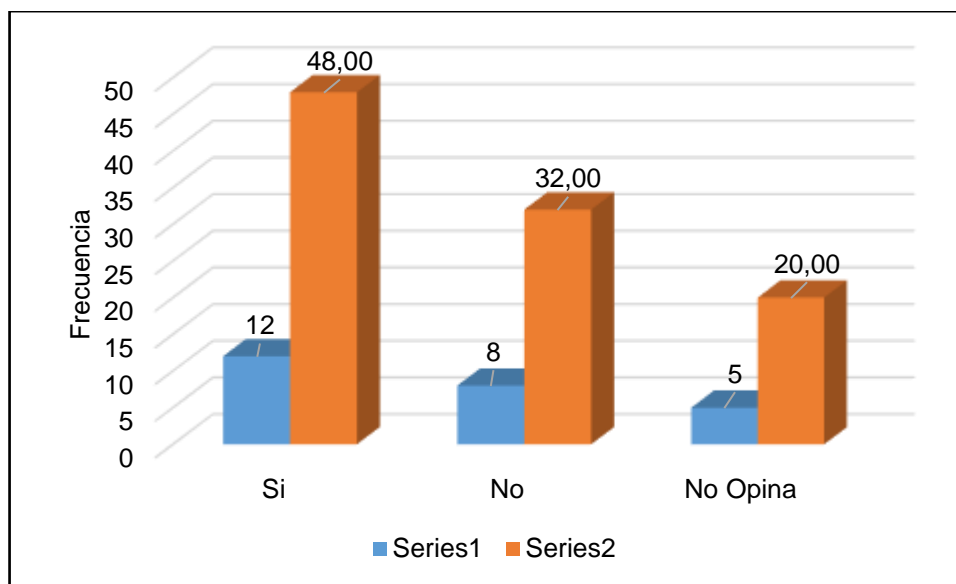
**Tabla 17**

*Resultados de: ¿Está enterado, que realiza una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado?*

		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
Válido	Si	12	48,0	48,0	48,0
	No	8	32,0	32,0	80,0
	No Opina	5	20,0	20,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 17**

*Resultados de: ¿Está enterado, que realiza una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado?*



### Interpretación

En la Tabla 17, ante la pregunta ¿Está enterado que hacer una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado? se observa que 48% de los verificadores entrevistados respondieron que, si existe se debe afrontar este problema, mientras que el 32% indica que no y por otra parte el 20% no opina al respecto. Por las respuestas obtenidas, podemos deducir que este alto porcentaje opina que, el estado debe intervenir y regular este tipo de problemas ya que muchas veces los propietarios no pueden independizar y generando malestar en la población usuaria.

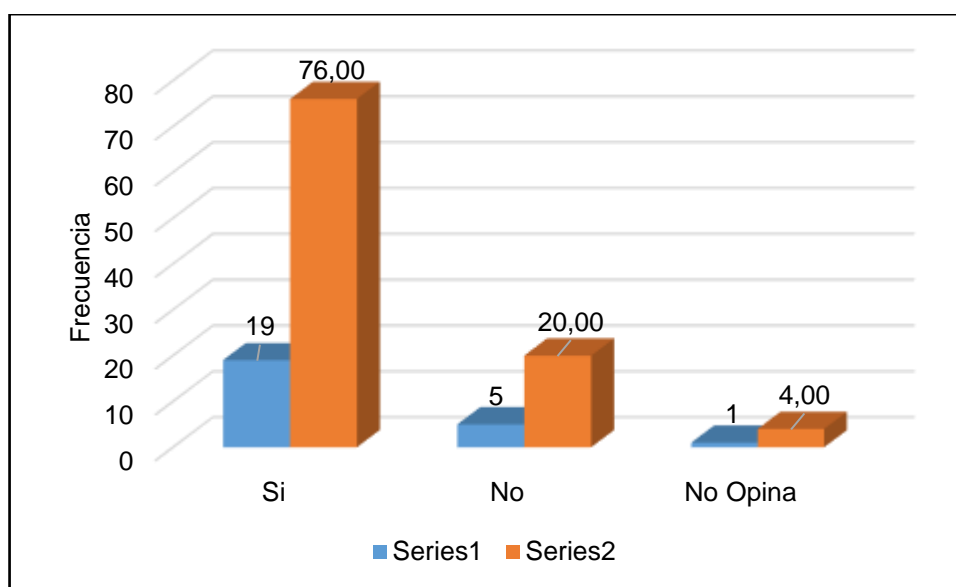
**Tabla 18**

Resultados de: ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad?

		Frecuencia.	Porcentaje.	Porcentaje válido.	Porcentaje acumulado.
Válido	Si	19	76,0	76,0	76,0
	No	5	20,0	20,0	96,0
	No Opina	2	8,0	8,0	100,0
	Total	25	100,0	100,0	

**Gráfico 18**

Resultados de: ¿Cree que debería ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad?



### Interpretación

En la Tabla 18, ante la pregunta ¿Cree ud. que debería indispensable y ser un requisito para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad? se observa que 76% de los verificadores entrevistados respondieron que, si debe ser un requisito, mientras que el 20% indica que no y por otra parte el 4% no opina al respecto. Por las respuestas obtenidas, podemos deducir que este alto porcentaje opina que debe ser un requisito muy importante ya que con ello estaríamos disminuyendo muchas veces los conflictos al momento de realizar la independización de un determinado lote.

## CAPITULO V

### DISCUSION DE RESULTADOS

#### 5.1. RESULTADOS

La investigación realizada, busca analizar la variable delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019. Es así que se planteó la hipótesis general en el sentido:

Se relacionan significativamente el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

**En relación a la hipótesis general se obtuvieron los siguientes resultados:**

Con base en los resultados obtenidos en este trabajo, se puede concluir que la mayoría de los encuestados (verificadores de registro) y también el marco teórico mencionado anteriormente, entre los que se encuentran autores como Gonzales, (2011), quienes afirman que los mecanismos sanitarios consisten en la demarcación errónea de la finca por muchas medidas oficiales de la propiedad y medidas no relacionadas de la propiedad y medidas no relacionadas de la propiedad y puntos de referencia no relacionados el uso de puntos de referencia de error de la propiedad o de cálculos incorrectos de la propiedad, la puntos de resultado de error de los cálculos incorrectos de la propiedad, las referencias incorrectas. tasa misel, p. Por otra parte, si bien en el espacio geográfico están presentes todos los elementos técnicos tradicionalmente aceptados para determinar y delimitar la ubicación del inmueble, se reconoció que, por ejemplo, la medición por GPS puede inducir a errores de algunos metros en la ubicación exacta del punto de referencia, lo cual está íntimamente relacionado y es consistente con lo observado en el estudio.

Revisadas las posturas de varios autores respecto al tema planteado dentro de esta investigación se encontraron posiciones que dan fuerza y

respaldan el presente trabajo. La postura de Caballero, (2017), señala que la realización de una rectificación unilateral de áreas, linderos y medidas perimétricas nos conlleva a la manifestación de voluntad del propietario y además debe ir acompañado de los respectivos documentos técnico e indica por otra parte que la oficina de catastro determine que el polígono resultante se ubique dentro del ámbito grafico del predio inscrito. Los resultados obtenidos son acordes a lo que en la investigación se halló, de otra parte, Von, Catherine C y Sabaj, Jorge (2008) concluyen que la protección de los derechos de propiedad se realiza mediante la existencia de dos garantías. Uno que es formal y consiste en el principio de reserva de legalidad confirmado en el artículo 63 de la constitución política, que establece una doble prohibición, por un lado, impide al legislador regular cosas que no están cubiertas por esta norma, y por otro. que hace imposible regular las cosas enumeradas en él por normas de jerarquía inferior o diferente. En segundo lugar, encontramos la llamada garantía formal que nace de la combinación de los números 24 y 26 del 19 de la constitución política, que crea tolerancia para limitar la propiedad del territorio, que en todo caso debe respetar la frontera formada por el territorio. naturaleza de la ley. Esto concuerda con los resultados obtenidos, pues los hallazgos muestran que la declaración del autor tiene gran influencia en la limitación de la propiedad.

**En relación a las hipótesis específicas se obtuvieron resultados importantes como son:**

**Hipótesis específica 1. Se relaciona significativamente el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019**

En relación a la primera hipótesis específica, Páucar. América P.. (2017). Señala que una inscripción declarativa de la enajenación de un inmueble, esto genera conflictos jurídicos, como la expedición del mejor título y el documento público correspondiente en el Segundo Juzgado del área Civil de Huánuco. lo que esto dificulta la inscripción de los títulos, por otra parte, también podemos comentar que a pesar de tener una sentencia del poder judicial favorable para la inscripción de un título muchas veces los registradores los rechazan

generando mayor tiempo para su inscripción, ya que estos vuelven al poder judicial para emitir una nueva sentencia u en su defecto una llamada de atención que bajo responsabilidad se inscriba el título, ello es acorde a la investigación planteada.

Puerta, Julio C. (2017). Señala que, si bien la labor del registrador consiste en las tareas de calificar el título con el fin de inscribirlos en los registros públicos, es cierto que en aquellas actividades relacionadas con bienes inmuebles y especialmente cuando se trata de cambios físicos, la decisión que se tome. Requiere investigación previa del entorno físico. En la Tabla y grafico N° 3, podemos observar que un porcentaje 68% de los verificadores entrevistados manifiestan que realizan es de rectificación de áreas, estas respuestas son acorde con la investigación y los resultados hallados.

### **Hipótesis específica 2. Se relaciona significativamente la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019**

En relación a la segunda hipótesis específica, Rosas, Alfredo M. y otros (2018). Universidad del Pacifico, ha formulado su tesis para optar el grado de Magister en Gestión Pública, denominado: “modernización del catastro en el Perú: creación del organismo técnico especializado – ente rector del sistema nacional catastral”, donde concluye, es claro que se utiliza el concepto de registro de la propiedad (catastro) en nuestro país (Ley N° 28294 y D.S. N° 005-2006JUS y sus modificatorias D.L. N° 1288 y D.S. N° 005-2018-JUS). SNCP, está incompleto si queremos recibir la información regional de todo el país. Por ello, desde el punto de vista de Técnica, la definición legal de inmueble debe cambiarse a la siguiente: "El catastro es un proceso o procedimiento de inventario sistemático y detallado que incluye toda la información sobre lo que es propiedad y lo que no lo es". Característica que existe en el espacio espacial nacional, urbano y rural a través de una descripción literal y gráfica, georreferenciada con un probable identificador universal que permite la adquisición estructurada de datos espaciales en una variedad de formas y para uso universal. Finalmente, también es obvio que el

SNCP no ha logrado ni ha podido cumplir plenamente el propósito de su constitución, porque aún no ha logrado fusionar la Autoridad de Tierras con la Autoridad de Tierras de la SUNARP, ni ha concluido el diseño para la contabilidad inmobiliaria de la respectiva plataforma. Por eso estamos considerando modernizar el sector inmobiliario creando una nueva unidad inmobiliaria que llamamos Supervisión Catastral Nacional (SUNACAT) Es así de las respuestas de la encuesta podemos observar que 84% de los verificadores entrevistados respondieron a veces, pero sin embargo en mi opinión personal puedo indicar que muchas veces los tramites de inscripción de terrenos se tiene este tipo de problemas ya que los predios inscritos con anterioridad muchas veces difieren en distancia de las esquinas próximas y esto genera que haya una superposición falsa y no concordando con lo que uno presenta y lo que existe en los títulos archivados de los registros públicos y de ahí deviene la superposición, esto es acorde que lo que menciona el autor.

**Hipótesis específica 3. Se relaciona significativamente, los aspectos personales y económicos en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.**

En relación a lo que concierne la tercera hipótesis específica, a partir de los hallazgos encontrados podemos indicar que según Solís (2017), manifiesta que es importante la precisión donde se conglomeren la existencia de lealtad, honestidad, equidad y tolerancia en la labor funcional, el cual incide significativamente en la existencia de garantías sobre la seguridad jurídica reconocida en la Ley. En la Tabla y grafico N°10, podemos observar que solo un porcentaje mínimo de 12% de los verificadores entrevistados respondieron que, si tienen intereses privados/familiares, mientras que el 40% indica que no y el 48% prefiere no opinar, es así en mi opinión personal puedo deducir que es cierta manera si existe intereses privados con la inscripción de un predio, además podemos deducir por la alta abstención en no opinar respecto al tema es en no comprometerse en el caso.

De otra parte, según el Código de Ética SUNARP **Artículo 7º**. Determina que, en caso de conflicto de intereses, el trabajador, a cargo del marco de la

ley, no debe de anteponer el interés propio al debido cumplimiento de sus obligaciones institucionales. Ello se determina sin perjuicio del reconocimiento a su integridad psicosomática y axiológica.

[https://sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/codigo-etica/publi\\_CEtica02.asp](https://sunarp.gob.pe/seccion/reglamentos/codigo-etica/publi_CEtica02.asp).

## **CONCLUSIONES**

En relación al objetivo general planteado se concluye que el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019, inciden en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco.

En relación al primer objetivo específico se concluye que incide el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

En relación al segundo objetivo específico se concluye que incide significativamente la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

En relación al tercer objetivo específico se concluye que incide en un porcentaje relativamente menor los aspectos personales y económicos en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda corregirse o ampliarse el Artículo 2016 del Libro IX del Código Civil -Principio de Prioridad en el tiempo donde debe ser no oponible el asiento de presentación y el título archivado donde obran los planos y lo que debe prevalecer son los Planos elaborados por los Ingenieros Verificadores Comunes y/o Catastrales Inscritos en la SUNARP y visados respectivamente por la municipalidades de su Jurisdicción que son entes generadores de catastro en Zonas no Catastradas sobre la Base Grafica Registral con la que cuenta los Registros Públicos.

Se recomienda la Ampliación del literal 5.6 del Numeral V. DISPOSICIONES GENERALES DE LA RESOLUCION 023-2021-LINEAMIENTOS; el cual dice: Una vez reconstruido y a la vez graficado el polígono en evaluación, el profesional responsable a cargo de la emisión del respectivo Informe técnico, deberá de realizar las acciones necesarias que le permitan la ubicación oportuna del mismo, estando ello autorizado de hacer el uso de las mapas y cartografías con las que cuenta la oficina de catastro, inclusive valerse de las plataformas de apoyo, tales como el Google Earth, Google Maps, entre otro. Debiendo ampliarse de la siguiente manera: Reconstruido y a la vez graficado el polígono en evaluación, el profesional responsable de la emisión del Informe técnico, debe realizar las acciones necesarias que les permitan la ubicación del mismo, estando ellos autorizado de hacer uso de las cartografías con las que cuenta la oficina de catastro, inclusive las plataformas de apoyo, tales como el Google Earth, Google Maps, Plano Catastral con la que cuenta la Municipalidad de su Jurisdicción, entre otro. De esta manera se daría rápida solución a las superposiciones ya que estas entidades son las encargadas de emitir las resoluciones de Rectificación de Áreas y Medidas Perimétricas; así como los demás actos Inscriptibles en los registros Públicos sobre predios urbanos, ya que dichas entidades se encuentran en constante actualización de su plano catastral.

Se recomienda realizar el Estudio Definitivo del Catastro Urbano de la Ciudad de Huánuco, para que cada predio cuente con su Código Único Catastral (CUC).

Se recomienda dar cumplimiento a la normativa donde se describe las funciones de los Ingenieros Verificadores Catastrales inscritos en la Sunarp, quienes tiene a su cargo la labor de elaborar y a la vez suscribir los planos, así como la memoria descriptiva y otros documentos gráficos y alfanuméricos que fueron generados como producto del levantamiento catastral, la misma que debe guardar concordancia con la realidad física.

Se recomienda hacer uso las plataformas de apoyo, tales como el Google Earth, Google Maps; para poder descartar la posible superposición de área.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, y otros, (2014). “*La calidad de los servicios en los clientes logísticos*”. Recuperado de <http://www.eumed.net/libros-gratis/2014/1372/clientes-logisticos.html>
- Arias, F.G. (2012). “*El proyecto de investigación*”. Editorial, EPISTEME C.A. Recuperado de <http://abacoenred.com/wp-content/uploads/2016/01/El-proyecto-de-investigaci%C3%B3n-F.G.-Arias-2012-pdf.pdf>
- Caballero, Cristian O. (2017). “*La rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas*”. Recuperado de <https://cader.sunarp.gob.pe/historico/cader2018/documentos/ponencias/1/d/05%20C%20Caballero%20-%20Rectificacion%20unilateral%20de%20area.pdf>
- Definicion.de: “*Definición de superposición*” (<https://definicion.de/superposicion/>)
- Definicion.de: “*Definición de área*” (<https://definicion.de/area/>)
- Hernández Sampiere R. y otros, (2014). “*Metodología de la investigación*”. McGraw-Hill / Interamericana Editores, S.A. de C.V. Recuperado de <https://mega.nz/#!C0FVFZYK!cDfdG9u8oGDC2xoeU5Aa8mKVt416Ms nac9JviYC4Bm0>
- Paucar. América P. (2017). Universidad de Huánuco. Tesis para obtener el título de abogado denominado, “*Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017*”. Recuperado de: [file:///C:/Users/usuario/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge\\_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/usuario/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon%20(1).pdf)
- Puerta, Julio C. (2017). Pontificia Universidad Católica del Perú. Tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral denominado, “*los documentos complementarios: la disyuntiva en la calificación registral de los instrumentos públicos desde el artículo 2010 del código civil*”. Recuperado de: [//tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8597](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8597)

Diccionario Jurídico (s/f). *Registros Públicos*. Recuperado de:  
<http://diccionariojuridico.mx/definicion/registro-publico-de-la-propiedad/>  
 Rosas, Alfredo M. y otros (2018). Universidad del Pacífico. *La protección del derecho de propiedad se materializa en la existencia de dos garantías*.  
 Recuperado de <http://repositorio.up.edu.pe/handle/11354/2077>  
 SUNARP (s/f). SUNARP. Recuperado de:  
<https://www.sunarp.gob.pe/nosotros.asp>  
 Von, Catherine C y Sabaj, Jorge (2008).  
[http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2008/de-collins\\_c/pdfAmont/de-collins\\_c.pdf](http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2008/de-collins_c/pdfAmont/de-collins_c.pdf)

## **COMO CITAR ESTE TRABAJO DE INVESTIGACION**

Matos Tolentino, L. (2024). *Delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019* (Tesis pregrado, Universidad de Huánuco). Repositorio institucional UDH. <http://>

# **ANEXOS**

## ANEXO 1

### MATRIZ DE CONSISTENCIA

**TÍTULO:** “DELIMITACION DE BIENES INMUEBLES Y EL CONFLICTO DE INTERESES EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE HUANUCO, 2019”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<b>Problema general:</b>	<b>Objetivo general:</b>	<b>Hipótesis general:</b>		
¿Cómo es el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?	Establecer cómo es el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019	Se relacionan significativamente el procedimiento de delimitación de bienes inmuebles y el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019	<b>Variable 1: Delimitación de bienes inmuebles</b>  Que tiene como dimensiones:	<b>Tipo de estudio.</b> El estudio llevado a cabo es de naturaleza descriptivo correlacional.  <b>Diseño de investigación.</b> En este trabajo se hizo uso del diseño correlacional.
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos:</b>	<b>Hipótesis específicas:</b>		
- ¿Cómo incide el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?  - ¿Cómo incide la superposición de bienes inmuebles en el	Determinar cómo incide el área linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.	- Se relaciona significativamente el área, linderos y medidas perimétricas de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.	-Área -Linderos -Medidas perimétricas  <b>Variable 2:</b>  <b>Conflicto de interés,</b> que tiene como dimensiones:  <b>Conflicto de interés</b>	<b>Población y muestra.</b> La población para el estudio estuvo establecido por los verificadores registrales que se encuentran inscritos la SUNARP, y que está conformado por

conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?	Determinar cómo incide la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019	Se relaciona significativamente la superposición de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019.	25 ingenieros civiles; y la muestra fue de tipo intencional o criterial es decir N=n o 25 personas a encuestar.
-¿Cómo incide los aspectos personales y económicos de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019?	Determinar cómo incide los aspectos personales y económicos de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019	Se relaciona significativamente los aspectos personales y económicos de bienes inmuebles en el conflicto de intereses en los registros públicos de Huánuco, 2019	<p><b>Técnica e instrumento de recolección de datos.</b></p> <p>La técnica a utilizar será la encuesta y como instrumentos se tiene dos cuestionarios que medirán a cada una de las variables.</p>

**ANEXO 2**

**CUESTIONARIO PARA MEDIR LA DELIMITACION DE BIENES**  
**INMUEBLES EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE HUANUCO**  
**DEL DISTRITO DE HUANUCO, 2019**

**I. INSTRUCCIONES**

Estimado usuario el presente cuestionario es para realizar una investigación cuya finalidad es mejorar la delimitación de área, linderos y medidas perimétricas y el conflicto de interés, para ello marque con una equis (X) o aspa la respuesta que considere conveniente con la mayor veracidad y objetividad posible.

De antemano le agradeceremos su colaboración

**I. AREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS**

1. ¿Dígame Ud., el predio que pretende inscribir son:

Rustico ( )    Urbano ( )    Eriazos ( )    No Opina ( )

2. ¿Dígame usted si los Registros Públicos le brindan la información suficiente y oportuna por la solicitud que viene tramitando?

- a. Si, es suficiente y oportuna.
- b. Es poco suficiente y poco oportuna.
- c. No es suficiente ni oportuna
- d. No opina

3. Qué tipo de tramite está realizando?

- a) Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas ( )
- b) Inmatriculación de predio urbano ( )
- c) Subdivisión e independización ( )
- d) Parcelación

4. Que tiempo tardan en resolver los casos en la SUNARP?

- a) Dentro de los 7 días ( )
- b) Más de 7 días ( )
- c) Vence el pazo ( )
- d) No opina

5. A que deviene las inexactitudes registrales?

- a) Error material de SUNARP ( )
- b) Error material de Notario ( )
- c) Error del Usuario ( )
- d) Error de cálculo ( )

6. ¿Cuál considera que es la postura del Registro ante los asientos de inscripción generados por el error en su calificación?

- a) Lo solucionan inmediatamente

- b) No te dan ninguna respuesta
- c) Tienes que hacer un proceso judicial
- d) No opina

## II. SUPERPOSICION

7. Cuando Ud realiza la rectificación, tiene problemas de superposición con los terrenos.

Siempre (    ) a veces (    ) Nunca (    ) No opina (    )

8. ¿La propiedad inmueble que usted viene registrando tiene alguna observación o tacha?

Siempre (    ) a veces (    ) Nunca (    ) No opina (    )

9. ¿Qué responsabilidad tiene el servidor de los registros Públicos respecto a su terreno?

- a) No tiene responsabilidad (    )
- b) Si tiene Responsabilidad (    )
- c) A veces tiene Responsabilidad (    )
- d) No opina (    )

10. ¿Usted cree que el principal problema en el saneamiento registral de predios es causa de las transferencias por porcentajes ideales el cual genera copropiedad?

Siempre (    ) a veces (    ) Nunca (    ) No opina (    )

**ANEXO 3**

**CUESTIONARIO PARA MEDIR EL CONFLICTO DE  
INTERESES EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE HUANUCO,  
DEL DISTRITO DE HUANUCO, 2019**

**I. INSTRUCCIONES**

Estimado usuario, el presente cuestionario es para realizar una investigación cuya finalidad es mejorar la delimitación de área, linderos y medidas perimétricas y el conflicto de intereses, para ello marque con una equis (X) o aspa la respuesta que considere conveniente con la mayor veracidad y objetividad posible.

De antemano le agradeceremos su colaboración

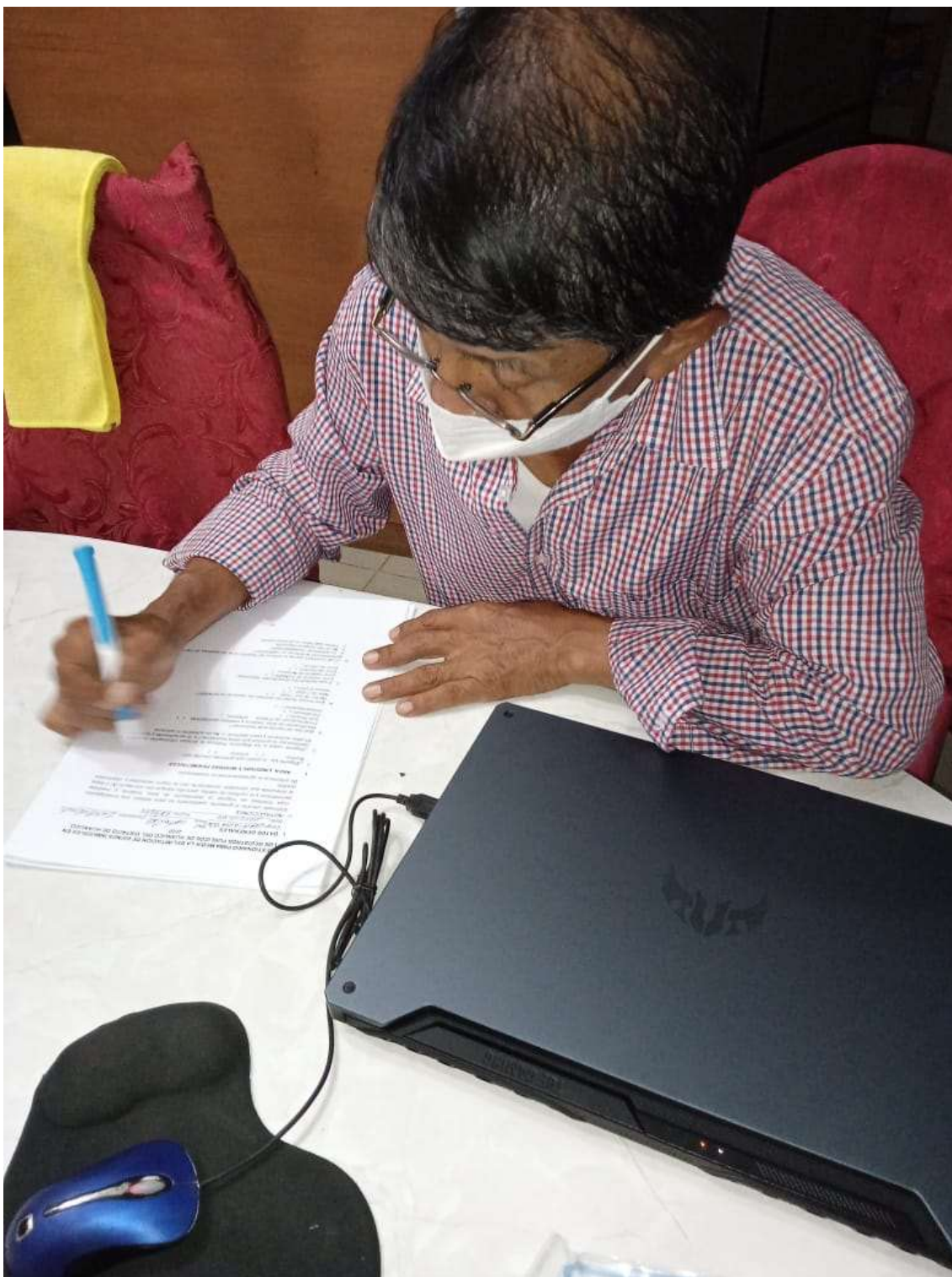
**I. CONFLICTO DE INTERESES**

1. ¿Cree Ud. Que el funcionario de la SUNARP tiene intereses privados/familiares/ relevantes relacionados con la inscripción de su inmueble?  
Sí (    ) No (    ) No opina (    )
2. ¿Los clientes han tenido algún tipo de problema judicial pese a ver inscrito su propiedad en los Registros Públicos?
  - a. Si, lo he tenido
  - b. No, lo he tenido¿Cree Ud. que debe primar la antigüedad del título cuando la compra venta se da de mala fe?  
Sí (    ) No (    ) No opina (    )
3. La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas que Ud. viene realizando es por conflicto de intereses con:  
Instituciones públicas (    ) Privadas  
¿Cree Ud. que el estado debe de compensarlo por derecho de afectación de vías?  
Sí (    ) No (    ) No opina (    )
4. ¿En su opinión existe en la SUNARP garantías relacionadas con la estabilidad e independencia de las instituciones?  
Sí (    ) No (    ) No opina (    )
5. ¿Está enterado que para hacer una habilitación urbana, sub división e independización entre varios copropietarios es un problema que debería tener más interés por parte del estado?  
Sí (    ) No (    ) No opina (    )
6. ¿Cree ud. que debería ser un requisito indispensable para las transferencias de predios rústicos la formalidad de habitación urbana subdivisión la independización y así disminuir la copropiedad?  
Sí (    ) No (    ) No opina (    )

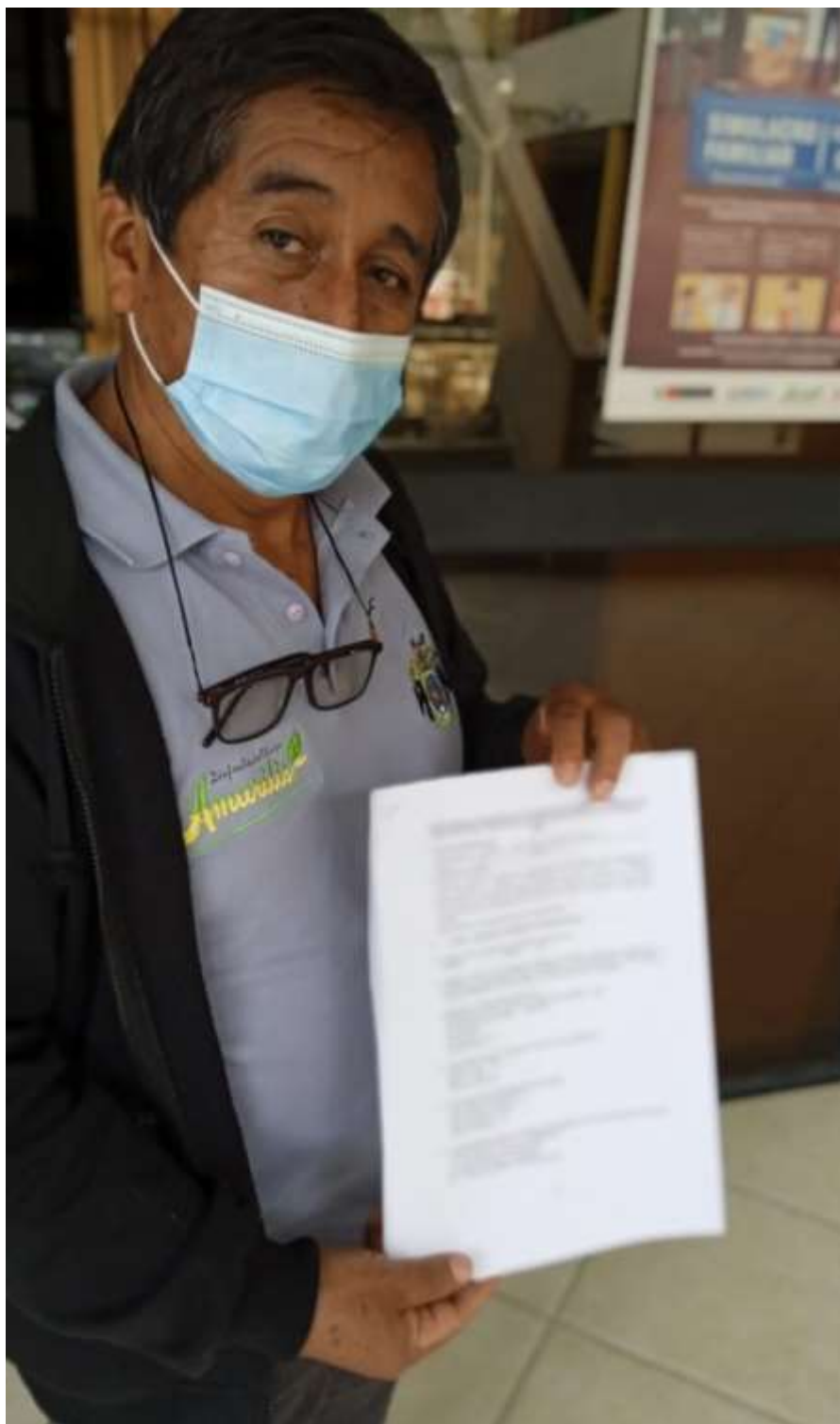
**ANEXO 4**  
**EVIDENCIAS FOTOGRAFICAS**



VISTA FOTOGRAFICA DEL INGENIERO JUAQUIN PONCE FERMIN (CIV N° 79361VCZRVIII) EN MOMENTOS DE LA ENCUESTA.



VISTA FOTOGRAFICA DEL INGENIERO LUIS BARTOLOME PUICON YAIPEN (VERIFICADOR CATASTRAL- CODIGO 002097 CIPVCZRVIII) EN MOMENTOS DE LA ENCUESTA.



VISTA FOTOGRAFICA DEL INGENIERO CENIN BRUNO PALOMINO (CIV N° VCZRVIII) EN MOMENTOS DE LA ENCUESTA.



VISTA FOTOGRAFICA DEL INGENIERO PERCY E. VILLANUEVA  
VARA (CIV N° 003499 VCZRVIII) EN MOMENTOS DE LA ENCUESTA.



VISTA FOTOGRAFICA DEL INGENIERO DANIEL ANIBAL DIAZ ALFARO (CIV N° VCZRVIII) EN MOMENTOS DE LA ENCUESTA.



VISTA FOTOGRAFICA DEL ARQ. CRISTIAN L. SANCHEZ SALAZAR (CAP N° VCZRVIII) EN MOMENTOS DE LA ENCUESTA.