

**Pontificia Universidad Católica del
Perú Facultad de Derecho**



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Duplicidad de partidas: El gran problema del Registro de Predios

**Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho
Registral**

AUTOR

Salazar Cardozo, Fabiola Vanessa

ASESOR:

Pazos Hayashida, Javier Mihail

CÓDIGO DEL ALUMNO:

20183632

AÑO 2018

RESUMEN

El presente trabajo académico surge a propósito de la problemática generada a raíz de los diferentes casos de Duplicidad de Partidas que ocurren en el Registro de predios y que debido a la información que este busca afecta la circulación de los bienes y disminuye el valor de los mismos. El Reglamento General de los Registros Públicos establece el procedimiento que se debe seguir frente a esta problemática, por lo que el presente trabajo estará enfocado en determinar los factores que originan la aparición de la Duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad y señalar los aspectos relevantes del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles y determinar en qué aspectos el titular registral se ve afectado con el procedimiento de cierre de partidas. Asimismo, analizaremos la importancia de contar con un catastro eficiente que alimente al Registro con información actualizada, que ayude a que los casos de duplicidad de partidas disminuyan y el Registro se vuelva más confiable para los usuarios. Finalmente, haremos un análisis sobre el procedimiento actual de cierre de partidas, y las normas reglamentarias dictadas vigentes y que se encuentran aún a la espera de un reglamento para entrar en vigencia y que prometen combatir a la duplicidad de partidas en el Registro.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo académico tiene como finalidad determinar los factores que originan la aparición de la Duplicidad de partidas en el Registro de la Propiedad y señalar los aspectos relevantes del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles. El Registro de la Propiedad se creó en el Perú mediante la Ley del 02 de enero de 1888, es decir alrededor de hace más de 100 años. Como es de esperarse, el Registro durante todo ese tiempo fue cambiando y modernizándose de acuerdo al avance de la tecnología, lo que permitió que de inscripciones realizadas en tomos llegáramos hasta las inscripciones realizadas en partidas electrónicas.

En ese sentido, podemos de una u otra manera, decir que en aquellos años para inmatricular un predio, no era necesario presentar planos, bastando la descripción del predio consignado en el Título; esta descripción era deficiente y se tenía como referencia la geografía entorno al predio. Sin embargo, poco a poco la Duplicidad de Partidas se ha puesto al descubierto cuando las técnicas de ubicación de los predios se hicieron más sofisticadas gracias a la tecnología. Por lo que a la fecha el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios exige la presentación de planos georreferenciados a la Red Geodésica Nacional, referida al datum y proyección de coordenadas oficiales, para la inmatriculación de un predio en el Registro.

Es así como esta patología del registro, como se le ha denominado a la duplicidad de partidas, es básicamente un problema de inexactitud del Registro, ocasionada por este y que pone en peligro garantías otorgadas por el Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro”.

Como una solución técnica frente al problema, las normas relacionadas a la problemática han establecido procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, manteniendo la partida más antigua y cerrando la partida menos antigua. Esta es una solución técnica, ya que el problema sustancial se encuentra en quien tiene mejor derecho de propiedad sobre el predio, siendo únicamente competente para determinarlo el Poder Judicial, ya que el Registro no puede hacer valoraciones de esa índole, toda vez que estaría sobrepasando los límites de sus funciones.

CAPITULO I

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

1.2. Definición

El Reglamento General de los Registros Públicos ha dedicado el Capítulo II del cuerpo normativo a la Duplicidad de Partidas, definiéndola en el Artículo 56° de la siguiente manera: *“Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”*. Por lo que la norma ha establecido que hay duplicidad, no solo cuando hay dos partidas registrales para un mismo bien, si no cuando existe superposición parcial o total de áreas inscritas entre predios distintos.

En sede nacional Gunther Gonzales define la doble matriculación (duplicidad de partidas) como *“aquella situación, originada por error del sistema, en la cual la finca material se encuentra inscrita en varias fincas registrales, ya sea total o parcialmente, es decir, las partidas comprenden la totalidad o parte de él”* (Gonzales 2014:235). En este sentido hay que tener en cuenta que este problema es de tal magnitud que el Registro, dada la situación, puede estar publicitando a dos propietarios distintos para un mismo predio.

Por otro lado, como referencia española en el tema, tenemos lo expuesto por José Álvarez Caperochipi: *“la doble inmatriculación es el lugar donde se muestra la inconsistencia material (falta de identidad real de la finca que sustenta el registro) y dogmática del derecho inmobiliario registral, la contradicción última del principio de publicidad registral: el registro no puede iniciar la realidad dogmáticamente en la primera inscripción”* (Álvarez 2012: pp 351). Y es que el propósito del Registro es publicitar titularidades jurídicas relacionadas a un predio, lo que se ve alterado debido a la doble inmatriculación. Pero este problema, ha tratado de ser superado, así mismo Cesar Delgado cita a Ismael Acevedo y Criado quien señala *“para la debida*

identificación de los inmuebles, por la falta de catastro de la propiedad inmobiliaria, debe exigirse para la primera inscripción del dominio o de la posesión de los bienes inmuebles, la presentación, por duplicado, de un plano perimétrico de la finca, a escala determinada, firmado por un ingeniero o agrimensor diplomado e inscrito en el Registro Oficial del Ministerio de Fomento; y cuyo plano y memoria descriptiva deben estar debidamente autenticados en diligencia preparatoria de reconocimiento de documento privado, actuada ante un juez de primera instancia. De esta manera, el Registro de la propiedad archivaría el duplicado del plano inscrito y se podría ir formando con el legajo de planos, el catastro para la debida identificación de los inmuebles inscritos, a fin de evitar las superposiciones de área y la duplicidad de inscripciones del mismo inmueble; lo que ocurre con frecuencia, en la actualidad, por la falta de ingenieros adscritos a las oficinas de los Registros para la verificación de los planos presentados y la debida identificación de las fincas.” (Delgado 2009)

1.3 Motivos de su aparición en el Registro

1.3.1. Inscripciones de predios sin planos

En los primeros años de creación del registro, la inmatriculación de predios se realizaba con la descripción del predio con base en referencias geográficas, lo que hacía que el predio ingresara al registro con una deficiente descripción de su ubicación y esto es debido, en mayor grado, a la tecnología con la que se contaba en esos años. Una tecnología que no ayudaba a la ubicación exacta del predio en la realidad.

En ese sentido, Ivan Gálvez Aliaga señala que, las inscripciones de aquellos primeros años, se realizaba con la descripción de un predio utilizando diferentes medidas de superficie; así tenemos, por ejemplo: yugadas, topos, fanegadas, tongos, yuntadas, etc. Incluso, en algunos casos, no se encuentran medidas sino características de la geografía. Este empleo de diferentes medidas o frases que tienen como base la geografía, hacen imposible establecer una medida exacta de los predios; esto se agrava por el hecho de que en esa época no era requisito adjuntar planos. (2014: pp137).

Teníamos en ese entonces descripciones de predios tales como: *“Declaro que tengo una instancia de Quilcata y sus cabañas llamadas Pachacutec, Jamachine, Yurucache y Uchuyllapa, las colindancias de dicho pastoral es el siguiente: comenzando del punto Cruzane, Potuse, Mizane, Señoritayoc, Comermocco, Llallahuane, Corocollo y sigue a*

la laguna de Motuice y de este sigue Larinhuachene, Tecceocco, Quihuani, Juchuyllana, estos puntos tienen hitos que colindan por el Norte con los pastales de la Comunidad anexo Santa Cruz, por el Sur colinda por el pastal del distrito de Yunga, por el este con los pastales de los hermanos Ramos Pari y por el Oeste con los pastales de la instancia Ccoraflor estas estancias y cabañas (...)”. Del presente ejemplo se observa la deficiente descripción de un predio que podía contener un Título, no hay perímetros ni áreas, así como tampoco coordenadas UTM ni una base gráfica que sustente la ubicación del predio en la realidad.

1.3.2. Falta de un Sistema integrado de Catastro

Uno de los motivos por el cual existe duplicidad de partidas en el Registro es en mayor grado por las carencias técnicas del Registro y la ausencia durante mucho tiempo, de un sistema integrado de Catastro.

El Registro y el Catastro no siempre han caminado de la mano, ha sido con la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios del año 2004, la que estableció la relación entre ambos, buscando uniformizar la generación, administración, mantenimiento y actualización de la información catastral predial.

Durante mucho tiempo en nuestro país existieron entidades públicas que se dedicaron a hacer actividades Catastrales, entre ellos el Ministerio de Agricultura y Riego quien bajo el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT realizó la función de levantar, consolidar y actualizar el catastro rural, entre otras; asimismo, COFOPRI se encargó de realizar el proceso de formalización de la propiedad informal, haciendo igualmente funciones catastrales para ingresar los predios al Registro para luego titular a los pobladores de Asentamientos Humanos.

Es así como durante años hubieron diversidad de entidades del Estado, las cuales realizaban funciones catastrales con técnicas de mediciones diferentes, las cuales fueron alimentando al Registro, y adicionando a esto, la falta de correlación o de cruce de información entre el ente generador de Catastro y el Registro, poco a poco se abrió la puerta al ingreso de predios doblemente inmatriculados.

Sin embargo, hay que resaltar que si bien tener una solo entidad pública que asuma la actividad catastral, ayudaría a poder evitar futuras apariciones de duplicidad de partidas,

el problema aun persistiría, esto debido a que en el Registro se encuentran registrados aquellos predios que ingresaron sin plano, sin memoria descriptiva, por lo que afirmar que el Catastro hoy en día acabaría con el problema de duplicidad sería un error. ¿Puede ayudar a la disminución de la aparición de la duplicidad? La respuesta es afirmativa, sin embargo un Catastro eficiente y actualizado, aun así, no podría combatirla del todo. Corrobora, esta posición lo señalado por Gunter Gonzales y Rosa Quintana: “Si esta área no puede por diversas limitaciones expedir el informe técnico que precise si el bien sobre el cual recae el derecho se encuentra inscrito o no entonces debe procederse a su inscripción. Es más, siempre esta ha sido la práctica registral hasta antes de la implementación del Catastro: el registro asume el costo de las duplicidades e inexactitudes que se deriven por la incorporación de inmuebles”.

1.4 Inaplicabilidad de los Principios del Derecho Registral.-

En palabras de Fernando Torres, los Principios Registrales son de mucha trascendencia en los sistemas registrales, ya que brindan seguridad jurídica, es decir, se puede conocer la solución antes que el problema se presente o antes que el supuesto se plantee. Los principios registrales cumplen funciones trascendentales en el derecho positivo registral de cada Estado, son de mucha utilidad en la calificación registral, y para determinar los efectos de esta última, en los procesos de reproducción y reconstrucción de partidas registrales y títulos archivados y en el procedimiento de Duplicidad de Partidas. (Torres 2007). Por lo que tratándose de Duplicidad de partidas, existen principios que se ven afectados, poniendo en riesgo la tan aclamada seguridad jurídica, esto conlleva a que el Registro vea afectado su función principal, que es la de publicitar derechos, claramente vulnerando las garantías otorgadas por el Sistema Nacional de los Registros Públicos

Como primer principio afectado tenemos el principio de *Especialidad*, este principio es adoptado por Sistemas Registrales que adoptan el Sistema de Folio Real, contemplado en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP, el cual establece que: “*por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno (..)*”. Siendo así, al darse la duplicidad de partidas, un predio se encuentra registrado en dos partidas registrales diferentes, por lo que este principio se ve afectado.

Por otro lado, tenemos el principio de *Fe publica Registral*, regulado por el RGRP en el artículo VIII del Título Preliminar que textualmente señala: *La inexactitud de los*

asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales. Este mismo principio se encuentra igualmente regulado en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley N° 30313 teniendo como nuevo tenor el siguiente: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”* Este último artículo fue modificado con la finalidad de prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

Jorge Avendaño y Luis Felipe del Risco citan lo expuesto por García García en relación a la no aplicación de los principios registrales incluyendo al principio de Fe Pública Registral:

“En todos estos supuestos de doble inmatriculación, se plantean problemas de difícil solución, en los que no siempre es posible atender a los principios registrales para resolverla, y según numerosa jurisprudencia, ocurre al contrario, que los principios registrales no pueden aplicarse, y en consecuencia, tampoco los que derivan de la fe pública registral. Aunque no siempre puede llegarse a conclusiones tan tajantes, es verdad que, tratándose de doble inmatriculación, no caben soluciones en base exclusivamente a la fe pública registral, y de allí que estemos ante uno de los supuestos en que cabe hablar de excepción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria” (Avendaño y Del Risco 2012).

En palabras de Rómulo Moisés Arata Solís el principio de Fe pública Registral “Es un principio que deriva del derecho germánico, es hijo de la modernidad, del mundo burgués que privilegia el tráfico de los bienes y, por consiguiente, busca crear mecanismos de protección más útiles que los que existían hasta antes de la creación de los sistemas registrales modernos. Siempre existió la prescripción adquisitiva o el juego de la prescripción extintiva; pero el principio de la fe pública registral señala que lo que está en el registro es confiable, es verdad, y si yo creo en la verdad que emana del Estado entonces estoy protegido” (Arata 2017). Como bien se señala, mediante la Fe

pública se privilegia el tráfico de los bienes, los adquirentes se basan en la información que el Estado brinda mediante el sistema Registral, valiéndose de la publicidad de derechos es que el comercio de bienes se agiliza.

Por otro lado, dentro del principio de buena fe registral, la doctrina reconoce la protección de la apariencia. Gunther Gonzales cita a Bustos José, quien señala “ El sujeto actúa sobre la base directa de la situación aparente (por ejemplo: registro), por tanto, confía en la apariencia y, por virtud de ella, decide realizar la adquisición. La confianza tutelada por la norma es aquella que induce a realizar un acto patrimonial sustentado en dicha apariencia. Es decir, “el tercero se apoya para actuar, en la información que se ofrece oficialmente, en el acto o actos jurídicos realizados, o en la mera situación de hecho” (Gonzales 2014) En este sentido, el Registro tiene dos realidades aparentes, cada partida publicita derechos, propietarios distintos, podemos decir que ninguno de ellos aún puede haber advertido la existencia de una duplicidad de partidas.



CAPITULO II

Procedimiento de cierre de partidas

2.2. Procedimiento de cierre de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles

El Artículo 60 del RGRP señala: “Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas”. El supuesto de la norma se presenta en casos de que ambas partidas presenten actos incompatibles entre sí. Al respecto, Iván Gálvez Aliaga señala que la incompatibilidad de los derechos inscritos impide que los asientos se correlacionen en ambas partidas y se cierre la partida más reciente de manera directa (Gálvez 2014: 147).

Así es como resolvió la Gerencia Registral de la zona registral N° XI- SEDE ICA mediante Resolución de Gerencia Registral N° 0258-2012/ZRN°XI-GR en razón al escrito presentado por la Sra. María Cristina Tolmos Toledo mediante el cual solicita el cierre de las partidas N° 02008609 y N° 11009011 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha por la duplicidad existente con la Partida N° 4007478 del mismo registro por lo que la Gerencia Registral dispuso el inicio del procedimiento de cierre total por duplicidad con inscripciones incompatibles de la Partida N° 11019011 por superponerse totalmente con la partida N° 40007478 (más antigua), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha.

Este es el supuesto de duplicidad que mayor complejidad presenta, esto es debido al procedimiento que se debe llevar a cabo para el cierre de la partida menos antigua; como realizar las publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y uno de mayor circulación, así como establecer el plazo de 60 días para que un tercero interesado presente oposición al cierre de la partida.

Respecto a la Oposición es importante tener en cuenta lo que establece Jorge Cuyutupa: *“Un punto importante a precisar es que, normalmente, las oposiciones se fundan en la discusión de derechos de propiedad, lo cual no alcanza a la protección jurídica que otorga el registro, el cual solamente otorga publicidad, por ello, las oposiciones deben basarse, únicamente en las inscripciones registrales, teniendo en cuenta los principios*

que inspiran el derecho registral, como el principio de especialidad, legitimación y prioridad” (Cuyutupa 2017)

Ahora bien, como referencia he querido narrar los aspectos más resaltantes del procedimiento español respecto a la doble inmatriculación. La Ley Hipotecaria española modificada en el año 2015, en su artículo N° 209 ha establecido que es competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. El expediente será iniciado de oficio por el Registrador o a instancia del Titular registral; es así que el registrador llevará todo el procedimiento necesario para advertir que se encuentra ante un supuesto de doble inmatriculación, debiendo en este caso notificar a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes (sucesor a título universal o particular de los derechos de una persona) dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Adicionalmente, este artículo contempla el supuesto que si fueran distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidente no guarden idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas, si todos comparecen y unánimemente convienen las rectificaciones el Registrador, siempre que estime legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y en su caso, rectificar la más antigua en la forma acordada; caso contrario cuando uno de los interesados no compareciese o compareciendo formula oposición el Registrador dará por concluido el expediente dejando constancia de dicho extremo por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. Por último establece que en todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluido el expediente.

Vemos que hay diferencias con el procedimiento de cierre de partida por duplicidad español y el nuestro, en primer lugar, como el funcionario (instancia) encargado del

procedimiento, en nuestro caso es la unidad técnica mediante la Gerencia Registral mientras que en España se ha designado esta competencia al Registrador.

Por otro lado, la legislación española ha contemplado, a diferencia de la nuestra, que el Registrador convocará a los titulares de los derechos inscritos para que entre ellos lleguen a un acuerdo respecto a las rectificaciones que se realizarán, siempre que el Registrador lo considere procedente, si no se llega a un acuerdo o hay oposición entonces se dará por concluido el procedimiento de cierre de partida por Duplicidad.

2.3 Aspectos generales.-

Respecto al cierre de partidas por duplicidad es preciso señalar que este procedimiento es netamente administrativo y lo que busca es corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada. Por lo que dentro del ámbito del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, no se decidirá quien tiene o no mejor derecho de propiedad sobre el predio, ya que el Registro no tiene la competencia que tiene el Poder Judicial para pronunciarse sobre el fondo del asunto.

El procedimiento de cierre de Partida por Duplicidad, es un procedimiento que se inicia de oficio; aunque si bien es cierto puede ser advertida por los administrados, no se permite que estos intervengan en el procedimiento ingresando nueva documentación. El Registro debe resolver con la información documental que cuenta en sus archivos y con los Informes Técnicos que remita la Oficina de Catastro.

Según lo dispuesto en el Reglamento General de Registros Públicos, cuándo las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. En ese sentido se entiende que es la Gerencia Registral donde se encuentra ubicado el predio, quien dará inicio al procedimiento de cierre de partidas. Así mismo, en la Resolución que emita la Gerencia Registral, en la parte resolutive, se designará al Registrador público encargado de llevar el procedimiento de cierre de la partida por duplicidad.

La Resolución que emita la Gerencia Registral correspondiente, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda

apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones. Asimismo, el aviso se publicará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo. El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener: Numero de resolución que dispone el inicio del trámite de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite, la descripción del bien, se debe señalar el nombre de los titulares de las partidas involucradas y la indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

La norma deja en claro que si existe oposición se procederá a dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partida, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesado de recurrir al Poder Judicial, de esto se desprende que el Registro de oficio no remitirá partes al Poder Judicial. Sin embargo, aunque la norma señala que cualquier interesado puede formular oposición, se debe entender que esta debe estar debidamente sustentada.

2.4. Efectos del cierre de partidas

La norma es clara cuando señala que no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a partidas duplicadas sin embargo, una vez extendida la anotación de cierre de la partida menos antigua no podrá extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Ahora, hay que tener en cuenta que por ningún motivo el cierre de las partidas por duplicidad determinará la ineficacia de los asientos contenidos en la partida y es que el Registro no tiene tal facultad jurisdiccional, toda vez que sus pronunciamientos son administrativos. Sin embargo, hay quienes consideran que el cierre de la partida menos antigua es una solución facilista debido a la gravedad del asunto.

2.5. El Titular Registral afectado por la Duplicidad de Partidas Registrales

Hablando de duplicidad de partidas es normal que tengamos presente a los titulares registrales, aquellos que son propietarios de un mismo predio inscrito y que eventualmente uno de ellos verá afectada su titularidad con el procedimiento de cierre de partidas; ya sea porque durante el procedimiento de cierre no tuvo conocimiento de este o porque al tener conocimiento se opuso al cierre de la partida y ahora se ven en la forzosa necesidad de recurrir a las instancias judiciales pertinentes, enfrentando un proceso judicial que puede durar años, que le ocasiona un gasto (abogado, gastos procesales, etc) y que finalizará con una decisión desfavorable para uno de ellos.

Cuando nos referimos al Titular registral estamos haciendo referencia a aquel que encuentra inscrito su derecho sobre un predio en el Registro. El tema de la duplicidad que se ve en sede judicial, guarda relación con el derecho a la Propiedad, en ese sentido Martin Mejorada Chauca señala: *“El titular del derecho pretende mantenerse en el goce y aprovechamiento (exclusión) y que si de alguna forma es privado de él pueda traerlo de regreso (persecución). En consecuencia, el bien es cierto e identificado porque solo así es posible excluir y perseguir”*. Adicionalmente agrega, *“En todos los casos, desde la propiedad hasta las limitaciones atípicas del dominio, pasando por las desmembraciones, las titularidades sobre bienes son exclusivas y por tanto sobre ellas no cabe que dos o más sujetos distintos gocen de lo mismo. Este hecho da lugar a conflictos en la circulación de bienes, ya que varias personas podrían atribuirse el mismo objeto y los adquirientes desinformados erran en el negocio que quieren celebrar. Precisamente, la duplicidad de partidas es un conflicto de varios “titulares” que pretenden el mismo bien.(...) Cuando hay concurrencia de “titulares” en una duplicidad de partidas, es obvio que no todos los títulos pueden ser eficaces. Quizá la validez se pueda compartir pero no la eficacia. Solo así se tiene poder suficiente para excluir”*. En ese sentido el titular perjudicado será aquel que no ejerce todos los atributos de la propiedad (usar, disfrutar, disponer y reivindicar).

La duplicidad de partidas no solo puede darse entre particulares sino también entre entidades del Estado y de estos con particulares. Nuestra legislación ha regulado en el Decreto Legislativo N° 1202 específicamente en el artículo N°6 regula la aparición de duplicidad de partidas registrales entre entidades públicas, señalando que una vez detectada la duplicidad de partidas sobre un mismo predio o parte de este, de propiedad

del Estado o de cualquier entidad pública el registrador, procederá al cierre de la partida más reciente y a correlacionar los asientos registrales, asimismo establece que en todos los casos en la partida más antigua se inscribirán de oficio y quedarán vigentes las cargas legales o anotaciones relacionadas al uso y destino del terreno o la inscripción de las áreas naturales protegidas efectuadas de acuerdo a la ley de la materia y su reglamento, que se hayan inscrito en la partida menos antigua que es objeto de cierre y cancelación.

Este procedimiento es muy sencillo, la norma señala que el registrador está facultado por la norma o a solicitud de cualquiera de las entidades públicas involucradas, para realizar el cierre de la partida menos antigua.

Asimismo, se ha regulado un supuesto en que la gerencia registral no podrá emitir opinión sobre el cierre de partidas por duplicidad, y se encuentra regulado en la Tercera disposición Complementaria de la Ley N° 27333 (Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones) refiriéndose a los casos de predios eriazos o rústicos que fueron adjudicados por el Gobierno Central, gobiernos regionales o locales y que han sido revertidos a favor del Estado; por lo que, las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y, en su caso, en el Registro Predial, se abstendrán de disponer el cierre de la partida hasta en tanto no se haya presentado la resolución que ordena cancelar la partida del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas

Al respecto, Natalia Vargas Soto ha comentado lo siguiente:

“Una vez verificados los requisitos indicados, y habiendo determinado que el inmueble se encuentra enmarcado en un procedimiento especial de cierre de partidas que escapa de las competencias regulares de la Gerencia Registral, ésta no podrá ordenar el cierre hasta que la Superintendencia de Bienes Nacionales, emita una resolución ordenando la regularización de la situación de estos inmuebles, decisión que depende enteramente del análisis que realice la SBN, el cual no necesariamente concluirá que se determine el cierre de la partida menos antigua. Ello en razón que la SBN, luego de un procedimiento denominado “Procedimiento para la Regularización de Reversiones de Terrenos Eriazos al Dominio del Estado”, y en caso no haya oposición al mismo, declarará la cancelación de la partida registral que no revirtió al

Estado, independientemente de la fecha de inmatriculación de cada partida registral”
(Vargas 2012)

Por otro lado, no se ha regulado el supuesto de duplicidad de partidas registrales entre el Estado o entidades Públicas y particulares; por lo que se entiende que el procedimiento de cierre deberá regirse a lo establecido en el reglamento general de registros públicos.

En ese sentido, teniendo en cuenta la problemática de la duplicidad de partidas, el 23 de setiembre del 2015 se publicó el Decreto Legislativo N° 1209-2015, que establece el procedimiento a seguir para la inmatriculación de predios de propiedad privada de particulares en el registro de predios.

Ahora bien, tenemos este decreto legislativo cuyo reglamento aún no ha sido aprobado, pero que promete, en cierta forma, evitar la superposición de predios, debido al nuevo procedimiento de inmatriculación, y es que se está incorporando la figura del verificador catastral quien se encargará de constatar el predio in situ y elaborará el plano del inmueble.

La figura del verificador catastral se encuentra en el Artículo IV de la Resolución N° 01-2010-SNCP/CNC que aprueba la Guía del Código Único Catastral como norma complementaria a la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC, definiéndolo como las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas competentes, inscritos, de existir, en el Índice de Verificadores a cargo de las municipalidades y en el Registro de Verificadores de la SUNARP. Es así que el verificador catastral con la implementación del nuevo procedimiento de inmatriculación es el encargado de llevar a cabo las diligencias de notificación, pegado de carteles, y de elaborar el plano del inmueble; al respecto queda la duda si al tener plano otorgado por la Municipalidad es necesario el plano elaborado por el Verificador Catastral.

Asimismo, la norma en el Artículo 25 establece las responsabilidades del Verificador Catastral, es así que textualmente la norma señala: Todo Verificador Catastral es responsable por la veracidad de la información y documentación que emite así como de la correspondencia ante la información confeccionada y la realidad física del predio.

En vista a que el Decreto Legislativo delega el procedimiento de notificación y elaboración del plano al verificador catastral es natural que la misma norma también establezca sanciones frente a actitudes irregulares derivadas de su labor, es así que la norma en el Artículo N°26 señala que “en primera instancia es competente el Secretario Técnico del Sistema Nacional Integrado de Catastro para aplicar las sanciones, y en segunda instancia es competente el Consejo Nacional Integrado de Catastro. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, que serán tipificadas e incorporadas en el Reglamento de la presente Ley, de conformidad con el numeral 4 del artículo 230 de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General”. Aunque aún no se ha regulado cómo será la intervención de este verificador catastral para resolver los problemas de superposiciones gráficas se espera que el reglamento regule sus funciones de tal forma que posteriormente no nos encontremos ante un supuesto de duplicidad de partidas y es que hay que tener en cuenta que esta superposición se origina por un catastro deficiente, ya que en la realidad no existen inmuebles superpuestos unos sobre otros.

Por otro lado, la presente norma en el Artículo N° 10 prevee la oposición a la inscripción definitiva del predio a inmatricular, estableciendo entre ellos la posibilidad de que se oponga entre otros: *el titular de un derecho de propiedad, respecto de un predio no inscrito que cuente con instrumento público y documentación técnica suficiente que permita su evaluación por el área de catastro de la Zona Registral respectiva, a fin de determinar una superposición total o parcial.* Por lo que se debe entender esto como un intento de la Ley de evitar que se generen posteriores duplicidades.

CAPITULO III

EL CATASTRO

3.2) Concepto de Catastro

La Ley N° 28294, Ley que crea el sistema nacional integrado de catastro y su vinculación con el registro de predios, en su artículo 14 numeral 4 define al *Catastro de predios* como el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República (...) El Catastro comprende la información gráfica con las coordenadas de los vértices de los linderos de predios, en el Sistema de Referencia Geodésica Oficial en vigencia, y un banco de datos alfanumérico con la información de los derechos registrados. Entre las funciones que tiene el Catastro es evitar la duplicidad de partidas registrales y evitar la superposición de predios inscritos.

Se debe tener en cuenta que el catastro tiene múltiples definiciones, dependiendo del enfoque que se le dé, es así que Angélica Portillo Flores, propuso la siguiente definición del Catastro: “Un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado ámbito territorial, constituido fundamentalmente por información gráfica georreferenciada, desarrollada a través de procedimientos técnicos, que permiten identificar y localizar los predios, describiendo sus principales características físicas y demás atributos relevantes , ejerciendo algunas o múltiples funciones” (Angélica 2009:34). Hay que tener en cuenta que tanto como el Registro y el Catastro tienen un mismo núcleo: El predio. Es así que mientras la esencia del Registro es publicitar derechos que recaen sobre este, el Catastro lo que busca es identificar y ubicar físicamente al predio en la realidad.

3.3) La Importancia del catastro

En este punto es preciso señalar cuán importante es para resolver casos de duplicidad de partidas la colaboración del Catastro. La instancia competente de resolver casos de duplicidad en primera instancia es la unidad registral de la Zona Registral donde se encuentra ubicado el predio quien solicita información al área de Catastro, pues este es el órgano especializado en el análisis de la documentación registral, gráfica y escrita que obra en los archivos. Por lo que el Catastro realiza en un rol importante, ya que es necesaria la opinión técnica de la Oficina de Catastro, pronunciándose estrictamente sobre aspectos técnicos referidos a la existencia o no de superposición de áreas, para que la Gerencia Registral responsable inicie o no el procedimiento de cierre de partidas por existencia de Duplicidad.

Es así que José María Chico y Ortiz señala que el Catastro suministra “sustancia física, dejando que la jurídica, que puede ser la esencia del título real, la proporcione el Registro de la Propiedad” (Citado en Portillo 2009:36). Siendo la esencia del Catastro la realidad física de los predios, esta información debe ser actualizada constantemente, y es que poco o nada podría ser de utilidad un Catastro desactualizado.

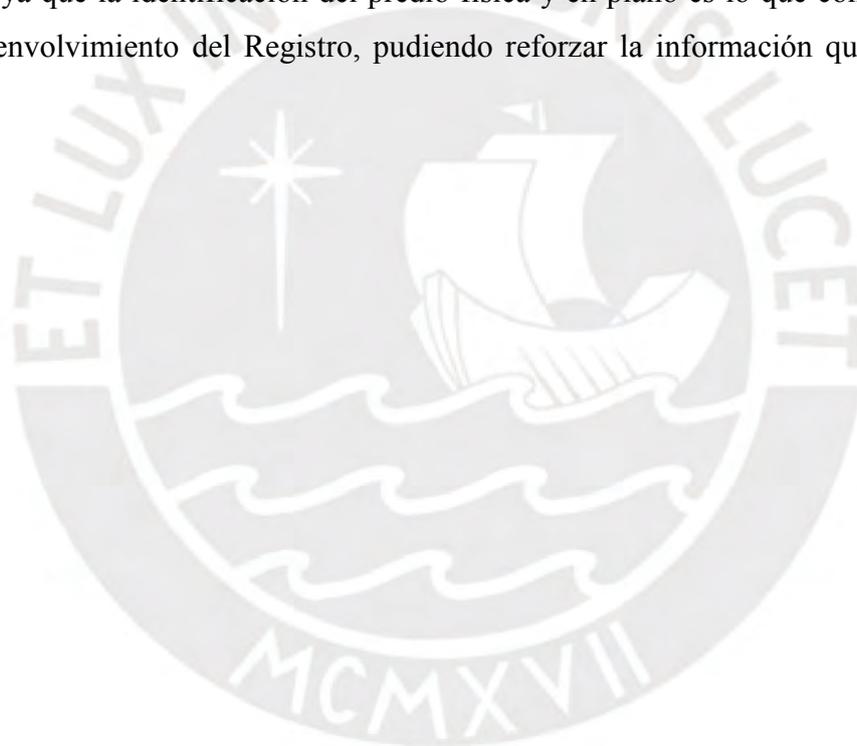
Lo anteriormente señalado lo establece el Artículo 11° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios que textualmente en el segundo párrafo señala: *El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de Catastro, bajo responsabilidad.*

Así mismo, como hemos explicado al ser el Catastro el área encargada de emitir el informe técnico mediante el cual se determina la superposición de partidas es normal preguntarnos ¿Qué ocurre cuando el Área de Catastro por falta de información técnica no puede determinar si existe o no duplicidad o superposición entre partidas? En ese sentido debemos señalar lo expuesto por Gunter Gonzales y Rosa Quintana respecto a la inmatriculación de predios con referencia al análisis de la Resolución N° 642-2009-SUNARP-TR-L del 14 de mayo de 2009: “Nótese que en este caso, el Área de Catastro “había insinuado” que no podía emitir informes porque carecía de bases gráficas

confiables, actualizadas y ordenadas; sin embargo, el tribunal ordena que el registrador, a pesar de dicha recomendación, remita siempre el expediente al Catastro con el fin de que este procure, dentro de sus posibilidades, determinar la existencia, o no de previas inscripciones. Asimismo, el Tribunal recusa el fácil argumento de “no hay planos, entonces no podemos hacer nada”, ya que reafirma la necesidad de continuar con el uso de un viejo método, por lo menos en los lugares sin gráficos, consistente en solicitar que el interesado formule una declaración jurada con los nombres de los titulares que colindan con su predio; a ello se suma los nombres de los colindantes históricos que seguramente aparecen en el título de dominio. La obtención de esta información tiene una finalidad muy precisa: realizar la búsqueda por nombre de los propietarios, y de esta manera determinar si alguno de los colindantes aparece inscrito, lo que eventualmente permitiría llegar a una partida matriz, y con ello conocer si el inmueble que pretende la inmatriculación ya se encontraba inscrito”.(Gonzales y Quintana:96). Sin embargo, si bien el contexto en el que se desenvuelven los hechos en la resolución antes mencionada, son distintos, podemos ver un intento por parte del Tribunal Registral de agotar los medios para confirmar si un predio se encontraba inscrito o no, este método agregado podría ser de importancia ya que eventualmente el Área encargada terminaría agotando todas las vías posibles para determinar si hay o no superposición y de esta manera evitar la aparición de Duplicidades en el Registro. Y es que si el Catastro señala que no tiene bases gráficas de la época, que no existía catastro a la fecha o que por falta de documentación técnica no puede determinar si hay o no superposición deja la duda en el aire y finalmente los titulares registrales de las dos partidas tendrían que recurrir a la vía judicial para hacer valer sus derechos.

Es así como resolvió la Gerencia Registral de la zona registral N° XI- SEDE ICA mediante Resolución de Gerencia Registral N° 0258-2012/ZRN°XI-GR en razón al escrito presentado por la Sra. María Cristina Tolmos Toledo mediante el cual solicita el cierre de las partidas N° 02008609 y N° 11009011 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chíncha por la duplicidad existente con la Partida N° 4007478 del mismo registro por lo que la Gerencia Registral determinó Improcedente el inicio de cierre de la Partida N° 02008609 por carecer el Registro de instrumentos gráficos suficientes que obren en el archivo registral, dejando constancia que las partes interesadas podrán hacer valer su derecho ante el órgano jurisdiccional competente.

Al tener ya vigente un Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predio, el Catastro y el Registro trabajan en conjunto es así como la generación del Código Único Catastral ayudaría a la identificación del predio. La norma define al Código Único Catastral y establece que “Es la identificación alfanumérica de predios. El Registro de Predios inscribe el Código Único Catastral. En los casos de los regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, se asigna a cada una de las unidades de propiedad exclusiva un Código Único Catastral (...)” Sin embargo, al ser las Municipalidades distritales las encargadas de la emisión del Código Único Catastral, y al no tener estas las herramientas necesarias para la realización de su función catastral podemos decir que son pocas las municipalidades que han implementado la emisión del CUC, debiendo el Estado realizar las acciones correspondientes, dándole la importancia necesaria, ya que la identificación del predio física y en plano es lo que conllevaría un mejor desenvolvimiento del Registro, pudiendo reforzar la información que otorga el Registro.



CONCLUSIONES

- La Duplicidad de partidas es un problema del registro ocasionado por la deficiente descripción de la ubicación del predio. El Registro de la Propiedad se creó en el Perú hace más de 100 años, como es de esperarse, el Registro durante todo ese tiempo fue cambiando y modernizándose de acuerdo al avance de la tecnología, lo que permitió que de inscripciones realizadas en tomos llegáramos hasta las inscripciones realizadas en partidas electrónicas. Sin embargo, la existencia de Duplicidad de Partidas en un Sistema Registral es una patología que no debería existir, toda vez que su aparición neutraliza la aplicación de los principios registrales afectando las Garantías que otorga el Registro.
- Para poder evitar futuras apariciones de Duplicidad de Partidas, es importante que el Estado considere la creación de un solo ente generador de Catastro en el Perú, a nivel nacional, y es que hasta la fecha son varias las entidades que han asumido la actividad catastral, esto trae consigo que la información proporcionada entre entidades generadoras de Catastro no coincidan, por lo que se recomienda la regulación de una sola entidad generadora de Catastro, que realice su función de manera eficiente y constante, ya que la información debe encontrarse actualizada si lo que se busca es crear seguridad jurídica.
- Hay que resaltar que si bien tener una solo entidad pública que asuma la actividad catastral, ayudaría a poder evitar futuras apariciones de duplicidad de partidas, el problema aun persistiría, esto debido a que en el Registro se encuentran registrados aquellos predios que ingresaron sin plano, sin memoria descriptiva, por lo que afirmar que el Catastro hoy en día acabaría con el problema de duplicidad sería un error, ¿Puede ayudar a la disminución de la aparición de la duplicidad? La respuesta es afirmativa, sin embargo un Catastro eficiente y actualizado, aun así, no podría combatirla del todo.

BIBLIOGRAFÍA

Fuente escrita:

1. GALVEZ, Iván Leonardo
2014 Manual de Derecho Registral y Notarial
Lima: Editora y distribuidora ediciones legales E.I.R.L
2. GONZALES, Gunther H.
2014 La Primera Inscripción o matriculación de predios.
Lima: Jurista Editores E.I.R.L
3. *ALVAREZ, José Antonio*
2012 *Derecho Inmobiliario Registral. Tercera Edición. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L*
4. *PORTILLO, Angélica*
2009 *El Catastro en el Perú: estudio teórico, jurídico y de gestión*
Lima: Palestra Editores S.A.C
- 5 *GONZALES Günther y QUINTANA Rosa*
Manual de Procedimientos Registrales -La Inmatriculación de Predios
Lima: Gaceta Jurídica
- 6 *GONZALES Günther*
2014 *Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial*
Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L
- 7 *DELGADO Cesar Enrique*
2009 *Diálogo con la Jurisprudencia “Tratamiento Jurisprudencial de la doble inmatriculación de predios y la duplicidad de partidas registrales”*
Lima: Gaceta Jurídica

Fuentes de Internet:

- 8 CUYUTUPA LUQUE, Jorge Carlos (2017) - ¿Basta con formular oposición para que se concluya el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad?

<http://legis.pe/oposicion-concluya-procedimiento-partidas-duplicidad/>

- 9 MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto (2016), Duplicidad de Partidas

<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/duplicidad-de-partidas/>

- 10 TORRES, Fernando

2007 “Principios Registrales”

Derecho y Cambio Social N° 09 –Año IV, Lima. Consulta: 01 de junio del 2018

<http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

- 11 AVENDAÑO, Jorge y DEL RISCO, Luis Felipe

2012 “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública

Registral” *REVISTA IUS ET VERITAS, Lima, Edición N°45, pp 188-201 Consulta: 27 de mayo del 2018*

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/125>

[65](#)

12 VARGAS, Natalia

2012 *Superposición entre partidas registrales ¿Es posible que se cancele la partida más antigua?* Portal IUS 360

<http://ius360.com/privado/civil/superposicion-entre-partidas-registrales-es-posible-que-se-cancele-la-partida-mas-antigua/>

13 ARATA, Rómulo

2017 Rómulo Arata Solís, analiza el principio de la Fe Pública Registral

<https://legis.pe/romulo-arata-solis-analiza-principio-fe-publica-registral-entrevista/>



INDICE

INTRODUCCION	3
CAPITULO I: DUPLICIDAD DE PARTIDAS	
1.2. Definición.....	4
1.3. Motivos de su aparición en el Registro.....	5
1.4. Inaplicabilidad de los Principios del Derecho Registral.....	7
CAPITULO II: PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS	
2.2. Procedimiento de cierre de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles.....	10
2.3. Aspectos Generales.....	12
2.4. Efectos del cierre de partidas.....	13
2.5. El Titular Registral afectado por la Duplicidad de Partidas Registrales.....	14
CAPITULO III: EL CATASTRO	
3.2. Concepto del Catastro.....	18
3.3. La Importancia del Catastro.....	19
CONCLUSIONES	22
BIBLIOGRAFÍA	23