

Pontificia Universidad Católica del Perú

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: ¿EN QUÉ MEDIDA EL PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDA, REGULADO EN EL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, BRINDA UNA SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE SUPERPOSICIÓN DE PARTIDAS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE?

Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral

Autor: Juan Rómulo Torres Abarca

Asesor: Gilberto Mendoza del Maestro

Código de alumno: 20053182

2018

RESUMEN

El presente trabajo pretende realizar un análisis del procedimiento administrativo de cierre de partidas, aplicado en los casos de superposición en el Registro de la Propiedad Inmueble. Investigación que estará enfocada en analizar el procedimiento en sí, regulado en el Capítulo II del Título V, específicamente en los artículos 56° al 63° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Público, siendo la Unidad Registral el órgano competente para disponer el cierre de partidas y no las instancias registrales, tal como así lo reconoce el propio Tribunal Registral, mediante Resolución Nro.316-2017-SUNARP-TR-A de fecha 30.05.2017.

Asimismo, estoy adhiriéndole mi experiencia profesionales, basado en la misma práctica, por lo que analizaré el procedimiento iniciado en mérito de la **Hoja de Trámite N° 2014-114476-ZRN°IX/SC-TD del 29.12.2014**. Por ello, he tratado de hacer una aproximación y análisis a un caso en concreto, el cual también tendrá como unidad de análisis los Informes Técnicos emitidos por el área catastral y Resoluciones expedidas tanto por la Unidad Registral y Dirección Técnica Registral de la SUNARP, quienes son los competentes para resolver este tipo de procedimiento.

Asimismo, abarcaré los conceptos de lo que se le denomina “*duplicidad registral*” y “*superposición registral*”, como sus efectos e implicancias a fin de poder determinar las causas que provocan esta patología registral, en el registro de la propiedad inmueble. Origen que se encuentra estrechamente relacionado con las carencias técnicas del sistema catastral de la SUNARP. Problemática que hoy se encuentra muy latente en diversas zonas de nuestro país. Es por ello, que es necesario poder ahondar en este procedimiento de cierre de partida, creado por la SUNARP, y ver en que medida lo soluciona.

1. Introducción

Este trabajo obedece a que se ha podido observar, que existe poco conocimiento referente a la duplicidad y/o superposición de partidas registrales en el registro de la propiedad inmueble, situación que resulta alarmante, ya que este tipo de problemas lo encontramos con mayor frecuencia. Tal es así que con fecha 19.09.2012 se publicó en el diario “*El Comercio*” una noticia la cual recoge una declaración del subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro del Distrito de Santiago de Surco, el Sr. Tony Oropesa, quien manifiesta que “*la mayoría de lotes de los cerros de Surco están superpuestos*”, detallando que zonas de ese distrito se encuentran en esa situación. Lo cual ratifica que esta problemática se encuentra latente en diversas zonas de nuestro territorio.

Inclusive, el desconocimiento no solo abarca el ámbito terminológico, sino que también comprende el no saber a qué órgano de la SUNARP, debe recurrir el usuario para dar inicio al procedimiento de cierre de partida. Lo cual evidencia que diversas personas han presentado sus solicitudes de cierre ante las instancias registrales, mediante el ingreso de títulos por el diario, los cuales son tachados y se dispone su remisión a la Unidad Registral, que es la competente. Situación que ya el mismo Tribunal Registral lo reitera, tal como se lee en la Resolución Nro. 1620-2014-SUNARP-TR-L de fecha 28.08.2014.

Es por ello, que esta investigación se justifica en la necesidad de primero establecer cuándo nos encontramos frente a dicha patología registral, donde un mismo predio tiene dos o más partidas registrales, las cuales se pueden encontrar total o parcialmente duplicadas e inscritas a nombre de personas diferentes. Y el segundo, versa respecto al procedimiento de cierre de partida, regulado en el TUO del Reglamento General de Los Registros Públicos, donde pareciera que la SUNARP pretende de alguna manera brindarle una solución a esta situación. Tomando como guía el trámite de cierre de partida, iniciado en mérito de la **Hoja de Trámite N° 2014-114476-ZRN°IX/SC-TD del 29.12.2014**, en el que dentro de ese procedimiento se emitieron: la Resolución de la Unidad Registral N°574-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG de fecha 07.10.2015, Resolución de la Dirección

Técnica Registral de la SUNARP N°017-2016-SUNARP/DTR de fecha 04.03.2016, y Resolución de la Dirección Técnica Registral de la SUNARP N°013-2017-SUNARP/DTR de fecha 02.06.2017, durante la secuela de dicho procedimiento, los cuales serán estudiados en el presente trabajo.

Si además tenemos en cuenta, que la propia Superintendencia Nacional de los Registros Públicos tiene como lema publicitario “*Registra y protege lo tuyo*”, se debe a que es consciente que la información que almacena es de vital importancia para toda aquella persona que pretenda adquirir un predio, pues se tiene como premisa que quien adquiere una propiedad amparándose en esa información, se encontraría revestido de una seguridad jurídica, la cual le garantiza el derecho que adquiere.

Sin embargo, pese a que cuenta con toda la información necesaria, esta no resulta ser suficiente para evitar los problemas de superposición de derechos. Con lo cual, lo que se busca en el presente trabajo, es concientizar que para lograr un desarrollo y paz en cualquier sociedad se tiene que dar una solución a estas inexactitudes registrales, para así poder tener un adecuado sistema de registro inmobiliario, el que asegure a todas las personas un espacio revestido de seguridad jurídica para la realización de nuestras actividades.

2. Finalidad de la información que publicidad la SUNARP, en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Para entender la finalidad que tiene la SUNARP, respecto a la información que publicita en su sistema, solo tenemos que remitirnos al numeral I¹ y II² del Título

¹ I. Publicidad Material

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

² II. Publicidad Formal

El Registro es público. La publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

Preliminar y a los Art. 127° al 141° del Reglamento General de los Registros Públicos, y del mismo modo, recurrir al Art. 2012^{3o} y 2013^{4o} del Código Civil.

Con todo este compendio normativo, se puede concluir que la finalidad de dicha entidad es **publicitar información cierta**, la cual tiene que ser de obligatorio conocimiento de toda persona, en razón a que pretende otorgar certeza plena de sus efectos y de este modo obtener seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Postura que es compartida por Chico y Ortiz, quien señala que⁵: *“el principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aún en el supuesto de que dicho contenido pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica.”*

3. Definición y tipos de “Superposición de Partidas Registrales”, bajo el concepto de la SUNARP.

Para tener el concepto claro de lo que significa superposición de partidas registrales de predios, hay que remitirse al Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, específicamente al Art. 56°, el cual lo define como:

*“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 determina la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de éste 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.**” (El subrayado y énfasis mío)*

³ Art.2012°.- Principio de Publicidad

Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

⁴ Art. 2013°.- Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. “...”

⁵ CHICO Y ORTIZ, José María, Estudios sobre Derechos Hipotecarios, Tomo I, pág. 251 y 252.

Asimismo, se establece en el Art. 57° de ese Reglamento, que las superposiciones de predios pueden ser de dos tipos: i) La “*parcial*”, que se refiere a que solo una parte del terreno estaría superpuesto con otro; y ii) La “*total*”, que en este caso viene a ser que el inmueble en su totalidad se encuentra superpuesto con otro.

Igualmente, el jurista Gilberto Mendoza lo define como⁶: “*Una patología registral que se presenta cuando se abren dos o más partidas sobre un mismo bien o persona, toda vez que la publicidad se distorsiona dado que existen 2 o más titulares (lo cual no es símbolo de cotitularidad) que han abierto en paralelo sus partidas, o que por error del registro se generaron partidas idénticas según lo dispuesto por el Art. 58 del Reglamento General de los Registros Públicos*”.

Entonces podemos definir que la superposición de partidas en el Registro de Predios no es más que una patología registral, ya que es “*un problema que viene enfrentando el sistema registral y trae como consecuencia que existan tantos titulares de un mismo derecho como tantas partidas coexistan*”⁷. Siendo ésta situación vulneratoria al “*derecho de propiedad*” que tiene toda personas sobre su predio, ya que no podrían coexistir dos o más partidas contrapuestas, con inscripciones incompatibles. Cuando lo correcto debería ser que “*cada predio sea representado con una partida u hoja de inscripción en forma exclusiva, y en la cual se inscriben todos los actos que a él corresponda*”⁸.

Hasta aquí puedo decir que **no existe seguridad jurídica en la información que publicita la SUNARP**, ya que ésta misma reconoce y acepta, dentro de su TUO del Reglamento General de Registros Públicos, la existencia de duplicidad de partidas, lo que **NO DEBERÍA EXISTIR**, porque en lugar de dar certeza, mas bien genera una distorsión, que no hace más que inducir a error, porque no se puede identificar quien es el verdadero propietario.

⁶ MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto “Duplicidad de Partidas”. En *Parthenon*. Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/duplicidad-de-partidas/>

⁷ MEJORADA CHAUCA, Martín. “Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas” En GACETA JURÍDICA. *La Propiedad. Mecanismos de defensa*. Lima: Gaceta Jurídica, Pág. 97

⁸ GONZALEZ BARRON, Gunther Hernán y Rosa Isabel Quintana Livia. *La primera inscripción o matriculación de predios*. Lima: Jurista Editores, 2014. pág. 84

4. Etapas del Procedimiento Administrativo de Cierre de Partida Superpuesta, con inscripciones incompatibles.

El procedimiento administrativo de cierre de partida se encuentra regulado en el artículo 57⁹ y 60¹⁰ del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Una primera acotación que puedo realizar, es que dicho dispositivo legal no se encuentra actualizado, ya que indica que la Gerencia Registral sería la autoridad competente para resolver el trámite de cierre de partida, lo cual discrepa con lo que figura en el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, pues en este último figura que la autoridad a cargo de resolver en primera instancia los trámites por duplicidad de partidas es la “*Unidad Registral*”, tal como figura en el literal m) del Art.80°; y la “*Dirección Técnica Registral*”, según el literal g) del Art. 44°, del mismo dispositivo, es quien resolverá en segunda

9 Art. 57°.- Funcionario Competente

Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo.

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrada en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente.

Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.

10 Art. 60°.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

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. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como aquellos cuyo 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 publicitará 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 refiere los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso;
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquellos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro e 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 presentarse el escrito de oposición.

Transcurrido 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

La oposición se formula por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.

Téngase en cuenta, que este procedimiento puede iniciar de oficio, como a solicitud de parte. Siendo la autoridad competente, en esta primera instancia la Unidad Registral, quien una vez que reciba la solicitud, procederá a remitir el expediente a la Oficina de Catastro, a fin de que esta última emita un informe técnico el cual determine en metros cuadrados el área que se encuentra superpuesta, mediante la confrontación gráfica de los planos que figuren inscritos en los predios que serán confrontados. Adicionalmente, dicho informe contendrá una gráfica referencial del área superpuesta.

Es preciso indicar, que el informe técnico emitido por la Oficina de Catastro es un elemento de vital importancia para la Unidad Registral, ya que ese informe brinda un panorama técnico de la existencia y ubicación de la superposición, el cual será utilizado para identificar que área en metros cuadrados es la que se tendría que cerrar, respecto al predio que se superpone, pues puede existir una superposición parcial o total.

Una vez emitido el informe técnico, será remitido conjuntamente con el expediente administrativo a la Unidad Registral, donde un abogado de dicha área procederá a realizar un estudio del antecedente registral de cada uno de los predios en consulta, para poder determinar cuál de las partidas es la de menor antigüedad, ya que sobre esa partida se debe de disponer su cierre.

Determinada la superposición y establecido cual de las partidas es la que se debe de cerrar, por ser de menor antigüedad, la Unidad Registral procederá a emitir la Resolución que dispone el inicio del procedimiento administrativo de cierre de partida, procediendo a notificar a los titulares de ambas partidas así como aquellos cuyo derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre. Asimismo, se dispondrá que se anote dicha resolución en las partidas superpuestas; y que se publique en el Diario Oficial el Peruano y en uno de mayor circulación en el

Territorio Nacional.

Y al transcurrido 60 días hábiles desde la última publicación de la Resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, la Unidad Registral dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de mejor derecho de propiedad, cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

Es por ello, que soy de la opinión que este procedimiento administrativo realmente no da solución a los problemas registrales de superposición de partidas. Por esta razón, la SUNARP debería remitir el caso, una vez agotada la vía administrativa, al mismo Poder Judicial, para que sea éste quien resuelva de manera categórica dicho problema. Del mismo modo, la SUNARP debe bloquear las partidas registrales una vez que sea detectada la superposición, ya que de lo contrario se seguirá publicitando una inexactitud registral, generando falsas creencias, lo cual permitirá que un predio superpuesto sea subdividido en varios lotes, que podrán ser transferidos a terceros, teniendo de éste modo más personas involucradas en una disputa por sus derechos sobre un misma propiedad.

**i. Qué medios probatorios se evalúan en el trámite de cierre de partida.
¿Existen restricciones en las pruebas que se actúan?**

Para desarrollar este punto, es necesario remitirme al Art. 166^{11o} de la Ley del Procedimiento Administrativo, el cual de su simple lectura se entiende que la

¹¹ Art. 166º.- Medios de Prueba

Los hechos invocados o que fueran conducentes para decidir un procedimiento podrán ser objeto de todos los medios de prueba necesario, salvo aquellos prohibidos por disposición expresa. En particular, en el procedimiento administrativo procede:

1. Recabar antecedentes y documentos
2. Solicitar informes y dictámenes de cualquier tipo.
3. Conceder audiencias a los administrados, interrogar testigos y peritos, o recabar de las mismas declaraciones por escrito.

administración nos permite ofrecer cuanto medio probatorio considere pertinente, a fin de que se evidencie útilmente los hechos a probar.

Incluso el propio Tribunal Constitucional ha señalado que “*el derecho a la prueba apareja la posibilidad de postular, dentro de los límites y alcances que la Constitución y las leyes reconocen, los medios probatorios pertinentes para justificar los argumentos que el justiciable esgrime a su favor (...) Constituye un derecho básico de los justiciables producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento tienen el derecho de producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa” (STC 4831-2005-PHC/TC, fundamento 6). Del mismo modo, este Supremo Colegiado ha establecido que “*el derecho a la prueba*”: “*es un derecho constitucional a probar, aunque no autónomo, que se encuentra orientado por los fines propios de la observancia o tutela del derecho al debido proceso. Constituye un derecho básico de los justiciables de producir la prueba relacionada con los hechos que configuran su pretensión o su defensa. Según este derecho, las partes o un tercero legitimado en un proceso o procedimiento, tienen el derecho a producir la prueba necesaria con la finalidad de acreditar los hechos que configuran su pretensión o defensa. Así, por ejemplo, el artículo 188° del Código Procesal Civil establece que los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el juez respecto de los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones. Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios, a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tenga en la sentencia. La valoración de la prueba debe estar**

-
4. Consultar documentos y actas.
 5. Practicar inspecciones oculares.

debidamente motivada por escrito, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado.” (Cfr. STC 06712-2005/HC/TC, fundamento 15).

Con el ánimo de validar como se actúan las pruebas, me remito a un procedimiento que inicié, **DE CIERRE DE PARTIDAS POR SUPERPOSICIÓN DE PREDIOS**, el cual se encuentra registrado en la Hoja de Trámite N°2014-114476-ZRN°IX/SC-TD DEL 29.12.2014. Donde al transcurrir poco más de diez meses desde que presenté dicha solicitud, se emite la Resolución de la Unidad Registral N°574-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, de fecha 07.10.2015, la cual se puede advertir que en **NINGUNO DE SUS ACÁPITES, NI POR ASOMO, SE PRONUNCIA RESPECTO A LO QUE PETICIONÉ O DE LAS PRUEBAS OFRECIDAS, EN MI SOLICITUD DE CIERRE DE PARTIDA**. Siendo ese uno de los argumentos por el cual presenté mi recurso de apelación, registrado en la Hoja de Trámite N°2015-096798-ZR.N°IX/SC-TD del 26.10.2015. Emitiéndose luego la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°017-2016-SUNARP/DTR de fecha 04.03.2016, que se pronuncia al respecto de las pruebas que fueron ofrecidas en mi solicitud, donde indica en la página 10 que: “Tanto la solicitud presentada originalmente, como del recurso de apelación en evaluación, se verifica que los argumentos y pruebas aportadas por el apelante expresan situaciones que no guardan relación con la evaluación técnica que corresponde realizar en el caso de superposición de inmuebles, por cuanto, como ya lo hemos indicado, este procedimiento solo puede tomar como base el análisis técnico que en mérito al acervo registral, determine si existe superposición en el caso de predios.” Siendo esta, una clara evidencia de que **INCURRE NUEVAMENTE EN LOS MISMOS VICIOS PROCESALES QUE SU ANTECESORA, OMITIENDO TODO ANÁLISIS SOBRE LO QUE FUE MATERIA DE MI SOLICITUD DE CIERRE DE PARTIDA, COMO DEL RECURSO DE APELACIÓN ASÍ COMO DE LOS ARGUMENTOS Y MEDIOS DE PRUEBA**

OFRECIDOS ANTE LA ADMINISTRACIÓN REGISTRAL EN SU OPORTUNIDAD. Ya que **SOLICITÉ** que la Oficina de Catastro de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos **CONTRASTE ESPECÍFICAMENTE EL PLANO PRIMIGENIO, OBRANTE EN EL TITULO ARCHIVADO N°05 del 14.10.1958** con cada uno de los planos que sirvieron para modificar y/o rectificar los linderos, área y ubicación de ese predio matriz. Y mediante éste informe se podrá determinar gráficamente la ubicación y el área inicial del terreno que originalmente adquirió en el año 1958, y cómo es que ha ido ampliando su extensión sobre el predio colindante, inscrito en la Partida N°11062517 del Registro de Propiedad Inmueble, generándose de este modo una superposición. Sin embargo, la oficina de Catastro de la SUNARP, durante todo el trámite **NUNCA UTILIZA EL PLANO MATRIZ OBRANTE EN EL TITULO ARCHIVADO N°05 DEL 14.10.1958**, pues como se lee del Informe Técnico N°1215-2015-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 15.06.2015, donde consigna en el punto 2 que **“No se ha encontrado información gráfica (planos) en los Títulos Archivados N° 05 del 14 Octubre 1958, ni el Título Archivado N° 55 del 10 de Noviembre de 1966...”**. Lo cual llama poderosamente la atención, pues dicho título archivado, según figura en su primera hoja, se encuentra constituido por 2 partes y **UN PLANO**, y que ahora diga que no se encuentra, resulta alarmante. Concluyendo el Ingeniero Catastral Luis Malasquez Gil que **AL NO TENER DICHS ELEMENTOS TÉCNICOS, NO SE PUEDE DETERMINAR NI EL ORIGEN DEL PREDIO MATRIZ Y COMPARLO CON SUS ANTERIORES Y POSTERIORES MODIFICACIONES.**

Entonces, si no tiene en su poder dichos planos primigenios, ¿cómo la SUNARP podría determinar qué predio es el que se superpone?, **SI LO ESTÁ COMPARANDO CON PLANOS POSTERIORES A LA INSCRIPCIÓN DE LA OTRA PROPIEDAD, QUE PRECISAMENTE SON LOS QUE MODIFICABAN LOS LINDEROS Y ÁREA DEL PREDIO MATRIZ, GENERANDO LA SUPERPOSICIÓN QUE HOY EXISTE.**

Porque como repito, la postura que se sostiene en el procedimiento que inicie, es que **NO EXISTE UNA SUPERPOSICIÓN ENTRE LOS PREDIOS MATRICES PRIMIGENIOS, PUES AMBOS PROVIENEN DEL MISMO ANTECEDENTE REGISTRAL**, es por ello que al momento que se realice la confrontación de los planos matrices, uno existente en el Título Archivado N° 05 del 14.10.1958. Y el otro que obra en el Título Archivado N° 1812 del fecha 23.03.1971 se evidenciará que no existe superposición, sino más bien las modificaciones y/o rectificaciones del linderos que sufrió el predio matriz, del año 1958, son las que provocaron la superposición.

Con todo esto, se advierte la clara ineficiencia de la SUNARP, específicamente en la oficina del área de Catastro, pues al limitar a solo realizar un estudio de escritorio, dejan de lado el estudio de campo, que más bien es esa a la que deberían remitirse. Pues si continúan solo utilizando información que obra en sus antecedentes registrales, los cuales provocaron la superposición, solo hace que se continúe en un círculo vicioso, que en lo absoluto brindará una opinión clara de lo que sucede. Con lo cual puedo concluir diciendo que la SUNARP se niega a la actuación de pruebas que pongan al descubierto que esta misma entidad es la principal responsable de estas patologías registrales.

ii. Problemática de los Informes técnicos emitidos por el área de Catastro.

El jurista Martin Mejorada respecto a este punto manifiesta que:

“El hecho es el siguiente: producto de las carencias técnicas de nuestros Registros Públicos en el pasado se inscribieron inmuebles sin identificación precisa, sin planos de ubicación y sustentados en títulos poco fiables. Esto dio lugar a que eventualmente se abrieran varias partidas sobre un mismo predio y que sus titulares, ignorantes de la duplicidad, realizan negocios sobre cada bien, inscribiendo sus operaciones sin saber que al mismo tiempo personas distintas hacían lo propio en otra u otras partidas. Cada partida

duplicada da cuenta de propietarios distintos y supuestos titulares de derechos desmembrados o afectaciones (arrendatarios, usufructuarios, acreedores, hipotecarios, etc.), todos los cuales pretenden exclusividad. La revelación de esta irregularidad normalmente se produce mucho tiempo después de la primera inscripción, con la ayuda de técnicas de ubicación más sofisticadas e instrumentos que solo en los últimos años han estado al alcance de los Registros Públicos. Con los nuevos procedimientos se logra interpretar los títulos y colindancia de los bienes inscritos descubriendo las superposiciones. Ante el desconcierto de los titulares registrales el Registro de Propiedad informa que hay más de una partida sobre el mismo predio.¹²”

Es preciso hacer mención que también este problema se origina por: *“el crecimiento desordenado de las ciudades, las masivas propiedades informales, los conflictos por el derecho de propiedad, la anemia de las haciendas municipales; y la ausencia de una real autonomía municipal, presente no solo en Latinoamérica sino también en la mayoría de los países del resto del mundo¹³”*

Si bien es verdad que inicialmente en Registros Públicos los predios se inscribían con planos que solo reflejaban una descripción perimétrica muy limitada, referencial o aproximada del inmueble, existiendo casos, que inclusive se han inscrito sin contener plano alguno. Lamentablemente, ese sistema primó durante un periodo mayor a los veinte años, que es precisamente la época donde se empieza a desarrollarse las habilitaciones urbanas de diversos terrenos, que precisamente se encontraban superpuestos con otros, debido a una inexactitud registral en lo que refiere a su ubicación.

No obstante, en la actualidad el Registro cuenta con un sistema de ubicación espacial de predios mediante la elaboración de mapas con coordenadas georeferenciales el cual permite, con este avance tecnológico, ubicar con total exactitud un terreno dentro del territorio nacional y detectar, previo a inscribirlo, si se superpone o no con otro. Siendo la aplicación de este nuevo

¹² MEJORADA CHAUCA, Martín. Op. Cit, p. 100

¹³ PORTILLO FLORES, Angélica. “El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias” Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: http://felixpinto.com/index.php?option=com_content&view=article&id=25:el-catastro-en-el-peru-avances-y-nuevas-estrategias&catid=17:articulos-otras-revistas

sistema una medida que busca evitar que existan más superposiciones de predios con inscripciones incompatibles. Porque la SUNARP sabe perfectamente que la función que realiza es de vital trascendencia, pues busca otorgar efectividad en las relaciones comerciales y a su vez garantizar el ejercicio legítimo del derecho que se encuentra inscrito, lo que no es más que dar “*seguridad jurídica*”, el cual el mismo Tribunal Constitucional ha establecido que es un principio propio de un Estado constitucional de Derecho.

Y por último, no quiero dejar de referirme a que en el año 2004 se promulga la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastros en el país, el cual permitirá garantizar la seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos. Sin embargo, hasta la fecha no se materializa esta unión de información entre las diversas entidades¹⁴ que lo componen, lo cual hace que sigamos viviendo en una inexactitud registral. Situación que es absolutamente lamentable, ya que tenemos una Ley que precisamente reconoce la necesidad e importancia de tener un sistema catastral integrado, pero no se aplica.

iii. Aplicación del Principio de *Prioridad Registral* para solucionar la problemática de superposición de partidas, en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Con el principio de prioridad preferente se establece, que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad, conforme al apotegma jurídico “*prior tempore, potior jure*” (primero en el tiempo, poderoso

¹⁴ Ley N°28294.

Art. 7°.- Integrantes del Consejo Nacional

El consejo nacional de Catastro está integrado por:

- a) El Superintendente Nacional de los Registros Públicos- SUNARP, quien lo preside.
- b) Un representante de los Gobiernos Regionales.
- c) El Presidente de la Asociación de Municipalidades o su representante.
- d) El Jefe Institucional del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero- INACC o su representante.
- e) El Jefe del Instituto Geográfico Nacional-IGN o su representante.
- f) El Directo Ejecutivo del Instituto Catastral de Lima-ICL o su representante.
- g) Un representante del Ministerio de Cultura.

en el derecho). Este principio se encuentra consagrado también en el Art. 2016° del Código Sustantivo, el cual dispone que la *“prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”*

De igual modo, es preciso referir que el Art. 2016° del Código Civil es necesario concordarlo con el Art. 2022° del Código acotado, en razón de que hace mención a que *“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferentes naturaleza se aplican las disposiciones del derecho Común”*. En virtud de ese artículo si existen dos personas que alegan ser propietarias de un mismo predio, se preferiría a quien tiene su derecho inscrito y en caso que ambos estén inscritos. Por lo que, en aplicación del principio de prioridad preferente se preferirá a quien inscribió su derecho primero. Pero si es que los derechos en conflicto son de distinta naturaleza se aplicará la segunda parte del referido artículo, salvo que exista una norma expresa que permita la prevalencia de un derecho personal inscrito antes que un derecho real.

Por su parte el principio de prioridad excluyente, consagrado en el Art. 2017° del Código Civil, *“no se podrá inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”*, donde indica que el título inscrito excluye a otro incompatible, evitando de esta manera el acceso a la publicidad que otorga el registro, consiguiendo proteger al titular registral y brindando seguridad jurídica a aquellas personas que inscriben sus derechos en el registro.

Por último, es necesario también utilizar el principio de tracto sucesivo contenido en el Art. 2015° del Código Civil, el cual establece que salvo la primera de dominio el derecho que se inscribe en los Registros Públicos debe emanar de otro derecho inscrito. Este principio genera como efecto que el derecho de la persona que logró su inscripción en los Registros Públicos esté protegida en la misma situación que las anteriores personas transferentes que inscribieron su derecho.

A lo dicho en los párrafos anteriores, Martin Mejorada manifiesta que¹⁵: *“La prioridad preferente no define en sustancia quién es el propietario, ni siquiera cuando existe una sola partida. No olvidemos, repito, que en el Perú el registro no es constitutivo de los derechos reales. En definitiva, en casos de duplicidad de partidas, la titularidad corresponde a quien ostenta un título válido y eficaz. Ya que dentro del proceso judicial se tendrá que analizar los títulos primigenios de las partidas para ver cuál de ellos es válido y eficaz (ya que solo uno puede serlo), y de ahí ver cómo han transcurrido las diversas transferencias hasta llegar a los enfrentados que alegan tener el “mejor derecho”.*

Concuerdo a cabalidad con el criterio del Doctor Mejorada, pues tanto la SUNARP, como el Órgano Jurisdiccional no se deben limitar a verificar cuál de las partidas es la que primero se inscribió, sino que además deberán revisar qué es lo que ha ocurrido con ambos predios, durante el transcurso del tiempo. Pues una de las causas que provoca la superposición de inmuebles, se debe a que sobre uno de los predios se realiza una modificación de linderos, inscribiéndose un nuevo plano el cual no guarda relación con su antecedente registral, variándolo en su extensión y/o ubicación, siendo todas esas inscripciones posteriores a la del otro predio. Motivo por el cual, es muy importante realizar este estudio de títulos, porque ahí se podrá saber cuál de las partes tiene un título no solamente válido sino que sea eficaz respecto a otros.

iv. Finalidad y Efectos de la anotación de la duplicidad y de cierre de partida.

Para poder desarrollar éste punto, hay que remitirse al Art. 62^{16o} del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, del cual se

¹⁵ MEJORADA CHAUCA, Martin. Op Cit. pp. 106

¹⁶ **Art.62.-** Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y cierre de partidas.

En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partes duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

puede rescatar que la finalidad y efectos de una anotación y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción, tal como así lo reconoce el Tribunal Registral, en la Resolución Nro. 068-2015-SUNARP-TR-L de fecha 11.02.2015, por cuanto ello es de competencia exclusiva del Poder Judicial conforme así también se encuentra recogido en el Art. 107^{17o} de esa norma. Empero, no hay que dejar de indicar que dicha anotación corresponde a una carga sobre el inmueble. Pero la SUNARP tiene otra postura, pues si nos remitimos a la Página 14 de la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°017-2016-SUNARP/DTR de fecha 04.03.2016, se lee que: *“En este punto debemos señalar que la anotación de cierre de partida por duplicidad no constituye propiamente un gravamen, no encontrándose regulado que debe trasladarse la anotación de un procedimiento de duplicidad...”* Argumentación que en lo absoluto comparto, más aún porque ni siquiera la fundamenta, solo la lanza sin ningún sustento legal, y mucho menos lógico, porque no entiendo bajo que concepto no se podría trasladar la anotación de duplicidad registral, de una partida matriz a sus partidas independizadas, cuando la realidad es que la superposición aún sigue existiendo y el hecho que se independice, no soluciona en nada la inexactitud registral.

Además, el procedimiento de cierre por superposición de partidas con inscripciones incompatibles no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos; sino que la decisión de disponer el

Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 60, el Jefe del Área de informática, a solicitud de la Gerencia Registral correspondiente, procederá a incorporar en la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en las partidas involucradas la duplicidad detectada de manera categórica por el área de catastro, el mismo que se mantendrá hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Se anote en la partida respectiva la Resolución de la Gerencia Registral que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad;
- b) El Gerente Registral se abstenga de iniciar el procedimiento de cierre de partida conforme a lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N°27333;
- c) El Registrador efectúe la anotación de independización a que se refiere el artículo 63;
- d) El Gerente Registral disponga su levantamiento, en los demás casos en los que no proceda iniciar el procedimiento de cierre.

¹⁷ **Art. 107.-**Cancelación por declaración judicial de invalidez

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declara la invalidez.

cierre de la partida menos antigua busca corregir las falencias en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de “*especialidad*”¹⁸, y de este modo no se continúe extendiendo más asientos sobre esa partida, tal como se lee en la Resolución Nro.1787-2015-SUNARP-TR-L de fecha 10.09.2015. Es por ello, que una vez cerrada una partida por duplicidad, no puede ser dejado sin efecto dicho cierre administrativamente, salvo que sea por mandato del Poder Judicial, de conformidad del con plasmado en la Resolución Nro.1133-2008-SUNARP-TR-L de fecha 15.10.2008.

Y en el caso, que no se llegue a disponer el cierre, en mérito a la oposición formulada por algún interesado, se da por concluido dicho procedimiento, procediéndose con anotarlo en las partidas superpuesta. Tal como ocurrió en el procedimiento de cierre de partida, registrado en la **Hoja de Trámite N° 2014-114476-ZRN°IX/SC-TD del 29.12.2014**, en donde se emitió la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos N°013-2017-SUNARP/DTR DEL 02.06.2017, la cual en su parte resolutive dispuso declarar por concluido dicho procedimiento, debido a la oposición presentada y disponer con la anotación en las partidas involucradas. Con lo cual, podríamos decir que este tipo de procedimiento puede durar un aproximado de dos años y seis meses, lo cual es realmente alarmante para un procedimiento administrativo que debería ser muchísimo más corto.

Ahora, téngase en cuenta que la anotación de duplicidad no es impedimento alguno para que se continúe inscribiendo actos referidos a las partidas duplicadas, criterio que es concordante con lo regulado en el Art.62° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y adoptado en la Resolución Nro.528-2003-SUNARP-TR-L de fecha 22.08.2003,

¹⁸ Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. (...)

Resolución Nro.666-2003-SUNARP-TR-L de fecha 17.10.2003 y Resolución Nro.106-2004-SUNARP-TR-L de fecha 27.02.2004.

Es por ello, que la decisión adoptada en este procedimiento de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración del mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el Art. 2013¹⁹ del Código Civil.

No está demás mencionar, que inicialmente este procedimiento de cierre de partida por duplicidad no era así, pues el Art.171° del derogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, que regulaba dicho procedimiento de cierre, fue declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional, tal como se lee en la Sentencia de fecha 20.08.2002 recaída en el Exp. Nro. 649-2002-AA/TC, en razón a que dicho dispositivo disponía que una vez detectada la duplicidad, el registrador se encuentra autorizado para cerrar la partida menos antigua, actuar que era vulneratorio, ya que según se lee en uno de los considerandos de esa Sentencia: *“...no tiene ninguna causa objetiva y razonable que fundamente la desigualdad, ni tampoco una debida justificación respecto del porqué de la misma, toda vez que se generan consecuencias distintas entre las partes. En efecto, la Oficina Registral, con tal decisión, esto es, la de cerrar sólo una de las partidas- y no afectar la otro-, por el hecho que una sea de mayor antigüedad, privilegia a una de las partes con respecto a la otra, pues la que no ha sido objeto de cierre, al disponer de su inmueble y para efectos registrales, podrá lograr su inscripción, lo que no puede hacer la actora, tanto más cuando entre ellas podría estar dilucidándose, en vía ordinaria, la controversia respecto del mejor derecho de propiedad.”* Siendo esta la principal razón por la cual fue reestructurado el procedimiento de cierre de partida por duplicidad al actual, pero que a mi parecer en casi nada

¹⁹ Código Civil

Art. 2013°.- Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. “...”

contribuye a dar una pronta solución a la patología registral de duplicidad de partidas.



5. Conclusiones y Recomendaciones.

i. Conclusiones:

- 1.** Una primera conclusión que se desprende del presente trabajo, es que en nuestro país, se viene sufriendo una inseguridad jurídica, en razón a que el área de catastro de la SUNARP ha permitido que accedan al registro solicitudes de inmatriculaciones o rectificación de áreas de terrenos, los cuales no contaban con identificación precisa, ni planos de ubicación y/o se sustentaban en títulos poco fiables. Lo cual provocó, en razón a las carencias técnicas de Registros Públicos, que se aperturen varias partidas sobre un mismo predio y que sus titulares, ignorantes de la superposición, realizaran negocios sobre cada bien, sin saber que personas distintas hacían lo propio en la partida superpuesta. Y lamentablemente, esta problemática es detectada mucho tiempo después, surgiendo la necesidad de determinar quien es el verdadero titular del bien.
- 2.** El procedimiento administrativo de cierre de partida por duplicidad, fue creado con el ánimo de darle cierta solución a la problemática de superposición de partidas, el cual es una patología que viene enfrentando el sistema registral. Donde este hecho da lugar al conflictos en la circulación de bienes, ya que varias personas se irrogan derechos, sobre un mismo bien. Y para solucionar ello, no solo basta establecer quien es el que registró su derecho primigeniamente, sino que además se debe verificar el origen de los títulos de propiedad, para que de este modo se determine cual de los títulos contrapuesto goza de eficacia y por lo tanto tiene un mejor título.
- 3.** Cuando estamos ante un caso de superposición de partidas, nos encontramos ante dos o más personas que cuentan con su derecho inscrito en el Registros de Propiedad Inmueble de la SUNARP, revestidos ambos por el principio de *Legitimación*, recogido en el Art. 2013° del Código Civil, el cual establece que el contenido del asiento registral se presume que es exacto e íntegro, por lo que produce todos sus efectos, mientras no sea declarado inexacto o inválido. Por lo que resulta necesario tener que

recurrir al Órgano Judicial, para que ahí se determine cuál de las partes goza de un título válido y eficaz, ya que los derechos sobre bienes son exclusivos, por lo que no se comparte.

4. Podemos concluir que el principio registral que es utilizado para resolver el procedimiento de cierre de partida por duplicidad registral, es el contenido en el principio de *Prioridad*, regulado en el Art. 2016° del Código Civil; incluso ese artículo también es analizado en sede judicial, para los casos de superposición de partidas, tal como así es reflejado en la reciente Casación Nro. 3565-2012 Callao, donde la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República sustentó su decisión en base a que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad.
5. Y por último, debo concluir que en los casos de duplicidad registral existe una publicidad contradictoria que emana del mismo Registro, afectándose la presunción de exactitud propia de la legitimación registral. Es por ello, que no ha sido materia de análisis, por la Unidad Registral ni la Dirección Técnica Registral, el principio registral de la *Buena Fe*, regulado en el Art. 2014° del Código Civil, ya que como se ha establecido en el presente trabajo, que para este tipo de patologías registral lo que va a primar es el análisis del antecedente registral a fin de ver cual de los títulos contrapuestos, respecto del área superpuesta, es el eficaz y por lo tanto el que debe de primar.

ii. Recomendaciones

1. Que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en coordinación con su área catastral debe iniciar un programa de registro de todo el territorio nacional, realizando una confrontación entre los documentos que obran inscritos en registros, confrontandolo con la realidad física de los inmuebles, a fin de obtener información fidedigna en tiempo real sobre la exactitud de la ubicación geográfica de las propiedades inmuebles, lo cual evitará que se continúe con las inexactitudes registrales, de los predios inscritos. Ello debe ser aplicado inicialmente, para los casos donde sea detectada la duplicidad registral, donde un equipo técnico del área de catastro se constituya y recolecte datos, que los puedan ayudar a contribuir a dilucidar lo que provocó la superposición, en ese caso, y se determine cuál de las partes tiene un mejor título.
2. Que el actuar de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, respecto a los casos de superposición de predios, no solo debe limitarse a realizar un pronunciamiento, dentro del procedimiento de cierre de partidas, sino más bien debe remitir el caso, una vez agotada la vía administrativa, al mismo Poder Judicial, para que sea éste quien resuelva de manera definitiva dicho problema.
3. Que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, una vez detectada la duplicidad registral, debe disponerse el bloqueo de cada una de las partidas registrales superpuestas y de este modo se incentivará a que las partes recurran al Órgano Judicial, en búsqueda de una solución definitiva. Ya que de lo contrario, se seguirá publicitando una inexactitud registral, generando falsas creencias y de este modo se involucrará a más personas en esta patología registral. Ello lo sostengo ya que si nos remitimos a la Ley General de Expropiaciones, Ley N°27117, ahí claramente se lee que:

Artículo 20.- Del Pago del valor comercial

20.1 El pago por el valor de la tasación comercial actualizada se efectuará con la interposición de la demanda.

20.2 **Cuando exista duplicidad registral** o la propiedad del bien a expropiarse sea discutida judicial o arbitralmente, **el pago se efectuará en ejecución de sentencia.**

Artículo 21.- Del pago de la compensación

21.1 El pago por la compensación se efectuará una vez otorgada la garantía o fianza bancaria, si el sujeto activo contradice el monto de la compensación pretendida por el sujeto pasivo. De no haber contradicción se deberá efectuar el pago por la compensación transcurridos 3 (tres) días de vencido el plazo de contradicción que la ley le otorga al sujeto activo.

21.2 En caso que el sujeto pasivo no hubiese presentado su pretensión a la compensación en el plazo a que se refiere el Artículo 9 de la presente Ley ni hubiese reconvenido, el pago se efectuará en ejecución de sentencia.

21.3 **En caso de duplicidad registral** o la propiedad del bien a expropiarse sea discutida judicial o arbitralmente, **el pago de la compensación se efectuará en la etapa de ejecución de sentencia.**

21.4 Si este monto se paga en ejecución de sentencia, el mismo deberá ser actualizado según el Índice de Precios al por Mayor que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI.

Artículo 22.- Duplicidades Registrales Parciales

De existir duplicidades registrales parciales, se pagará de acuerdo a lo dispuesto en los literales 20.1, 21.1 ó 21.2, según corresponda. La porción sobre la cual no existe duplicidad, conforme a los literales 20.2, 21.3 y 21.4 se pagará a quien pruebe el mejor derecho de propiedad.

Con ello es más que evidente, que el mismo Estado cuando advierte que la propiedad que le interesa adquirir se encuentra superpuesta, lo que hace es asegurar que a quien le efectúe el pago por la compensación sea a quien

ostente un mejor derecho de propiedad, con el ánimo de que su título sea eficaz, frente a cualquier tercero, por lo que obliga a los titulares a irse a un proceso judicial, a fin de dar una solución a dicha duplicidad. Por lo que, si ello es aplicable para el Estado, quien busca asegurar el procedimiento de expropiación, es más que lógico que ello también debe aplicarse a los particulares, a fin de que estén revestidos de seguridad jurídica cada una de sus operaciones comerciales, de transferencia de dominio.

Esta última recomendación obedece a que considero que el desarrollo y la paz de cualquier sociedad pasan por un adecuado sistema de registro inmobiliario, que asegure a todas las personas un espacio revestido de *seguridad jurídica* para la realización de sus actividades.



6. Bibliografía.

- ALCA ROBLES, Wuilber Jorge
2016 “La superposición total o parcial en predios de propiedad del Estado, efectos en los actos de administración y el procedimiento de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas” En *Promethero*. Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: <http://www.prometheo.cda.org.pe/articulo.php?id=186>
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio.
2012 “Derecho inmobiliario registral”. Lima: Ediciones Legales.
- AVENDAÑO ARANA, Francisco.
2008 “Los defectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad”. En: *Libro homenaje a Felipe Osterling Parodi*. Castillo Freyre, Mario, coord. Lima: Palestra.
- BARBERO, Doménico
“Sistema del derecho privado”. Tomos I y II, traducción de Santiago de Sentís Melendo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires.
- DE LOS MOZOS, José Luis
1993 “El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica”, Madrid: Edersa,
- DÍEZ-PICAZO, Luis.
1995 “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*”. Madrid: Editorial Civitas, Cuarta Edición.
- GONZALES BARRON, Gunther
2003 “Curso de derechos Reales”. Jurista Editores.
- GONZALES BARRÓN, Gunther
2013 “Doble inmatriculación” En: GONZALES BARRÓN, GUNTHER. *Tratados de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Ediciones Legales, Tomo I, pp. 529- 541.
- GONZALES BARRÓN, Gunther

2009 “Doble inmatriculación” En: GONZALES BARRÓN, GUNTHER. *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Ediciones Legales, pp.44-48.

- GONZALES BARRÓN, Gunther
2014 “La primera inscripción o inmatriculación de predios” Lima: Jurista Editores.
- GONZALES LOLI, Jorge Luis.
2002 “Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos”. Lima: Gaceta Jurídica.
- MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto
2016 “Duplicidad de Partidas”. En *Parthenon*. Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/duplicidad-de-partidas/>
- MEJORADA CHAUCA, Martín
2010 “Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿quién es el verdadero titular del bien?”
Lima: Ius et veritas N°40, pp. 64-69.
- MEJORADA CHAUCA, Martín
2014 “Duplicidad de partidas y posesión”[en línea]. *El Blog Predio Legal* 16.07.2014.
Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en <http://blogs.gestion.pe/prediolegal/2014/07/duplicidad-de-partidas-y-posesion.html>
- MESSIANO, Francesco
1954 “Manual de derecho civil y comercial”. Tomo III, traducción de Santiago Sentís Melendo, Ediciones Jurídica Europa-América, Buenos Aires, pp. 365.
- MONTES, Vicente L.
“La propiedad privada en el sistema del derecho civil contemporáneo”. Editorial Civistas S.A., Madrid.
- PORTILLO FLORES, Angélica
“El catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias”. Consulta: 22 de Abril del 2017.
Disponible en:

http://felixpinto.com/index.php?option=com_content&view=article&id=25:el-catastro-en-el-peru-avances-y-nuevas-estrategias&catid=17:articulos-otras-revistas

- TORRES ABARCA, Juan Rómulo
2016 “Inscripciones de inmuebles en la SUNARP ¿Brindan seguridad jurídica?” En *Linkedin*. Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: <https://www.linkedin.com/pulse/inscripciones-de-inmuebles-en-la-sunarp-brindan-torres-abarca>
- RAMIREZ CRUZ, Eugenio María
2003 “Tratado de derechos reales” Lima: Rodhas 2da Edición
- SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
2012 “*Capítulo II Duplicidad de Partidas*”. Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Del Artículo 56° al 63°.
- VARGAS SOTO, Natalia
2012 “Superposición entre partidas registrales ¿Es posible que se cancele la partida más antigua?” En *IUS360*. Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: <http://ius360.com/privado/civil/superposicion-entre-partidas-registrales-es-posible-que-se-cancele-la-partida-mas-antigua/>
- VASQUEZ QUEVEDO, Víctor
2015 “Levantamiento Catastral como base imprescindible para elaborar un Estudio de Títulos” En *MCG*. Consulta: 22 de Abril del 2017. Disponible en: <http://mcg.pe/es/el-estudio-tecnico-legal-inmobiliario/>