

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



**Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral**

**La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario:  
análisis y propuesta de solución**

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

**AUTOR**

Katheryn Allison Acero Cáceres

**ASESOR:**

Jorge Gonzáles Loli

**CÓDIGO DEL ALUMNO:**

2010164

**2020**

Mi profundo agradecimiento a los profesores de la Facultad de Derecho de la PUCP por apoyarme en el proceso de descubrir una especialidad tan apasionante, a mi familia por enseñarme los valores que rigen mi vida y han sido una brújula en mi camino, y a Dios por darme tantas oportunidades y bendecirme.



## **Palabras Clave: Doble Inmatriculación, Duplicidad en el Registro, Catastro, Base gráfica registral**

### **RESUMEN**

Esta investigación surge por la problemática constante que se ha presentado en el registro con la doble inmatriculación o también denominada duplicidad registral. Pues consideramos que la regulación existente sobre el cierre de partida más antigua no nos proporciona una solución real y por el contrario podría agravar el perjuicio a los principios registrales vulnerados por una doble inscripción.

En ese sentido, considero que, si bien el tratamiento a nivel registral es adecuado, no es suficiente pues solo trata de rectificar un error en el procedimiento registral, para ser más precisos, se trata de regularizar una inadecuada aplicación del Principio de Calificación registral, pero no absuelve el problema de fondo.

Sabemos que solo se ha optado por regular un procedimiento que subsane el error administrativo en el que incurre el sistema al publicitar dos propietarios de un mismo bien. Por otro lado, si bien existe la posibilidad del oponerse al cierre de partidas e ir a una instancia judicial para resolver el problema, resulta que los jueces utilizan como criterio de solución la prioridad registral privilegiando al derecho inscrito con antigüedad que en nuestra opinión no genera ninguna diferencia con la solución propuesta en registros y sigue generando un perjuicio al propietario real que adquirió su derecho con posterioridad, pero válidamente.

Por tanto, es pertinente evaluar las causas y consecuencias de la problemática para poder enfocar la propuesta de solución y lograr defender el ideal de seguridad jurídica que debe proporcionar el registro.

# Título: La Duplicidad de partidas en el registro inmobiliario: análisis y propuesta de solución

1.- Introducción .....	5
2. Contenido	
i. ¿Qué es la duplicidad de partidas en el registro peruano?.....	6
a. ¿Cuáles son las causas de la duplicidad de partidas? .....	7
- ¿Cuál es la relación con el Catastro?.....	8
- ¿Sirve la Base gráfica registral? .....	10
b. ¿Cuáles son los problemas que genera la duplicidad de partidas? .....	11
- ¿Qué principios registrales se vulneran? .....	11
c. ¿Cuál es el procedimiento actual para resolver la duplicidad en el registro?.....	14
- ¿El cierre de partida menos antigua es una solución? .....	14
- ¿Cómo resuelve la Gerencia Registral y el Tribunal Registral?.....	16
ii. ¿Qué sucede en sede judicial con la duplicidad? .....	20
a. ¿Existen criterios establecidos para resolver? .....	20
- ¿Cómo resuelven los jueces el problema de duplicidad? .....	20
- ¿Existen criterios vinculantes a nivel constitucional? .....	22
b. ¿Cuáles deberían ser los criterios a considerar?.....	24
- ¿Cuál es la regulación en sistemas extranjeros?.....	24
- ¿Cuál sería la mejor opción en nuestro sistema?.....	26
3. CONCLUSIONES .....	30
4. BIBLIOGRAFIA.....	31
EXPEDIENTES .....	31
CORTE SUPREMA.....	31
REGISTRAL.....	31
TRIBUNAL COSNTITUCIONAL.....	32
LIBROS.....	32
REVISTAS.....	33
TRABAJOS ACADEMICOS .....	36
VIDEOS .....	37

## 1. Introducción

El Registro de la Propiedad se creó en el Perú el 02 de enero de 1888, así inicialmente las inscripciones se realizaban en tomos, es decir unos cuadernos escritos y ordenados manualmente. Actualmente, con el uso de las tecnologías esto ha sido cambiado para generarse partidas electrónicas y tener sistematizada la información al escanear los tomos iniciales. Sin embargo, aún podemos encontrar los tomos sobre predios antiguos en su versión física en la oficina principal de registros.

Antes, para inmatricular un predio, no era un requisito la presentación de planos, sino solo la descripción del predio. Esto ha generado el problema que se desea investigar que es la Duplicidad de Partidas.

Actualmente, 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.

Sin embargo, este requisito no es suficiente e incluso termina siendo innecesario frente a un Registro que no es responsable del Catastro sino solo de una Base gráfica, mientras que la responsabilidad de la generación del Catastro recae en otras instituciones como COFOPRI y gobiernos regionales, quienes no comparten una misma política, para la creación, regularización y gestión del catastro nacional.

Este problema, en términos generales, se debe entender como un tipo de inexactitud del Registro, que a su vez pone en peligro garantías otorgadas por el Sistema Nacional de los Registros Públicos como aquel reconocido en el literal C) Artículo 3 de la Ley 26366 “LEY DE CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Y DE LA SUPERINTENDENCIA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS”: La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro.

Entonces, para lograr una coherencia a nivel normativo registral y subsanar estos errores generados durante la etapa de calificación registral que terminan reflejándose en la inscripción y los efectos de ella, la solución que tenemos a nivel registral es solo administrativa para rectificar el error procedimental.

Lo que propone la presente investigación es una solución real al conflicto de intereses y relaciones jurídicas que publicita el registro, siendo la mejor instancia para dilucidar el

tema en sede judicial, pero con una propuesta clara de los criterios que se deben considerar para absolver el tema.

## 2. Contenido

### i. ¿Qué es la duplicidad de partidas en el registro peruano?

La duplicidad de partidas es una inexactitud registral o una deficiencia que presenta el sistema registral peruano, ya que se genera cuando existe una doble inscripción sobre un mismo predio, es decir no hay una correspondencia entre la información publicitada por el Registro y la realidad extra registral, pues una doble inscripción deriva en una doble titularidad pues existirán dos titulares registrales distintos.

Según el Artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos *“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”*.

En este trabajo analizaremos la duplicidad registral sobre bienes inmuebles, Gunther Gonzáles la define 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”* (2014:235)

Así, encontramos tres supuestos en los que se genera una doble inmatriculación de bienes inmuebles:

- Dos o más inmuebles inscritos en diferentes partidas a favor de un mismo titular registral, que suele ser el supuesto menos complejo pues se puede resolver registralmente siempre que las inscripciones no sean contradictorias
- Dos o más inmuebles se superponen parcialmente en área y tienen distintos titulares registrales, suele generarse por inexactitudes en los datos de la base gráfica registral, este supuesto es poco más complejo porque es un desplazamiento técnico, incluso debido a tolerancias registrales. Pero también se

podría resolver registralmente si se trata de un error en la Base Gráfica Registral y en tanto los titulares registrales convenga en subsanar la inexactitud.

- Dos o más inmuebles se superponen totalmente y tienen distintos titulares registrales, siendo este el caso más complejo porque supondría la pérdida del reconocimiento público del derecho de propiedad por uno de los implicados.

Entonces, podemos entender la relevancia de este problema pues se está afectando uno de los objetivos fundamentales del sistema que es la seguridad jurídica entendida como la presunción de certeza que se genera por la publicidad registral. Según la Ley 30313: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Incluso el Dr. Gunther Gonzáles señala que: “Los Registros Jurídicos son aquellos en donde la inscripción se convierte en verdadera declaración de derechos subjetivos privados, asegurando la certeza de los datos que se anuncian (eficacia sustantiva)” (2002:63-64).

Por ende, consideramos importante estudiar en los siguientes subtítulos las causas y efectos que se generan a nivel registral con esa inexactitud del registro.

- a. ¿Cuáles son las causas de la duplicidad de partidas?

La creación del Sistema Registral se dio en cumplimiento de una norma legal de carácter general que buscaba adaptarse a un contexto social en el que era indispensable contar con un Estado desburocratizado y eficiente, así se generó la Ley N° 26366 “Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos”.

Esta norma consagró a SUNARP como un Organismo Público Descentralizado autónomo del Sector Justicia que dirige el Sistema Nacional de los Registros Públicos, teniendo personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

Adicionalmente, se aprobó su estatuto mediante Resolución Suprema N° 135-2002-JUS la cual normó la naturaleza, funciones generales y régimen económico y laboral

de la SUNARP y establece su estructura orgánica, así como las atribuciones y obligaciones de sus distintos órganos<sup>1</sup>.

Así, para 1994 los requisitos para la inmatriculación de predios se caracterizaban por contener referencias geográficas, incluso desde antes de la unificación de los registros en un mismo sistema, la inmatriculación no tenía como requisito la presentación de planos.

Como referencia tenemos lo que menciona Iván Gálvez Aliaga respecto de las inscripciones de aquellos primeros años, que se realizaban con diferentes medidas, por ejemplo: yugadas, topos, fanegadas, tongos, yuntadas, etc. Incluso, en casos más antiguos no se encuentran medidas sino características de la geografía. Siendo imposible establecer una medida exacta de los predios (2014:137).

Otro ejemplo de ello nos presenta Salazar Cardozo cuando describe literalmente la descripción de un predio:

“que tengo una instancia de Quilcata y sus cabañas llamadas Pachacutec, Jamachine, Yurucache y Uchuyllapa, las colindancias de dicho pastal 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 (...)”(2019:5).

Otro punto relevante para entender las causas de este problema es la falta de un sistema catastral integrado o la falta de un catastro en nuestro país.

- ¿Cuál es la relación con el Catastro?

Consideramos que existe una vinculación entre el procedimiento y el catastro debido a que cuando se inmatricula un predio el registrador pide la opinión del área de catastro para, durante la etapa de calificación registral, evitar cualquier tipo de superposición.

---

<sup>1</sup> Artículo 3



Así el Artículo 11° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios indica: *“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”*.

Sin embargo, no siempre fue así ya que el Catastro recién cobra importancia en el procedimiento registral a partir de la Ley N° 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios publicada el 21 de julio del 2004, en esta normativa se establece la interrelación entre ambos y se busca uniformizar la generación, administración, mantenimiento y actualización de la información catastral predial.

La otra pregunta relevante respecto a este tema es sobre la institución encargada de la creación y conducción del registro, pues para el común entender se cree que el titular del catastro es la SUNARP, lo cual no es cierto.

Si bien es cierto, en un inicio varias entidades del Estado se dedicaron a realizar actividades catastrales con lo cual no fue una práctica novedosa pues: “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” (SALAZAR 2019:6). El problema se presenta a raíz que las mencionadas instituciones tenían técnicas distintas para el levantamiento de información.

Del mismo modo, mediante la Nueva Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 de Mayo del 2003, establece en su Art. 79, inciso 3.3 que las municipalidades tienen como función específica elaborar y mantener el catastro distrital, pero hasta ahora no se ha logrado completar la información de un catastro a nivel nacional sino por el contrario los esfuerzos de recolección y sistematización de información han sido mínimos.

En consecuencia, si bien tenemos entidades que han generado catastro y una regulación que conecta la información de este catastro con el sistema registral, el problema radica en

que no tenemos una información completa ni actualizada porque muchos predios anteriores a esta norma ya se encontraban inscritos y no cumplen con los mismos requisitos de identificación que los predios inscritos después de la mencionada norma.

Por lo que considero que es debido a la falta de información de esta área que se genera el problema de duplicidad de partidas.

- ¿Sirve la Base gráfica registral?

Según la Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN, la Base Gráfica Registral es un sistema de información gráfica registral estructurada y organizada.

Está constituido por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de Predios., a partir de la data técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una cartografía base.

Permite ubicar el polígono en consulta y datos importantes como su área gráfica y partida registral asignada. El acceso a esta información se da mediante búsquedas por ubicación geográfica o la indicación de calles o avenidas incorporadas al servicio de geocodificación<sup>2</sup>.

La información de la Base Gráfica va cambiando permanentemente. La información que brinda solo es referencial porque no se cuenta con información catastral (gráfica) actualizada.

Sin embargo, el certificado compendioso acredita la existencia, inexistencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida registral y la indicación de la fecha y hora de su expedición.

Entonces, ¿Cómo la Base Gráfica puede emitir Publicidad Certificada (Certificado de Búsqueda Catastral)? Consideramos que la certificación en la práctica no tiene mucha utilidad ya que no es una información completa al no ser corroborada o alimentada por las entidades generadoras de catastro.

---

<sup>2</sup> Nota de Prensa “SUNARP implementa mecanismo que reducirá tiempo para la titulación de predios”. Fecha 3 de octubre del 2018. <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/10/03/sunarp-implementa-mecanismo-que-reducira-tiempo-para-la-titulacion-de-predios>

b. ¿Cuáles son los problemas que genera la duplicidad de partidas?

Como hemos visto la doble inmatriculación podría generar grandes consecuencias a nivel de la publicidad registral principio que otorga oponibilidad y en el que se sustenta la seguridad jurídica, así como una vulneración al principio de calificación registral.

Para empezar, partimos del hecho de que se reconoce como propietario de un mismo predio a dos personas distintas lo cual genera una contradicción y al mismo tiempo falta de identidad con la realidad, lo cual perjudica una de las finalidades del registro que es otorgar seguridad jurídica al titular real de los predios.

*“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 Caperochipi 2012: pp 351).

Siendo así parece oportuno citar al Dr. Gallego cuando menciona que:

*“La autonomía de la voluntad, el libre juego del intercambio, serán con el Registro, limitados y condicionados por intereses superiores de orden social. Sobre la seguridad del Derecho se impondrá la seguridad del tráfico; las relaciones jurídicas de propiedad, más allá de la pura voluntad de las partes, habrán de ser legitimadas por un órgano estatal que se superpone sobre ellas en un juicio de legalidad; las titularidades de dominio, para ser plenamente reconocidas por la comunidad, habrán de ser explicitadas en documentación pública y registradas en libros fundiarios sujetos al principio de publicidad”.* (1986:655).

En ese sentido, la función que debería cumplir registros con los principios reconocidos en su propia normativa para generar seguridad jurídica no se está cumpliendo; siendo así, a continuación, veremos en específico que principios se están vulnerando.

- ¿Qué principios registrales se vulneran?

Ahora bien, considero que uno de los más importantes principios vulnerados es la publicidad registral que se encuentra descrita en el artículo 2012 del Código Civil e indica que todos debemos conocer el contenido del registro siendo esta una presunción *Jure et Jure*. Pero no indica un concepto del mismo, sino que para entender a qué nos referimos debemos entenderla como la finalidad del registro mismo.

El Dr. Gunther describe a la publicidad registral como un servicio del Estado en interés de particulares para poder hacer de su conocimiento determinadas situaciones jurídicas para así tutelar los derechos y seguridad de tráfico (2005:17).

Sin embargo, como ya hemos indicado el precepto *Jure et Jure* de cognoscibilidad de lo publicitado no es de utilidad siempre que no se interprete de manera sistemática con la legitimación registral pues el artículo 2013 es quién llena de contenido al decir que lo que se presume conocido por todos es el contenido del asiento registral que a su vez se presume cierto y produce sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano.

Así pues, luego de inscrito el asiento existe una presunción relativa de exactitud y validez respecto a aquel, por eso hablamos de una presunción *Juris tantum*, lo cual tiene efectos tanto interna como externamente.

Del mismo modo, la Ley de Creación del Sistema Registral en su literal b) del artículo 3 “(...) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme”. Reconoce la misma protección para el asiento registral.

Además, el Art. VII del título preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala “Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

Sobre la calificación registral, es evidente la responsabilidad del registrador de evaluar el título en comparación con la información que ya obra en registros para evitar alguna incompatibilidad con el mismo. Esteban Morcillo cuando define la calificación registral resalta la responsabilidad y actividad del registrador:

“la decisión jurídica solemne dada por el encargado del Registro, mediante la cual se declara que el acto o negocio

objeto de ella, reúne o no los requisitos legales para obtener la protección registral de la situación jurídica referente al derecho real de que se trate. Es una actividad característica de seguridad jurídica, obligatoria, personalísima e imputable, absolutamente independiente que el Registrador realiza sin vinculación de ningún género. Es también una actividad autenticadora y constitutiva de derechos, pero de trascendencia limitada a la práctica, suspensión o denegación, del asiento solicitado, cuyos efectos, aunque se producen *erga omnes*, carecen de valor de cosa juzgada” (1996:577-578).

Por último, consideramos pertinente citar la opinión del Tribunal Constitucional que ha mencionado *“El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad”*.<sup>3</sup>

En la misma resolución explican la relevancia de la seguridad jurídica respecto al Derecho de Propiedad:

*“(…) para el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por una cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la oponibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales”*.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> STC N° 00016-2002-AI de fecha

<sup>4</sup> Ibidem

Es decir, nuestro sistema jurídico debe establecer las garantías necesarias para que el goce de este derecho sea pleno y para ello debe ser respetado por los terceros, es esta oponibilidad una proyección de la seguridad jurídica que otorga nuestro ordenamiento.

Adicionalmente, la corte agrega, en el fundamento quinto, que *“Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”*.<sup>5</sup>

Por tanto, queda claro la trascendencia y relevancia jurídica que tiene este problema a nivel registral por lo que la solución a proponer debe considerar todos estos factores descritos ya que no se trata de un vicio en el procedimiento administrativo, sino que trasciende a ello.

c. ¿Cuál es el procedimiento actual para resolver la duplicidad en el registro?

En esta sección se analizará si el procedimiento de cierre de partidas es suficiente para resolver este problema o si por el contrario genera consecuencias perjudiciales a la seguridad jurídica que debería brindar el registro.

- ¿El cierre de partida menos antigua es una solución?

Para este punto nos volvemos a remitir al Reglamento General de los Registros Públicos, que en su artículo 60 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”*.

Resalta de esta propuesta de solución que se enfoca en subsanar el procedimiento administrativo en específico el error generado durante la calificación registral pero no está enfocado en la legitimidad que debe otorgar el registro al real propietario y por el contrario se puede generar una vulneración a este.

Entonces, como indica el artículo 60, el procedimiento de cierre por duplicidad se genera de oficio, no permite la intervención de titulares ni de terceros para el ingreso de nuevos

---

<sup>5</sup> Ibidem

títulos o información que permita al registrador dilucidar acerca del titular que debe prevalecer, sino que solo deberá revisar la información que obtiene de sus archivos o Catastro.

Así, el mismo reglamento menciona que cuándo las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, será la Gerencia Registral correspondiente quién dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas.

Por lo que, entendemos que la Gerencia Registral donde se encuentra ubicado el predio, dará inicio al procedimiento de cierre de partidas. Posteriormente, cuando la Gerencia Registral emita su Resolución deberá indicar en la misma quién será el Registrador público encargado del procedimiento de cierre de la partida por duplicidad.

Con esta resolución se notificará a los titulares de ambas partidas, así como a terceros que tengan derechos inscritos y puedan ver afectados los mismos ante un eventual cierre. Para realizar la notificación se considerará el domicilio que aparece señalado en el título inscrito más reciente.

Con la misma finalidad, se publicará un aviso conteniendo el extracto que corresponda de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en otro de mayor circulación en el Perú (también puede publicarse de manera conjunta más, el extracto, de más resoluciones), para que cualquier persona que considere tener un derecho que pueda verse afectado pueda oponerse al procedimiento.

Incluso, se ha previsto otorgarle publicidad a través de la página Web de la SUNARP, para ello se debe emitir una copia de la resolución a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo.

Cabe mencionar que son requisitos para la publicación que contenga la siguiente información: Numero de resolución que dispone el inicio del trámite de partida, el nombre y cargo del funcionario que la emite, la descripción del bien, el nombre de los titulares de las partidas involucradas y la mención a que cualquier interesado puede formular oposición al cierre, además del plazo para formular dicha oposición.

Ahora bien, respecto a las oposiciones podemos tener en cuenta lo que indica 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).*

En mi opinión, este procedimiento de naturaleza administrativa no soluciona el problema de fondo pues el registro no tiene competencia para decidir quién sería el propietario del terreno.

Sin embargo, con su decisión de cerrar la partida menos antigua podría generar consecuencias desfavorables para el propietario que finalmente sea reconocido en un proceso judicial ya que le brinda provisionalmente seguridad jurídica al titular más antiguo aun cuando no exista una decisión judicial.

- ¿Cómo resuelve la Gerencia Registral y el Tribunal Registral?

Es importante conocer como se está resolviendo en la práctica estos procedimientos; así, a modo de ejemplos se describirán dos resoluciones.

La primera resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 047-2006-SUNARP/DTR. En esta se discute el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad de la Partida 08014156 por presunta superposición con la Partida 08009550, ambas del registro de Predios de Huacho.

En atención la dirección indica que *“en relación al procedimiento se debe precisar que la preferencia de las partidas que permanecerán abiertas al tráfico jurídico en un procedimiento de duplicidad de partidas, siempre será la de mayor antigüedad”*.

Además, que para dilucidar si corresponde el cierre se evaluará *“la información que obra en propio archivo registral, es decir en los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones extendidas en las partidas registrales de modo tal, que, si dicha información permite establecer la antigüedad de ambas partidas, es factible dar inicio al procedimiento de cierre de partidas”*.

Sin embargo, es preciso preguntarse por qué solo evaluar la antigüedad de las partidas y no verificar también si el procedimiento para la inscripción de los títulos sufrió un defecto.



Además, otro detalle que también resalta es cuando mencionan que “no resultan aplicables principios vinculados a la libertad probatoria o libre valorización de la prueba, sino que únicamente debemos circunscribirnos a la información que obra en las partidas registrales”, la cual se debe comprender en el sentido de que los registros públicos se caracterizan por evaluar procesos no contenciosos, si se generará una controversia ya no le correspondería.

Incluso, es importante notar que para proceder con el cierre de alguna partida es necesario que la Subdirección de Catastro Registral un informe técnico verificando que efectivamente existe tal superposición. Sin embargo, aquí se torna relevante lo explicado en la primera parte sobre la diferencia del Catastro y la Base Gráfica Registral por lo que se puede considerar que la información obrante en Registros Públicos no debería ser determinante al menos en sede judicial.

El segundo caso, es la Resolución de la Gerencia Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos N° 051-2011-SUNARP/GR, en este caso se discute el cierre de la Partida 011031952 por duplicidad con inscripciones incompatibles con la Partida 02065297, ambas del registro de predios de Cuzco.

De igual modo en el caso anterior, la Gerencia Registral considera que *“es de advertir que la evaluación sobre el inicio o no del procedimiento de cierre de partidas constituye un análisis netamente registral sin que esto importe una apreciación sobre la validez de los asientos registrales, cuestión que compete exclusivamente al Poder Judicial conforme han previsto las normas aplicables”*.

Sin embargo, en el presente caso existe una variante interesante y es que ambas partidas en conflicto se habían generado a través de un procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva, teniéndose que dilucidar si es aplicable el quinto Precedente de Observancia Obligatoria:

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular

registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, **el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros**” (énfasis propio).

Entonces, podemos decir que el procedimiento de cierre de la partida menos antigua contiene una excepción frente a duplicidad generada por prescripción adquisitiva administrativa, pues físicamente no se puede prescribir la posesión del mismo predio, por lo que merita una evaluación específica, lo que no queda claro es porque no se realiza la misma evaluación en todos los casos.

Considero que, según las resoluciones analizadas, en sede registral se tiene claro cómo aplicar los principios registrales en el procedimiento de cierre por duplicidad, aun cuando discrepe personalmente con la argumentación de las resoluciones, y como parte de ello entiendo que este procedimiento es meramente administrativo para subsanar un vicio durante la calificación registral que como ya hemos explicado se debe a una falta de información catastral que tiene nuestras oficinas registrales.

Así, en sede administrativa registral el cierre de una partida no va implicar la cancelación de la misma, es decir, en sede registral no se puede determinar la validez o nulidad de un derecho (Resolución N° 068-2015-SUNARP-TR-L de fecha 11.02.2015), pues según la calificación generada ambos derechos han ingresado válidamente al registro, por lo que esa tarea le correspondería al Juez en concordancia con el TUO del Reglamento General de Registros Públicos en el Artículo 107:

“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”.

De igual modo, se reconoce en la Resolución N° 1787-2015-SUNARP-TR-L de fecha 10.09.2015. cuando se menciona que el cierre de la partida menos antigua tiene como finalidad corregir la errada aplicación de la técnica registral de especialidad recogida en el Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: *“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. (...)”*

Ahora, si bien el cierre de las partidas impide continuar con la inscripción de otros actos en dichas partidas, distinto es el caso cuando se formula oposición por algún interesado a este procedimiento pues ante este último supuesto, se ordena únicamente realizar las anotaciones correspondientes en las partidas y concluir el procedimiento, dejando las partidas abiertas.

Así lo reconoce el Octavo Pleno del Tribunal Registral de fecha 13 de agosto del 2004, que reconoce como criterio para la aplicación del Art. 62° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos adoptado en la Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L de fecha 22.08.2003, Resolución N° 666-2003-SUNARP-TR-L de fecha 17.10.2003 y Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-L de fecha 27.02.2004, lo siguiente:

*“Advertida la existencia de duplicidad de partidas y aun cuando no se hayan extendido las anotaciones que la publiciten, el Registrador deberá calificar y en su caso inscribir el título, sin perjuicio de proceder conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos.*

*En consecuencia, no procede denegar la inscripción sustentándose en la existencia de duplicidad, cuando aún no se ha dispuesto el cierre conforme al procedimiento previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos”.*

- ii. ¿Qué sucede en sede judicial con la duplicidad?
  - a. ¿Existen criterios establecidos para resolver?

- ¿Cómo resuelven los jueces el problema de duplicidad?

Para empezar con la descripción de esta sección, es conveniente mencionar que a nivel judicial el conflicto no es por duplicidad de partidas ya que lo relevante no es el error en el procedimiento administrativo que se generó sino el efecto que va generar socialmente y sobre los titulares registrales.

Así, lo que encontramos recurrentemente son procesos por mejor derecho de propiedad o tercería de propiedad, pues si bien registralmente pueden existir dos o más titulares de un área de terreno, físicamente esto es imposible. Y como ya hemos mencionado antes, el registro tendría que ser un reflejo de la realidad.

En ese sentido, en el proceso los jueces deben entender la responsabilidad que implica un caso como este ya que finalmente la decisión generará o impactará en la realidad otorgándole el área total del predio a un solo beneficiario y por tanto ratificando todas las inscripciones de solo una de las partidas.

Para empezar, podemos describir la Casación 9706-2017, demanda por Mejor Derecho de Propiedad sobre el área de aproximadamente 23 hectáreas, la Familia Reusche Lumnis, siendo los demandados la Asociación para Vocaciones y Vida Apostolica (AVVA) junto con la Superintendencia de Bienes Nacionales.

De los hechos, resulta que AVVA adquirió el derecho de propiedad sobre los terrenos en el 2001 de la SBN que a su vez se hizo titular de los mismos por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura quién los inmatriculó por considerarlos de libre disponibilidad.

Sin embargo, la Familia Reusche Lummi también contaba con título inscrito que data desde 1940 sobre los mismos predios que no contaban con una adecuada descripción de áreas y linderos en el registro pues aparentemente según su propia partida el área era menor. Sin perjuicio de ello, los demandantes durante el proceso acreditaron que efectivamente su Derecho de Propiedad contenía el predio que el Estado había transferido a AVVA por considerarlo sin dueño, si bien no hubo un proceso de rectificación de la información de áreas y linderos en registros ello no implicaba que no tuvieran derecho sobre el área en conflicto.

El problema notorio en la Casación fue que no consideró los medios probatorios ingresados al proceso por la Familia Reusche Lummi sino que se basó en la información contenida en la partida para beneficiar así al último adquirente tomando como principales argumentos la concurrencia de acreedores, el principio de publicidad, oponibilidad de terceros, buena fe registral y prioridad registral.

Entonces, coincido con la opinión del Dr. Martín Mejorada en el sentido de que *“La cuestión no pasa por los principios registrales sino por el examen de cada título, desentrañando defectos materiales, validez y eficacia, es decir disipando las dudas sobre el alcance material del bien, y si este se originó lícitamente en quien decía tener la propiedad”*. Y también que: *“En estas circunstancias debe prevalecer el título válido y eficaz, es decir, aquél que proviene de actos jurídicos sin reparos y que han logrado el efecto traslativo del bien, lo cual usualmente recae en el más antiguo. Si el título inscrito en segundo lugar se superpone con el primero, sin que medie tracto o relación entre uno y otro, implica que el segundo es ineficaz (quien lo otorgó carecía del derecho), salvo que provenga de una fuente demoledora como la usucapión o la expropiación que no requieren tracto y arrasan con todo”*. (2019)

Otro caso que nos interesa comentar es la Casación 1609-2016 sobre Tercería de Propiedad, demanda interpuesta por una persona con iniciales “M.E.L.C” contra otra persona con iniciales “C.M.R.N” y Banco de Crédito del Perú, pues de los hechos que se desprenden de la Resolución materia de análisis, CMRN es titular registral de la propiedad del predio contenido en la Partida 02112538 desde el 21 enero del 2008, y a su vez inscribió una hipoteca en favor del BCP sobre su predio con fecha 24 de marzo del 2009, la cual se encontraba en proceso de ejecución cuando MELC interpuso la demanda por tener derecho de propiedad inscrito en la Partida cuando MELC interpuso la demanda por tener derecho de propiedad inscrito en la Partida 32008339 desde el 14 de agosto del 2007, que de un estudio de ingeniería y elaboración de planos resultó ser parte del predio que estaba inscrito en la Partida 02112538 materia de ejecución por el BCP.

Según el contenido de ambas partidas las direcciones eran distintas; sin embargo, se debía a un error en la Base Gráfica Registral que se generó en base a los documentos que obraban en título archivado, pero después del estudio físico de los predios y el levantamiento de planos realizado por COFOPRI se concluyó que existía superposición de ambas partidas.

La Corte decidió resolver el caso descrito aplicando el Principio de Prioridad excluyente que a su vez lo determina la antigüedad en la inscripción. Sin embargo, no se trataba de un error en la inscripción total de ambas partidas puesto que la Partida del demandante se superponía en parte del predio del Demandado y no en su totalidad, considero que esta decisión terminó afectando directamente al tercero que inscribió correctamente su hipoteca, pero se ve impedido de ejecutarla por decisión de la Corte pues no se diferenció el tema de áreas ni se realizó un estudio de títulos.

También debemos considerar algunos criterios que se han establecido sobre la interpretación de principios registrales. Por ejemplo, tenemos el II Pleno publicado el 22 de enero de 2003, se estableció como Precedente de Observancia Obligatoria que *“Por el principio de legitimación, el contenido de los contratos inscritos en el Registro Fiscal de Ventas a Plazos se presume cierto y exacto, produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez. En tal sentido, no es procedente cuestionar las estipulaciones del contrato inscrito, teniendo en todo caso las partes expedito su derecho para accionar en la vía judicial”*. Y el X Pleno publicado el 09 de junio de 2005 se estableció que *“no procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento”*.

Por otro lado, también ha sido materia de un Acuerdo Plenario la inaplicación de la fe pública registral en casos de falsificaciones, lo podemos encontrar así en el Tema N° 2 del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de octubre de 2012: *“La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos”*. Sin embargo, esto se entiende convalidado con la última modificación realizada al código civil sobre el artículo 2014.

- ¿Existen criterios vinculantes a nivel constitucional?

Como hemos visto no existen criterios a nivel judicial establecidos en la Corte Suprema para la resolución de casos sobre discusión del derecho de propiedad generado a partir de

una duplicidad, sino que los jueces analizan los casos en base a los principios registrales reconocidos en el Código Civil. A continuación, se comentará algunos criterios relevantes en este tema que se han establecido a través del Tribunal Constitucional.

Empezaremos describiendo qué tipo de criterios se han establecido para el procedimiento de cierre de partida por duplicidad a nivel registral. En ese sentido, es innegable la notoriedad que le ha dado el tribunal constitucional al Derecho de Propiedad y su garantía como derecho fundamental, implicándole al Registro una carga de responsabilidad especial al Registro ya que su rol dentro de nuestro sistema jurídico es fundamental para garantizar el goce de este Derecho.

De esa manera el Tribunal Constitucional en el Fundamento 4 de Expedientes Acumulados N° 0001-0003-2003-AI/TC, indica lo siguiente: *“la inscripción registral del derecho de propiedad dota de una incuestionable seguridad jurídica al ejercicio de ese derecho. Sin embargo, (...) la garantía que reviste el título inscrito será meramente aparente si no se crean las condiciones razonables y suficientes para que el procedimiento previo a la inscripción esté provisto también de la suficiente seguridad jurídica, pues de lo que se trata es de que el Registro sea fiel reflejo de la realidad jurídica extra registral”*.

De igual modo, el Tribunal Constitucional antes de la modificación del artículo 2014 del Código Civil, comentó Expediente N° 0016-2002-AI/TC, fundamento 5, acerca de la importancia de la seguridad jurídica que genera el registro sobre el derecho de propiedad y como es fundamental para el desarrollo de sociedad y el establecimiento de las relaciones jurídicas entre individuos.

En específico sobre el procedimiento registral para resolver los problemas de duplicidad de partidas, tenemos como antecedente la Sentencia de fecha 20.08.2002 en el Exp. N° 649- 2002-AA/TC, que declaró inconstitucional el anterior procedimiento que se tenía para el cierre, pues en el Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, actualmente derogado, se tenía el Artículo 171 en base al cual el registrador de manera automática al detectar una duplicidad procedía con el cierre de la partida menos antigua, lo cual claramente era un procedimiento que afectaba diferentes derechos fundamentales de los interesados y perjudicados finalmente porque no les daba opción de poder defender su derecho que si bien no era cancelado impedía gozar de las garantías registrales por inscribir adecuadamente su derecho.

Para el Tribunal, era claro el trato desigual generado a ambas partes solo en virtud de la temporalidad de la inscripción, que si bien tiene sentido cuando hablamos del Principio de Prioridad, este no aplica cuando ya existen inscripciones que gozan de garantías.

*“...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 así, no tiene sentido seguir aplicando el Principio de Prioridad o Especialidad en sede judicial cuando se les pide dilucidar un problema de duplicidad, pues la evaluación de las pruebas o el criterio para priorizarlas no puede ser solo temporal porque se estaría cayendo en la misma dinámica que se pretende evitar en la acción de amparo antes comentada.

b. ¿Cuáles deberían ser los criterios a considerar?

- ¿Cuál es la regulación en sistemas extranjeros?<sup>6</sup>

Para poder buscar una respuesta es necesario apreciar el sistema registral en otros países que tienen mayor experiencia y poder reconocer su eficiencia o dificultades para de acuerdo al contexto en el que nos encontramos proponer posibles soluciones a aplicar.

Así se hará una breve descripción de cada sistema registral utilizando como principales fuentes el Informe de Investigación CIJUL sobre sistemas registrales del Centro de Información Jurídica en Línea. Convenio Colegio de Abogados Universidad de Costa Rica<sup>7</sup> y la Tesis de Reynaldo Mario Tantaleán Odar denominada “Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú”.

---

<sup>6</sup> CHAVEZ, Abel. (2014). Principales características del sistema jurídico legal actual de la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú. 2014-04-16T20:13:54Z 2014-04-16 T20:13:54Z 2014-04-16. Pág188

<sup>7</sup> <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm> (fecha visita: 28 de setiembre del 2020)



Podemos empezar describiendo brevemente el Sistema Registral Australiano, también conocido como Sistema Torrens, se caracteriza por la Venta Ficta que realiza el Estado, es decir, es el Estado responsable de la compra y venta de inmuebles otorgando así seguridad jurídica y confiabilidad. La norma aplicable es la Ley de Propiedad de Australia del Sur de 27 de enero de 1858 “Real Property Act 1858”. Según esta norma existe un registrador central que expide certificados con certeza legal sobre la finca registral ya que es la Corona única propietaria de los predios en Australia. (CIJUL 2009:19)

Respecto al Catastro, este se encuentra en la oficina registral similar a nuestra Base Gráfica Registral en el Perú. Sin embargo, en Australia ambas tareas se encuentran perfectamente fusionadas pues según el artículo 52e de la Sección 5 de la Ley de Propiedad de 1886: el topógrafo general presenta el plano de la finca que deberá ser aprobado por el Registrador General y de aprobarlo recién inscribirlo, en caso encuentre un error puede coordinar con el topógrafo para su rectificación.

El Sistema Registral Germánico, se caracteriza por ser de folio real, también permite folio personal en el artículo 4 del Reglamento del registro alemán, y la inscripción es obligatoria pues constituye el derecho. En este sistema la finca tiene una realidad jurídica en el Registro mientras que se corresponde con una realidad física responsabilidad del Catastro, otorgando este último eficacia probatoria ante cualquier conflicto que se pueda presentar. (CIJUL 2009:25)

El sistema catastral alemán se inicia en el Siglo XIX y si bien no forma parte del registro, a diferencia del sistema australiano, sí es un registro oficial y sirve como referencia para los datos registrales por lo que ambas instituciones coordinan (CIJUL 2009:34). Además, los métodos para inscripción serían el polar, los puntos se definen por su dirección y distancia de los polos, y ortogonal, los puntos elegidos se miden a través de coordenadas y abscisas.

Respecto del Sistema Registral Francés, también conocido como de transcripción, en base al Código Civil de 1904 y Ley de Transcripciones de 23 de marzo de 1855, y modificaciones posteriores. El registro tiene una finalidad de recaudación por eso en un inicio estuvo encargado al Ministerio de Presupuesto y del Centro encargado de la gestión del impuesto.

El catastro depende directamente de la Dirección General de Impuestos del Ministerio de Hacienda y funciona de manera coordinada con los municipios,

Entonces, como hemos visto, nuestro sistema registral toma algunas características de distintos sistemas, pero no se asemeja totalmente a uno en particular. Como veremos en la siguiente sección, en realidad tenemos un sistema más parecido al Registro Español ya que nuestra legislación también tomó como inspiración la Ley Hipotecaria Española.

- ¿Cuál sería la mejor opción en nuestro sistema?

En nuestra regulación al igual que en el ordenamiento jurídico español, en específico en su Artículo 313 del Reglamento Hipotecario, no se dispone la solución al conflicto, sino que lo deja a criterio de un juicio declarativo del mejor derecho al inmueble.

“Artículo 313. En el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas:

1.- Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública.

2.- Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

3.- El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se

consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo”.

En ese sentido, como bien lo analiza el Dr. Mario Clemente, se pueden destacar tres niveles de actuación sobre el problema:

El primero apunta el caso más simple cuando la doble inmatriculación se da en favor de una misma persona, dónde se puede resolver con el traslado de las inscripciones, pero ello debe ser a solicitud de parte (2007: 31).

Desde mi punto de vista considero en nuestra normativa podría generarse de oficio también en tanto entendamos que se trata de subsanar un error en la calificación registral como parte de un procedimiento administrativo registral.

El segundo supuesto, es la existencia de una doble inmatriculación pero a favor de distintos titulares que han tenido a bien llegar a un acuerdo para subsanar este supuesto, para ello ambos presentarían su acuerdo a través de una solicitud siendo el título válido para ingresar a registros la escritura pública, así el registrador procedería con la cancelación o rectificación según corresponda. (2007: 32)

Este supuesto consideramos que sería de gran utilidad en nuestro ordenamiento pues evitaría que todos los casos donde se presenta una oposición al procedimiento de cierre de partida lleguen a un proceso judicial y generaría la disminución de la carga judicial.

Si bien es cierto las partes podrían presentar solicitudes de rectificación de manera separada, en nuestro ordenamiento, la finalidad de este acto registral no es solucionar la duplicidad por lo que sería de mayor ayuda poder regular este supuesto dentro del procedimiento de cierre de partida como una excepción o solución al mismo. Es evidente que este procedimiento no podría ser de oficio y es necesario la intervención de las partes interesadas, tanto de los titulares del predio como de aquellos con derechos sobre los mismos.

Adicionalmente, usando como inspiración esta propuesta consideramos que muchos supuestos donde existe duplicidad sobre área parcial de distintos titulares registrales se deben al problema de superposición gráfica que a veces es generado por el rango de tolerancias catastrales que lo permite el propio registro.

En ese sentido, sería pertinente que se pueda adicionar como una solución a solicitud de parte, las rectificaciones de áreas consignadas en la base gráfica registral en caso de superposiciones parciales puesto que como hemos explicado anteriormente este problema es únicamente a nivel legal porque en la realidad no existe y no es posible que superpongan propiedades.

Por lo que el registrador, que evidencia las superposiciones durante la calificación registral, y según informe catastral, podría solicitar a las partes implicadas la presentación de planos actualizados y solicitar que hayan sido visados por el verificador registral quien se podría apersonar a contrastar la información presentada.

Así subsanaría en sede registral los casos que no requieren llegar a un proceso judicial en tanto no afecta su derecho de propiedad y por ende la publicidad que obtienen con la inscripción en registros.

El tercer supuesto, está referido a doble inmatriculación también a favor de personas distintas pero que no han llegado a un acuerdo, así indica que cualquier titular con derecho real inscrito podría iniciar el proceso judicial ante Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente el inmueble. (2007:32)

Sobre este punto iba el comentario inicial cuando indicamos que finalmente nos remite al criterio judicial para establecer el mejor derecho de propiedad como lo conocemos en nuestro ordenamiento. Adicionalmente, es interesante que se estipule un plazo de caducidad a la nota marginal, la cual la genera el registrador de oficio, ya que esta es una modificación para incentivar la anotación de demanda a solicitud de parte ya que antes la nota marginal tenía una duración indefinida, con lo cual no había necesidad de iniciar una demanda ni de darle publicidad.

Ahora bien, a diferencia de nuestra jurisprudencia y doctrina en España sí existen algunos criterios jurisprudenciales y doctrinales para determinar al titular legítimo en los casos de doble inmatriculación como bien lo ha explicado el Dr. Mario Clemente. (2007:40)

A diferencia de las casaciones que hemos descrito en nuestro sistema, que resuelven en base al criterio de prioridad registral, en España se ha notado el gran perjuicio que esto podría generar en tanto que si ambas adquisiciones llegaron al registro y tienen publicidad del mismo gozan de los mismos efectos.

Por lo que, coincido con la doctrina que considera que la solución a la controversia se debe dilucidar atendiendo a normas o criterios civiles. Es necesario resaltar que como bien apunta Ventura-Traveset, lo cierto es que en la realidad no pueden existir dos fincas como lo publicita el registro en el caso de doble inmatriculación y por el contrario el registro se debe adaptar a la realidad por lo que se debe evaluar como posible solución al conflicto quién ejerce la posesión efectiva del predio. (1949:8)

Sin embargo, como paso previo a la aplicación del Derecho Civil o evaluación de la figura de usucapión en cada caso específico, considero que se tiene que evaluar que ambas inscripciones sean legítimas y que realmente puedan gozar de los efectos de la inscripción registral siendo así coincido también que antes de usar los criterios civiles se debe hacer un examen riguroso de la aplicación de criterios registrales de la siguiente manera.

Primero, consideramos que se debe recurrir a los principios registrales en el sentido de poder verificar que las inscripciones se hayan hecho conforme a Derecho, así como bien menciona Lacruz: No es posible hablar de un conflicto sobre el derecho cuando uno de ellos se generó en base a un título falso o cuando se ha violado en principio de fe pública registral. (1984:204)

Sin embargo, consideramos un grave error que está cometiendo nuestra Corte, en las Casaciones analizadas, encontrar la solución en aplicación al criterio de prioridad registral. Esto debido a que como bien lo explica la mayoría de doctrina y jurisprudencia española, como Albadalejo García, Díez-Picazo, Molina-García, Lasarte, Alvarez-Caperochi y otros, la aplicación de los principios registrales aplica para todas las partes en conflicto anulándose así la preferencia de alguna sobre la otra. (CLEMENTE 2007: 41- 45)

Segundo, el criterio de prioridad registral tendría utilidad en tanto sea considerado un criterio accesorio del Derecho Civil, así serviría como medio probatorio para acreditar mejor condición por antigüedad de la posesión. Sin embargo, tiene que tenerse en cuenta que cabe ser desestimado este criterio si existiera una interrupción del tracto sucesivo por alguna irregularidad. También se puede utilizar el criterio de prioridad en comparación entre las partes cuando estamos ante un supuesto de doble venta. (GARCIA GARCIA 1993: 456- 460)

Tercero, consideramos que al igual que en la jurisprudencia española, podemos considerar a la usucapión como un criterio de solución a la duplicidad en tanto el que

adquirió la propiedad de esta manera demuestra que otros la han perdido. Respecto a este criterio, se debe utilizar con cautela ya que no podemos asumir las presunciones de la posesión, sino que se debe exigir que quién alegue ser poseedor demuestre durante el proceso que efectivamente ha poseído de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente. Además, deberá acreditar que ha poseído con justo título, verdadero y válido. (CLEMENTE 2007: 128-137)

Por último, consideramos pertinente lo concluido por el Dr. Clemente Meoro cuando indica que finalmente la discusión de fondo se resume en un conflicto entre adquisiciones domino y a non domino (2007:163-180). Puesto que, en la reconstrucción del tracto sucesivo se logrará encontrar el vicio existente ya que como hemos mencionado no puede existir una duplicidad física y real.

### 3. CONCLUSIONES

El cierre de la partida menos antigua que constituye la solución planteada por el registro constituye una grave vulneración a la seguridad jurídica pues que si bien el registro no constituye un derecho, si otorga oponibilidad al derecho publicitado así el titular registral se presume propietario y es valorado como tal en sociedad.

La duplicidad de partidas se puede solucionar contando con un catastro completo a nivel nacional y generando la regularización gráfica de los predios inscritos más antiguos.

Si el registro continúa con este procedimiento se va continuar amparando la transferencia de posesión informal, así como las transferencias de alícuotas por parte de los titulares registrales haciendo imposible una futura independización del predio.

En ese sentido, se debería incluir en el reglamento general de los registros públicos una modificación para que el artículo 60 solo aplique en los casos que titulares no hayan llegado a un acuerdo y opten por ir a un proceso judicial.

Adicionalmente, se debería incluir dos procedimientos registrales: (i) los distintos titulares que han tenido a bien llegar a un acuerdo para subsanar la duplicidad, presenten el testimonio de la escritura pública que contenga su acuerdo para que el registrador proceda con la cancelación o rectificación según corresponda. (ii) en los casos de duplicidad sobre área parcial a consecuencia de superposiciones gráficas por el rango de tolerancias catastrales, se puede a solicitud de parte, durante la calificación registral, y

según informe catastral, aceptar la presentación de planos actualizados y visados por el verificador registral quién se apersona a contrastar la información presentada, bajo responsabilidad.

En el caso de las partes que no llegan a un acuerdo y deciden ir a un proceso judicial los jueces deben utilizar criterios claros sobre Derecho Civil y Derecho registral evaluando caso por caso, es recomendable tomar la formulada aplicada en España frente a casos de duplicidad, de la siguiente manera: (i) Verificar que los derechos publicitados en las inscripciones no hayan vulnerado principios registrales, así se debe verificar que no exista supuestos de falsedad documentaria, mala fe registral, vicios durante la calificación registral. (ii) el principio de prioridad registral debe ser utilizado de manera accesoria a Criterios de Derecho civil, y pueden servir de medio probatorio para aquella parte que está acreditando posesión a través de un título válido (iii) se debe priorizar la aplicación de criterios o principios de Derecho Civil, así tratar de reconstruir y analizar la continuidad de transferencias de los predios para establecer si existe adquisiciones domino y a non domino. (iv) en el supuesto que alguna de las partes alegue usucapión frente al resto, deberá probar posesión publica, pacifica, continua, y título justo, valido y verdadero.

#### 4. BIBLIOGRAFIA

##### EXPEDIENTES

##### CORTE SUPREMA

Casación N° 476-2013-LIMA

Casación N° 1609-2016-CAJAMARCA

Casación N° 4538-2015-LIMA

##### REGISTRAL

2003 Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos.

2003 Resolución N° 666-2003-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos.

2004 Resolución N° 106-2004-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos.

2006 Resolución N° 047-2006-SUNARP/DTR. Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

2011 Resolución N° 051-2011-SUNARP/GR. Gerencia Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos

2015 Resolución N° 068-2015-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos.

2015 Resolución N° 1787-2015-SUNARP-TR-L. Tribunal Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos.

#### TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2002 Expediente N° 1546-2002-AA/TC. Sentencia: 28 de enero del 2003

2002 Expediente N° 0016-2002-AI/TC. Sentencia: 30 de abril del 2003

2002 Expediente N° 649- 2002-AA/TC. Sentencia: 28 de agosto del 2002

2003 Expediente N° 0001/003-2003-AI/TC. Sentencia: 4 de julio del 2003

2004 Expediente N° 4677-2004-PA/TC. Sentencia: 7 de diciembre del 2005

2007 Expediente N° 5614-2007-PA/TC. Sentencia: 20 de marzo del 2009

2012 Expediente N° 1342-2012-PA/TC. Sentencia: 5 de noviembre del 2012

#### LIBROS

ALVAREZ, José Antonio

2012 Derecho Inmobiliario Registral. Tercera Edición. Lima: Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L.

AVENDAÑO ARANA, Francisco

2003 “Artículo 1035”. *Código Civil Comentado*. Tomo V. Lima: Gaceta Jurídica.

CASTILLO FREYRE, Mario.

2002 *Tratado de los Contratos Típicos*. Tomo I. Lima: Fondo Editorial de la PUCP.

CLEMENTE MEORO, Mario

2007 *Doble Inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*. 2da Edición, Valencia: Tirant lo Blanch.

DE REINA, Gabriel

2003 *Manual de Derecho Registral Inmobiliario*. Buenos Aires: DdeF

2009 *Dominio Público. Naturaleza y Régimen de los Bienes Públicos*. Buenos Aires: Heliasta

GARCIA GARCIA, José Manuel



1993 *Derecho Inmobiliario registral o hipotecario*. Tomo II. Madrid: Editorial Civitas S.A.

GONZALES BARRON, Gunther

2002 *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima: Jurista Editores.

2005 *Derechos Reales*. Lima: Jurista Editores.

2014 *La Primera Inscripción o matriculación de predios*. Lima: Jurista Editores

LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís.

1984 “*Derecho Inmobiliario Registral*”. Barcelona: José María Bosch Editor S.A.

LUNA ESCALANTE, Esbén

*EL TRIBUNAL REGISTRAL EN LOS SERVICIOS DE PUBLICIDAD. A propósito de los precedentes de observancia obligatoria*. Lima.

[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=books&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjg4tbSndjqAhXRCtQKHbTxBEAQFjAAegQIBxAB&url=https%3A%2F%2Fscr.sunarp.gob.pe%2Frepositorio%2Fpublicaciones%2Farticulos-registrales%2F0001-el%2520TR%2520en%2520los%2520serv.%2520de%2520publicidad\\_Esben%2520Luna.pdf&usq=AOvVaw1dJkP4fCTbzSMccDb8yvDn](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=books&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjg4tbSndjqAhXRCtQKHbTxBEAQFjAAegQIBxAB&url=https%3A%2F%2Fscr.sunarp.gob.pe%2Frepositorio%2Fpublicaciones%2Farticulos-registrales%2F0001-el%2520TR%2520en%2520los%2520serv.%2520de%2520publicidad_Esben%2520Luna.pdf&usq=AOvVaw1dJkP4fCTbzSMccDb8yvDn)

MANZANO SOLANO, Antonio y MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar.

2008 *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España- Centro de Estudios.

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto.

2017 *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral*. Lima: Editorial Praeter Legem.

ROCA SASTRE, Ramón, y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luis.

1996 “*Derecho Hipotecario*”. Octava Edición. Barcelona: Editorial Bosch, Tomo III.

ROMERO MONTES, Francisco Javier.

2003 *Curso del Acto Jurídico*. Lima: Editorial Portocarrero.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.

1993 *Compendio de Derecho Civil: Introducción, Personas y Familias*. Madrid: Editorial Porrúa.

RUBIO, Marcial

2008 “*La norma jurídica según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*”. *Libro homenaje a Felipe Osterling Parodi*. Volumen II, p.p. 1143-1201. Lima: PALESTRA Editores

TORRES VÁSQUEZ, Aníbal.

2007 *Acto Jurídico*. Lima: IDEMSA. Tercera Edición.

REVISTAS

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/>

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/11997/12565>

AVENDAÑO ARANA, F.  
2011 “La fe pública registral”. *THĒMIS-Revista De Derecho*, (60), 85-97.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059>

Centro Peruano de Estudios Sociales.  
2010 *Informativo Legal Agrario*. N° 25, septiembre 2010.  
<https://2019.vlex.com/#vid/regulacion-juridica-tierra-411844422>

CARCELEN, Jorge  
2018 “La duplicidad registral: lo que también se debe tener en cuenta para adquirir una propiedad inmueble”. En *LP Derecho*. Consulta: 10 de octubre del 2020  
<https://lpderecho.pe/duplicidad-registral-tener-cuenta-adquirir-propiedad-inmueble>

DE REINA, Gabriel.  
2009. “El Principio registral de oponibilidad”. *Revista de Derecho*, Volumen 10, N° 10, 2009.  
<https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/308999>

ESTEBAN MORCILLO, María José.  
1996 “La función del registrador y la seguridad jurídica”. *La calificación registral (Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral)*, tomo I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid: Civitas, 1996, pp.577-578.

ESQUIVEL LEON, Luis  
2020 “Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria”. En *Derecho y Cambio Social*, N°62, Oct-dic 2020, Pag. 393- 399. Fecha de consulta: 01/10/2020.  
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7626203.pdf>

GALLEGO DEL CAMPO, Germán.  
1986 “Ideología y progresismo en la legislación hipotecaria del siglo XIX.” *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N°574, mayo-junio.

GARCÍA TOMA, V.  
2003 “Valores, principios, fines e Interpretación Constitucional”, *D&S*, n.º 21, pp. 190-209, mayo 2003.  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/17370>

GONZÁLES MANTILLA, G.

1994 “La idea de la propiedad y las limitaciones legales a su ejercicio en el derecho romano.” *Derecho & Sociedad*, (8-9), 146-156.

<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/14295>

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/>

LACRUZ BERDEJO, J.L y SANCHO REBULLIDA, F

1984 “Elementos de Derecho Civil, III, Derechos Reales”, Derecho Inmobiliario Registral, 1ra edición, Barcelona,1968; 2da edición, Barcelona, 1984.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando.

2008 “La función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del derecho”. *La Calificación Registral. Estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral*. Tomo I Madrid: Civitas. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto

2016 “Duplicidad de Partidas”. *Parthenon*, revista virtual. Fecha de consulta 10 de setiembre 2020.

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

2016 “Registros Públicos: un repaso histórico necesario”. *Hermenéutica Civil en Enfoque Derecho*. Fecha de consulta: 17 de diciembre del 2020

[https://www.enfoquederecho.com/2016/07/29/registros-publicos-un-repaso-historico-necesario/#\\_ftn19](https://www.enfoquederecho.com/2016/07/29/registros-publicos-un-repaso-historico-necesario/#_ftn19)

MEJORADA, Martin

2019 “¿Fe pública en duplicidad de partidas?”. *Blog: Impacto Patrimonial*. En *La Ley*: El ángulo legal de la noticia. Fecha de consulta: 20 de junio del 2020

<https://laley.pe/art/7650/fe-publica-en-duplicidad-de-partidas>

NAVARRO DE PALENCIA, José María.

1948 *Revista de derecho privado: publicación mensual para el estudio de las cuestiones prácticas del derecho español, civil, mercantil, etc.* Volumen 32. Maestre España

PARDO, Celestino

1995 “La organización del tráfico inmobiliario. El sistema español ante el derecho comparado”. *La Ley: Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía*, Nro. 4, pp.935-949

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=74299>

TORRES, Fernando

2007 “Principios Registrales”

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

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

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/>

VENTURA-TRAVESET Y GONZALES, Antonio

1949 “*Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales*” En Revista Critica de Derecho Inmobiliario, numero 248, enero 1949. Pp. 1-15.

## TRABAJOS ACADEMICOS

ABAD ALACOTE, Miguel Ángel

2018 “Análisis de la constitucionalidad de la inmovilización temporal de partida registral en virtud de la Directiva N°008-2013-SUNARP-SN”. Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Lima: PUCP

CASTRO HUAMAN, José

2020 “Análisis de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP -Lambayeque”. Trabajo Académico para optar el grado académico de Bachiller en Derecho. Pimentel: Universidad Señor de Sipán

CENTRO DE INVESTIGACIÓN JURIDICA EN LINEA

2009 “Informe de Investigación CIJUL Sistemas Registrales: Frances, Español, Alemán, Italiano, Australiano”. CIJUL en línea y Convenio de Colegio de Abogados- Universidad de Costa Rica. Consulta: 20 de setiembre del 2020

[Sistemas Registrales \(ucr.ac.cr\)](http://www.ucr.ac.cr/SistemasRegistrales)

HURTADO CARRASCO, Jenny

2019 “Análisis de la superposición de partidas electrónicas en la SUNARP y el planteamiento de una solución registral”. Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial. Lambayeque: Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

PORRAS LUNA, Ivonne

2017 “La duplicidad de partidas en el registro de predios”. Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Lima: PUCP

ROSAS RIVERA, Alfredo; ROJAS LEON, Gladys y HERRERA YACTAYO, Engie  
2018 “Modernización Del Catastro En El Perú: Creación Del Organismo Técnico Especializado – Ente Rector Del Sistema Nacional Catastral”. Trabajo de Investigación presentado para optar al Grado Académico de Magíster en Gestión Pública. Lima: Universidad Pacífico

SALAZAR CARDOZO, Fabiola Vanessa

2018 “Duplicidad de Partidas: El gran problema del registro de predios”. Trabajo Académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Lima: PUCP

TORRES ABARCA, Juan Rómulo

2018 “¿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 título de Segunda Especialidad en Derecho Registral. Lima: PUCP

#### VIDEOS

TORRES, Aníbal, MEJORADA, Martín y NINAMANCCO, Fort.

2017 “Conferencias: Pleno Jurisdiccional Distrital Civil- Distrito Judicial de ventanilla”. *Justicia TV*. 3 de setiembre del 2017.

<https://www.youtube.com/watch?v=kuRCniCdNOQ>

