

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

Facultad de Derecho



MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS

Trabajo de suficiencia profesional para optar el título
profesional de Abogada

Autor:

Ana Lucía Gutierrez Gozzer

Asesor(es):

Felix Roberto Jimenez Murillo

Lima, 2021

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación, se tiene como objetivo determinar el rol del mejor derecho de propiedad en los casos de duplicidad de partidas.

Para esto, en primer lugar, se analizará Sentencia de Casación N°9706-2017-Lima-Sur, en dónde la Corte Suprema se analizó un caso de duplicidad de partidas, en el que ambas partes afirmaban tener la titularidad de la propiedad del inmueble y era necesario determinar cuál de los dos títulos se debía preferir sobre el otro.

De esta manera, para realizar dicho análisis, primero se revisará los antecedentes del caso, así como el análisis que realizó originalmente la Corte Suprema. A partir de dicha revisión, se procederá a analizar la duplicidad de partidas, el por qué se considera una patología del registro, y por qué no son aplicables los derechos registrales en estos casos.

Por último, se analizará el mejor derecho de propiedad y el criterio que se debe emplear ante los casos en que se haya generado un conflicto de derechos debido a la existencia de la duplicidad de partidas.

ABSTRACT

In this research work, the objective is to determine the role of the best property rights in cases of duplication of items.

For this, in the first place, the judgment of Cassation N ° 9706-2017-Lima-Sur will be analyzed, where the Supreme Court analyzed a case of duplication of items, in which both parties claimed to have ownership of the property of the property and it was necessary to determine which of the two titles should be preferred over the other.

In this way, to carry out said analysis, the background of the case will first be reviewed, as well as the analysis originally carried out by the Supreme Court. From this review, we will proceed to analyze the duplication of items, why it is considered a registration pathology, and why registration rights are not applicable in these cases.

Finally, the best property rights and the criteria to be used in cases where a conflict of rights has been generated due to the existence of duplication of items will be analyzed.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I: SENTENCIA DE CASACIÓN N°9706-2017-LIMA-SUR	
1.1. Antecedentes del Caso.....	5
1.2. Análisis de la Corte.....	6
1.2.1. Voto mayoritario.....	7
1.2.2. Voto minoritario.....	11
CAPÍTULO II: DUPLICIDAD DE PARTIDAS	
2.1. Definición.....	13
2.2. Carácter nocivo.....	13
2.3. Inaplicación de los Principios Registrales.....	15
CAPÍTULO III: MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	
3.1. Definición.....	18
3.2. Criterio de solución para casos de duplicidad de partidas.....	18
CONCLUSIONES	20
RECOMENDACIONES	21
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	22

INTRODUCCIÓN

Por un momento, imagine que usted se encuentra interesado en adquirir la propiedad de un inmueble X, cuya área y características son razonables en comparación con el precio de venta. De esta manera, luego de haber realizado el debido estudio de títulos, usted se encuentra seguro que el vendedor es el legítimo titular del inmueble en Registros Públicos y procede a realizar la adquisición del inmueble sin ninguna reserva.

Sin embargo, imagine que sucedería si, luego de haber realizado la transferencia e inscribir su derecho de propiedad en Registros Públicos, aparece otra persona que afirma contar con el derecho de propiedad del inmueble, el mismo que fue inscrito con una fecha anterior al suyo, y la razón por la que se ha generado un problema es porque existen dos partidas registrales referidas mismo predio, con diferentes titulares, inscritas en Registros Públicos.

En esas circunstancias, existen dos personas, con legítimo derecho de propiedad inscrito, sobre un mismo inmueble en dos partidas registrales diferentes, cabe preguntarse ¿qué derecho será favorecido sobre el otro?

Lamentablemente, la duplicidad de partidas registrales es una patología que se encuentra presente en nuestro sistema jurídico, afectando severamente el objetivo principal de nuestro sistema registral, debido a que la sola posibilidad de su existencia cuestiona la certeza de la publicidad que emite el registro, así como la seguridad jurídica que cuentan los actos jurídicos inscritos.

Por esta razón, el presente trabajo analizará la sentencia casación N°9706-2017-Lima-Sur, en dónde las partes se vieron enfrentadas en una demanda a razón de una situación con características semejantes a la descrita anteriormente, a fin de poder identificar cuál de las partes tiene un mejor derecho de propiedad sobre el inmueble, y por qué.

CAPÍTULO I

SENTENCIA CASACIÓN N°9706-2017-LIMA-SUR

1.1. Antecedentes del caso

En primer lugar, es necesario remitirnos al título archivado N°1912, de fecha 29 de octubre de 1940, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; en dónde el Sr. M. Fernando Reusche acumuló tres terrenos de su propiedad para constituir un predio con un área total de 479 hectáreas con 6,126 metros cuadrados en el distrito de Pachacamac, que fue denominado “Fundo San Fernando” al ser independizado en la que ahora es la partida registral N°07005521 del Registro de Predios de los Registros Públicos de Lima.

Entonces, luego de que se constituyó el denominado “Fundo San Fernando”, éste va a ir sufriendo, a lo largo de los años, una serie de modificaciones, independizaciones y expropiaciones por parte del Estado. De tal forma que, para el año 2001, se consideraba que el área del fundo sólo consistía en 11.56 hectáreas; las mismas que fueron revertidas al Estado por parte de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, mediante la Resolución N°073-2001/SBN que consta en el Título Archivado N°62328 de fecha 30 de marzo del 2001. Además, en dicha resolución se señala que existían tres áreas de libre disponibilidad, con un área conjunta de 12.0095 hectáreas, que se encontraban alrededor de lo que quedaba del “Fundo San Fernando”, por lo que también se ordenó la adjudicación de dichas áreas al Estado.

De esta manera, las tres áreas de libre disponibilidad fueron inmatriculadas en las Partidas N° 11295318, N° 11295322 y N° 11295325 de los Registros Públicos de Lima, y, sucesivamente, fueron acumuladas, con un área de 12.0095 hectáreas, en la Partida N° 11295336. Posteriormente, en dicha partida se registró el cambio de titularidad a favor de la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica, luego de que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, como anterior propietaria, efectuará la venta del predio a favor de la Asociación anteriormente mencionada.

Sin embargo, lo curioso del caso es que si se suman todas las áreas expropiadas al denominado “Fundo San Fernando”, se puede comprobar que se llegó a expropiar un área mayor a la que se estableció desde un principio en la partida. Esto, en conjunto con los planos y memorias descriptivas del terreno, obtenidos a través del Expediente N° 223-

2003 del Sexto Juzgado Civil de Lima, permiten comprobar que el área original del Fundo San Fernando constaba de 797 hectáreas con 582 metros cuadrados y 195 decímetros cuadrados. Y, si se analizan cuáles eran los límites que contaba originalmente el “Fundo San Fernando”, se puede comprobar dentro de dichos límites se encontraban las áreas que el Estado consideró erróneamente como áreas de libre disponibilidad y, por lo tanto, adjudicó en su favor.

En consecuencia, la titularidad sobre las 12 hectáreas con 95 metros cuadrados anteriormente descritas van a entrar en discusión debido a que tanto la familia Reusche Lummis como la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica cuentan con su derecho de propiedad debidamente inscrito en una partida predial en los Registros Públicos de Lima.

Por esta razón, con fecha 26 de abril del 2010, la familia Reusche Lummis procedió a demandar tanto a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y a la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica, solicitando que se reconozca su mejor derecho de propiedad sobre el predio señalado y, accesoriamente, se proceda a cancelar la inmatriculación de las 3 partidas en dónde se inmatricularon las 12 hectáreas con 95 metros cuadrados en cuestión.

1.2. Análisis de la corte

Con fecha 12 de noviembre de 2012, el juzgado de primera instancia declaró infundada la demanda interpuesta por la familia Reusche Lummis, indicando que el terreno en discusión dejó de ser propiedad del demandante cuando el Estado expropió una parte del terreno el 20 de Octubre de 1940. En consecuencia, el Juzgado considera que no existe ningún derecho de propiedad que reclamar por lo que no es necesario hacer un análisis profundo sobre la antigüedad, prioridad o preferencia de los derechos en discusión.

Seguidamente, la primera sentencia de vista, de fecha 10 de enero de 2014, confirmó la sentencia emitida por la primera instancia.

Sin embargo, con fecha 31 de marzo del 2017, la sala civil de la corte superior de Lima Sur emitió la última sentencia de vista, en la que revocó la sentencia de primera instancia y declaró fundada en parte la demanda, señalando que el derecho de propiedad sobre el predio, con un área total de 12 hectáreas con 95 metros cuadrados, le corresponde a la familia Reusche Lummis de acuerdo a lo establecido en el título archivado N°1912 y la

partida registral N° 07005521 de los Registros Públicos de Lima; y, por lo tanto, se debe proceder a cancelar las partidas inmatriculadas.

Por esta razón, con fecha 27 de abril del 2017, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales presentó un recurso de casación contra de la sentencia de fecha 31 de marzo del 2017; y, con fecha 19 de julio del 2018, la corte suprema emitió la sentencia casación N° 9706-2017- Lima Sur, en dónde se declara fundado el recurso de casación por parte del voto mayoritario de los jueces supremos Vinatea Medina, Wong Abad, Cartolin Pastor, y Bustamante Zegarra; y se emite un voto disidente, declarando infundado el recurso de casación, por los jueces supremos Walde Jáuregui, Toledo Toribio y Sánchez Melgarejo.

1.2.1. Voto mayoritario

El análisis que realiza la corte puede ser dividido en dos partes: (i) determinar si existe derecho de propiedad; y (ii) aplicación de los principios registrales en el caso.

De esta manera, la corte inicia su análisis con el derecho de propiedad, el cuál es, indudablemente, el derecho más importante dentro de los derechos reales. De tal manera que, en nuestro país, este derecho cuenta con una garantía constitucional que se encuentra establecida en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, en dónde se señala que *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. A nadie puede privarse de su derecho de propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley (...)”*

Además, conforme a lo expuesto en el artículo 923° del Código Civil peruano, el derecho de propiedad otorga: *“(...) el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. (...)”* Por lo que, aquella persona que cuente con el derecho de propiedad sobre un inmueble, se encuentra facultado para: (i) usar el bien, (ii) disfrutar del bien, (iii) disponer de dicho bien, y (iv) reivindicar el bien.

Así, conforme el punto 3.3 del numeral tercero de la Sentencia Casación N° 9706-2017, la corte realiza el estudio de la existencia del derecho de propiedad para la familia Reusche Lummis en conjunto con el análisis de lo que se entiende como mejor derecho de propiedad.

Al respecto, se puede indicar que, cuando se habla del mejor derecho de propiedad, se está haciendo referencia a la situación en dónde dos o más sujetos afirman poseer el

derecho de propiedad sobre un mismo inmueble; y será tarea del derecho analizar la situación y determinar cuál de los acreedores posee el mejor derecho de propiedad. Para esto, el artículo 1135° del Código Civil peruano, establece que:

“Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.” (El subrayado es mío)

En consecuencia, al realizar el análisis sobre el mejor derecho de propiedad, la sala suprema cita la Casación N° 4148-2015-Apurímac, en dónde, dentro de su fundamento, se señaló lo siguiente:

“Con la acción declarativa de dominio (o mejor derecho de propiedad) se busca eliminar una incertidumbre jurídica propiciando una sentencia de mero reconocimiento. Se trata de una pretensión de defensa de la propiedad, la que por su naturaleza es imprescriptible. En esa perspectiva, en el expediente 65-2002-La Libertad, la Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, compulsando ambos supuestos: el reivindicatorio y el mejor derecho de propiedad, ha manifestado: “Que la acción de mejor derecho a la propiedad tiene por objeto oponer este derecho real frente a un tercero que también alega este mismo derecho sobre el bien, siendo que esta acción también se encuentra sustentada en el derecho de propiedad al igual como sucede con la reivindicación, teniendo naturaleza imprescriptible de la reivindicatoria.””

Por lo tanto, la corte considera que, a fin de poder determinar si existe un mejor derecho de propiedad, primero es necesario probar que la familia Reusche Lummis tiene derecho sobre el predio en disputa. Sin embargo, luego de analizar los antecedentes del caso, la corte considera que no existe un título de propiedad vigente que certifique que la extensión del “Fundo San Fernando” era mayor al área establecida en la partida N°07005521 de los Registros Públicos de Lima y, por lo tanto, no tiene derecho sobre el predio compuesto por el área de 12 hectáreas con 95 metros cuadrados.

Esta postura por parte de la corte no se encuentra basada en el estudio del título archivado que dio origen al “Fundo San Fernando”, sino en el hecho de que los planos y memorias descriptivas que sustentan la diferencia en el área del predio fueron emitidos en el peritaje

de un proceso judicial de rectificación de área (Expediente N° 223-2003 del Sexto Juzgado Civil de Lima) que terminó siendo desestimado y, por lo tanto, no tienen valor probatorio.

Al respecto, en el punto 3.5 del numeral tercero de este voto, la corte indica lo siguiente:

“(…) dicha demanda de rectificación de área fue desestimada en todas las instancias del Poder Judicial; a lo que se agrega, que en el undécimo considerando de la sentencia de rectificación de área, se le restó valor probatorio a dicho peritaje; entendiéndose que aquellos documentos (plano y memoria descriptiva) no constituyen Título de Propiedad que certifique la real extensión del predio materia de este proceso.”

Por lo tanto, en el voto mayoritario, la corte considera que el área original del “Fundo San Fernando” es aquella que se encuentra inscrita en el asiento registral de la partida N°07005521, por lo que la totalidad del “Fundo San Fernando” fue expropiado por el Estado en su momento y el área de 12 hectáreas con 95 metros cuadrados constituía, efectivamente, un área de libre disposición al que la familia Reusche Lummi no tiene derecho.

Por otro lado, la corte también realiza un análisis sobre la aplicación de los principios registrales de publicidad, buena fe registral, prioridad y oposición, los cuales se encuentran establecidos en los artículos 2012°, 2014°, 2016° y 2022°, respectivamente, del Código Civil peruano.

Sobre el principio de publicidad, el código civil, en su artículo 2012°, establece que: *“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.”* Al respecto, la corte considera que no se puede aplicar el principio de la publicidad a favor de la familia Reusche Lummis, debido a que el principio implica que toda persona conoce lo inscrito en registros públicos y, por lo tanto, no concuerda con dicho principio que se solicite que la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica verifique que el área inscrita en la partida registral concuerde con los límites descritos en el predio original.

Con respecto al principio de buena fe registral, como ya se ha señalado anteriormente, dicho principio se encuentra contemplado en el artículo 2014° del Código Civil Peruano, en dónde se indica que:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”

De esta manera, la sala considera que la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica adquirió de buena fe, en tanto que adquirió directamente del titular que aparecía debidamente inscrito en registros, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y también al hecho de que, durante el proceso, no se ha podido probar que la Asociación actuara con mala fe.

Por último, con respecto a los principios de prioridad y oponibilidad, los mismos que se encuentran establecidos en los artículos 2016° y 2022° del Código Civil peruano, y contemplan lo siguiente:

“Art. 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

(...)

Art. 2022.- 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 diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”

Con respecto los principios anteriormente descritos, la corte considera que dichos principios no pueden ser aplicados a favor de la familia Reusche Lummis, debido a que no cuenta con un derecho de propiedad inscrito y, por lo tanto, no es oponible al derecho de propiedad de la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica, el cuál si es oponible y preferente frente a terceros.

En conclusión, en opinión de la corte, al tratarse el caso de un proceso de mejor derecho de propiedad, no cabe analizar los detalles del título archivo original del predio “Fundo San Fernando” y el error en el área consignada, y sólo se debe determinar cuál de las

partes tiene título preferente sobre el predio, conforme a lo indicado en el punto 6.9 del numeral sexto del voto en mayoría, en dónde se establece:

“(...) así, debe tenerse presente que el proceso de Mejor Derecho de Propiedad, conocido también como Acción Declarativa de Dominio, está orientada a que se declare en sede judicial si quien acciona la demanda es el preferente o verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien inmueble, a diferencia de la parte demandada quién ilegalmente se atribuye propiedad de un mismo bien o niega el derecho a quién realmente le corresponde tal; (...) en consecuencia, si los actores no tienen derecho de propiedad vigente inscrito sobre el área de terreno materia de Litis; tampoco tienen la potestad de oponerse frente al derecho real inscrito que detentan los demandados (...)”

1.2.2. Voto minoritario

En completa oposición con el voto mayoritario, los jueces supremos que votaron en minoría realizaron un análisis sobre todas las modificaciones y expropiaciones que se realizaron sobre el “Fundo San Fernando” y constan inscritas en la partida registral N°07005521; y llegaron a la conclusión que la totalidad del área expropiada es mayor al área que se creía que tenía originalmente el “Fundo San Fernando”, por lo que se puede afirmar que el área original del terreno era mucho mayor a la que constaba en su partida, lo cual puede ser corroborado por los planos y memoria descriptiva que fueron emitidos por el peritaje realizado en el juicio de rectificación que consta en el Expediente N° 223-2003 del Sexto Juzgado Civil de Lima.

Sobre dichos documentos, se considera que tienen valor probatorio en tanto que fueron obtenidos mediante peritaje realizado en el proceso judicial previamente mencionado y porque los documentos, y su contenido en sí mismo, nunca fueron cuestionados en el juicio de rectificación de área.

En consecuencia, los jueces del voto minoritario establecen que, con respecto al terreno compuesto por las 12 hectáreas con 95 metros cuadrados, se puede comprobar que tanto la familia Reusche Lummis como la Asociación Para Vocaciones y Vida Apostólica cuentan su derecho de propiedad debidamente inscrito y, por lo tanto, sí se debe hacer un análisis sobre el mejor derecho de propiedad de las partes de acuerdo a lo establecido por los principios registrales.

De esta manera, teniendo en consideración que los principios registrales establecen, como regla general, que se prefiere aquel derecho que fue inscrito, de buena fe, con mayor anterioridad en el registro; los jueces supremos del voto minoritario concluyen que el derecho de propiedad del predio con el área de 12 hectáreas con 95 metros le corresponde a la familia Reusche Lummis, en tanto que su derecho de propiedad es anterior a cualquier otro derecho inscrito.



CAPÍTULO II

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

2.1. Definición

La duplicidad de partidas es una patología registral que se encuentra definida en 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.”(El subrayado es nuestro)

En ese sentido, teniendo en cuenta que el Registro de la Propiedad Inmueble peruano se rige por el Sistema del Folio Real, es decir que, en virtud de cada predio existente debe abrirse una única partida registral referida a ese predio; en el registro de predios, existe una duplicidad de partidas cuando: (i) existen dos, o más, partidas abiertas sobre la totalidad de un solo predio; o cuando (ii) existen dos, o más, partidas en donde el área de un predio se encuentra superpuesta con otra.

Al respecto, Gilberto Mendoza (2016) afirma que se considera como un supuesto de duplicidad de partidas, o doble inmatriculación, todo aquel caso en donde exista la pluralidad de inscripción sobre un solo predio, o cuando haya superposición de predios de manera total o parcial.

2.2. Carácter nocivo y aparición

El actual sistema registral peruano es el resultado de un proceso que fue desarrollándose y evolucionado a través de los siglos. De esta manera, de acuerdo con Gunther Gonzales Barrón (2018), fue la economía capitalista del siglo XV la que generó, originalmente, la necesidad de un registro que garantice el crédito entre los comerciantes de la época. Sin embargo, con el transcurso del tiempo, esta idea original evolucionó hasta que surgió la idea de usar el registro para brindar protección a la propiedad, en tanto que: *“El origen*

cierto de la propiedad pretende garantizar la seguridad del adquirente y la seguridad del crédito territorial, así como la simplicidad del procedimiento ejecutivo y del curso de acreedores. Los principios primigenios de “publicidad” y “especialidad” buscan crear un triple sistema de certeza: la certeza de la propiedad, la certeza de las transmisiones patrimoniales y la certeza del rango del crédito.” (p. 41)

En ese sentido, con el transcurso de los años, las ideas primigenias de protección, publicidad y certeza de la propiedad en el registro anteriormente mencionadas fueron desarrollándose y adoptando formas más complejas y especializadas, como lo son los principios registrales que se encuentran establecidos en el libro IX del Código Civil peruano, hasta que, el 14 de octubre de 1994, se creó nuestro actual sistema registral con la Ley N°26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, en dónde se establece lo siguiente:

“Artículo 3.-

Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) (...)*
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;*
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la Fe del Registro; y*
- d) (...)”*

De esta manera, se puede afirmar que el principal objetivo de nuestro sistema registral es brindar publicidad sobre la información cierta que se encuentre inscrita, otorgándole protección jurídica frente a terceros. Sin embargo, dicho objetivo es vulnerado con la aparición de la duplicidad de partidas en el registro, porque distorsiona el propósito de los principios registrales al permitirse la inscripción de situaciones jurídicas contradictorias sobre un mismo predio en partidas diferentes.

En este sentido, Gálvez Aliaga (2010) es de la opinión que: *“El carácter nocivo de la duplicidad se refleja en la información inexacta y hasta contradictoria que puede publicitar al existir dos o más partidas registrales donde se inscriben actos y contratos de manera paralela. Esto se opone a los fines del registros.” (p. 208)*

En concordancia con el carácter nocivo de la duplicidad de partidas, Torres Abarca (2021) concluye que, en su opinión, no existe verdadera seguridad jurídica en nuestro sistema registral debido a que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) admite dentro de su propio reglamento la existencia de la duplicidad de partidas y eso significa que: *“en lugar de dar certeza, más bien genera distorsión, que no hace más que inducir al error, porque no se identifica quién es el verdadero propietario de un bien inmueble.”* (p. 105)

No obstante de su carácter nocivo, no se puede negar que la existencia de duplicidad de partidas es parte de la realidad registral peruana, especialmente relacionado al ámbito de predios. Esto se debe a tres razones principales: (i) la inscripción de predios sin planos, (ii) la falta de control de las áreas remanentes; y (iii) la falta de un sistema integral de catastro.

Con respecto a las dos primeras razones indicadas, estas son producto de la falta de tecnología en los primeros años del Registro de Predios. De esta manera, Gálvez Aliaga (2010), indica que en los primeros años del registro, se inscribían los predios sin planos, únicamente señalando descripciones geográficas o generales sobre el predio, las mismas que no servían para ubicar el lugar exacto en dónde se encontraba el predio.

2.3. Inaplicación de los Principios Registrales

Como se ha mencionado anteriormente, el registro fue creado con el objetivo de otorgar seguridad jurídica, y esta garantía va a ser brindada a través de los principios registrales. Sin embargo, la duplicidad de partidas afecta directamente tres principios registrales: especialidad, legitimación y fe pública registral.

Por un lado, en el caso del principio de especialidad, este principio se encuentra contemplado en el artículo IV del Reglamento General de los Registros Públicos, en dónde se indica que: *“Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.(...)”* En consecuencia, y como ya se ha mencionado anteriormente, la presencia de duplicidad de partidas representa una patología en nuestro sistema registral, porque sólo debería existir una partida por cada predio existente.

Por otro lado, con respecto al principio de legitimación, dicho principio se encuentra regulado en el artículo 2013° del Código Civil peruano, en dónde establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y, por lo tanto, surtirá todos los efectos respectivos, a menos que dicho contenido haya sido rectificado o declarado inválido mediante las vías judiciales o arbitrales. En consecuencia, debido a que existe duplicidad de partidas, no se podrá presumir que el contenido del asiento registral será cierto, ya que existen varias partidas, con contenido contradictorio, que están presumiendo la certeza de información que resulta contradictoria. Además, se debe considerar que la vulneración del principio de legitimación tiene un impacto directo en la publicidad registral.

De esta manera, conforme a lo establecido en el título preliminar del reglamento general de Registros Públicos, la publicidad registral puede ser dividida en dos tipos. Por un lado, se encuentra la publicidad material, que otorga publicidad jurídica a todo lo inscrito en el registro. Esto quiere decir que todo aquello que se encuentra inscrito es conocido por el resto de la sociedad y, por lo tanto, dicha información será oponible ante cualquier tercero, incluso cuando dicho tercero todavía no haya adquirido conocimiento de la información inscrita. Por el otro, la publicidad formal es la garantía de que todos aquellos que se encuentren interesados serán capaces de acceder a la información inscrita en el registro, esto podrá ser efectuado físicamente o incluso a través de medios digitales. Esta publicidad significará que nadie pueda ser denegado el acceso a la información en el registro, incluyendo toda la información contenido en los títulos archivados.

En consecuencia, al afectarse el principio de legitimación con la duplicidad de partidas también se vulnera también la publicidad registral porque se estará publicitando información contradictoria, o diferente, en dos o más partidas.

Por último, con respecto al principio de la buena fe registral, contemplado en el artículo 2014° del Código Civil, se establece una protección al tercero registral que, de buena fe, haya adquirido a título oneroso de la persona que, según la partida registral, es titular del inmueble. Esta protección, tal como indican Avendaño Valdez y del Risco Sotil (2012), significa sacrificar el derecho del verdadero propietario del inmueble, y otorgarle el derecho de propiedad al tercero, a fin de garantizar la seguridad jurídica y la apariencia registral. Sin embargo, el caso de la duplicidad de partidas representa una excepción a la garantía anteriormente descrita: *“(...) el Registro publicita dos realidades jurídicas diferentes respecto a un mismo predio. En vista de ello, ningún tercero puede protegerse*

en mérito de la información registral de una partida, ya que la otra – de igual valor – advierte una realidad diferente.”

Por última, se debe precisar que, en los casos específicos de duplicidad de partidas, no existe la buena fe del tercero debido a que nadie puede afirmar no tener conocimiento de la otra partida debido a que, según el principio de publicidad, todo lo inscrito en registros públicos es conocido por el público en general.



CAPÍTULO III

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

3.1. Definición

En términos generales, Torres Abarca (2021) nos encontramos ante una acción de mejor derecho de propiedad cuando dos o más personas, que poseen ciertos elementos que aparentan la titularidad del inmueble, se encuentran exigiendo judicialmente que se declare a su favor el “mejor título” sobre el inmueble. De esta manera, en el proceso de mejor derecho de propiedad, ambas partes afirman tener derecho de propiedad y se deberá confrontar dichos títulos de propiedad para determinar cuál de los títulos prima sobre los demás.

Al respecto, la corte suprema ha establecido que la acción de mejor derecho es un conflicto en dónde ambas partes exhiben títulos de derecho similares sobre un predio en específico, y por lo tanto esos títulos han entregado en conflicto entre sí y le corresponde al órgano jurisdiccional determinar cuál de los títulos se preferirá sobre el resto.

3.2. Criterio de solución para la duplicidad de partidas

Conforme a lo expuesto anteriormente, en los casos de duplicidad de partidas no son aplicables los principios registrales por lo que resulta necesario identificar un criterio que sirva para determinar cuál es el título que se prefiere en estos casos.

Al respecto, Avendaño Valdez y Del Risco Sotil (2012) indican lo siguiente:

“Usualmente prevalecerá el derecho de propiedad con mayor antigüedad, porque si ya existía un legítimo propietario del bien, no puede haber un nuevo propietario en oposición al anterior y cuyo derecho no derive del titular original. De lo contrario, se vulneraría la propiedad del primer titular, derecho patrimonial que, como se sabe, goza de protección constitucional en nuestro ordenamiento (artículo 70 de la constitución)

Sin embargo, la regla no es absoluta. El derecho menos antiguo podría prevalecer en ciertos casos.”

En concordancia con lo anteriormente indicado, Torres Abarca (2021) afirma que el análisis a realizar por el juzgado no debe estar basado únicamente en la anterioridad del título inscrito, sino en un estudio de títulos profundo que determine todos los defectos o

variaciones que los títulos podrían presentar y, a partir de esto, se considere como el mejor título aquel no sea únicamente un título de propiedad válido, sino que también sea eficaz frente a otros.

En ese sentido, la doctrina parece encontrarse en común acuerdo de que, en los casos de mejor derecho de propiedad, será necesario el análisis de cada uno de los títulos de propiedad de las partes, a fin de poder determinar qué título es válido y eficaz y, por lo tanto, debe ser preferido.

En consecuencia, teniendo en cuenta todo lo anteriormente analizado, en el caso analizado en la sentencia Casación N°9706-2017-Lima-Sur, se confrontaron los títulos de propiedad de la familia Reusche Lummis, por un lado, y la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica, por el otro.

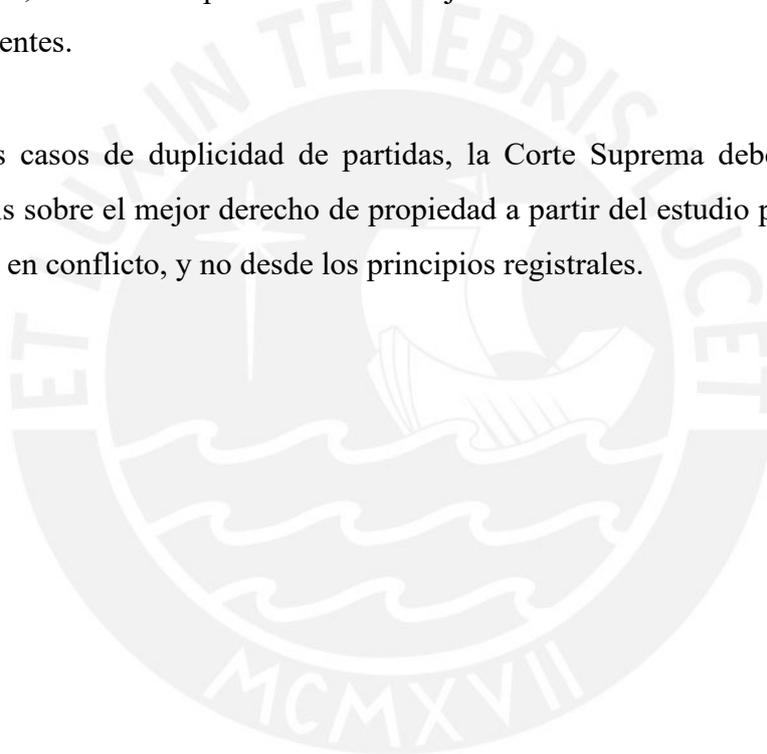
De esta manera, debido a que el título de propiedad de la familia Reusche es discutible en sí mismo, en tanto que: (i) el área inscrita en el asiento no permite probar la titularidad sobre el predio en conflicto, (ii) en todos los años transcurridos desde la inscripción del predio original, la familia Reusche nunca rectificó el área inscrita en el asiento, y (iii) el título archivado no cuenta con planos que puedan servir como respaldo de la propiedad sobre el predio; y al hecho de que la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica cuenta con un título de propiedad válida y eficaz, al contar con la titularidad claramente inscrita en la respectiva partida registral; se considera que el mejor derecho de propiedad lo tiene la Asociación para las Vocaciones y Vida Apostólica.

CONCLUSIONES

- En primer lugar, se concluye que, en los casos de duplicidad de partidas, no son aplicables los principios registrales, por lo que se tendrá que determinar quién posee el mejor derecho de propiedad en base al estudio de los títulos en conflicto. De esta manera, no primará el título de propiedad con mayor antigüedad, sino aquel título que sea válido y eficaz.
- En segundo lugar, cabe indicar que, en general, existe duplicidad de partidas debido a que la información ingresada a Registros Públicos es imprecisa, al no contar con planos ni memorias descriptivas que describan de manera exacta el inmueble, y/o no haber debidamente fundamentada al momento de la inscripción. Y, en consecuencia, se ha vulnerado la seguridad jurídica que otorga el registro.

RECOMENDACIONES

- A fin de poder ayudar a eliminar la patología de la duplicidad de partidas, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos debería continuar implementando un sistema integral nacional de catastro, a fin de que evitar que se continúen inscribiendo predios que se encuentran superpuestos entre sí. Además, debería implementar un mejor sistema de control de las áreas remanentes.
- En los casos de duplicidad de partidas, la Corte Suprema debería realizar el análisis sobre el mejor derecho de propiedad a partir del estudio profundo de los títulos en conflicto, y no desde los principios registrales.



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALIAGA HUARIPATA, Luis Alberto. (2000) *El principio de publicidad en el Derecho Registral Peruano (Aproximaciones y Perspectivas)*. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Núm. 656, Enero – Febrero 2000. Lima.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. (2012) *Pautas para la aplicación del principio de buena fe pública registral*. En Revista IUS ET VERITAS, N°45, pp. 188 – 201. Lima.
- BACA OLAMENDI, Jaime Gerardo. (2013). *Reflexiones sobre el derecho de propiedad*. En Revista Jurídica Alegatos. Núm. 83. Pp. 55-74. San Antonio: Universidad Autónoma Metropolitana.
- ESCAJADILLO, Francisco Javier. (2017) *¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos*. En Revista Jurídica Vox Juris. Núm. 33. Pp. 183-208. Lima: Universidad de San Martín de Porres.
- GALVEZ ALIAGA, Iván Leonardo (2010). *El Carácter nocivo de la “duplicidad” de partidas registrales y los procedimientos destinados a resolverlo*. En Manual de los Procedimientos Registrales. Pp. 205 – 237. Lima: Gaceta Jurídica.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. (2018). *El Principio de Fe Pública Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- MENDOZA, Gilberto. (2016) *Duplicidad de partidas*. En página web Parthenon: <https://www.parthenon.pe/columnas/efemerides-registrales/duplicidad-de-partidas/>
- PASCO ARAUCO, Alan. (2015) *¿Es posible invocar la norma de concurrencia de acreedores para solucionar un caso de mejor derecho de propiedad? La Corte Suprema se equivoca*. En Advocatus. Núm. 33. Pp.93-115. Lima.
- RODRÍGUEZ URBANO, Jesús Antonio & BERRIOS ORTIZ, Humberto Xavier. (2014) *El Enigma de la buena fe en el tercero registral: Apuntes para una nueva orientación de la figura*. En Revista de Derecho Puertorriqueño. Vol. 54. Pp. 33-85.

SALAZAR CARDOZO, Fabiola Vanessa. (2018) *Trabajo académico para optar por el título de segunda especialidad en derecho registral*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.

TORRES ABARCA, Juan Rómulo. (2021) *Mejor derecho de propiedad, como mecanismo de solución a la duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble*. Vol. 17. N°1: pp. 101-112. Lima: Lumen.

