

Pontificia Universidad Católica del Perú
Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

TITULO: LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS

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

Autor: Ivonne Porras Luna

Asesor: Gilberto Mendoza del Maestro

Código de alumno: 20073315

2017

RESUMEN

El presente trabajo académico trata las posibles causas de la duplicidad de partidas de predios, su problemática y efectos en el sistema basados en la función que el Registro de Predios tiene en nuestra realidad. Para ello se hizo un análisis de la función del Registro de Predios, desde su creación, mediante la comparación con el antecedente más cercano al nuestro, el sistema registral español. Asimismo, se analiza la problemática a la que nos lleva la inexactitud de la descripción de los predios, entre otros, de cara a los tres principios fundamentales que irradian nuestro sistema registral. Finalmente, se hace un recuento del tratamiento a nivel reglamentario de este problema y las soluciones que se han propuesto a través del tiempo para combatirlo.



Introducción

El tema de la presente investigación surge en base a la gran cantidad de partidas registrales de predios, evidenciada durante nuestra práctica profesional, cuya delimitación del derecho de propiedad es, por decir lo menos, complicada ya que muchos de ellos tienen aún -en pleno siglo XIX- una descripción literal de la extensión física del predio. Tema que no solo afecta al mismo propietario del predio al intentar realizar cualquier acto respecto de su propiedad, sino a la sociedad en general.

Sumado a esto, desde la creación de nuestro Registro de la Propiedad Inmueble en enero de 1888, se ha evidenciado un desordenado crecimiento de esta institución jurídica en nuestro país en diversos temas fundamentales del mismo, desde la tergiversación de la naturaleza del procedimiento registral sucedida en el año 2015 con la Ley No. 30313 hasta los diversos mecanismos de saneamiento registral introducidos por distintos instrumentos normativos, todos ellos supuestamente abocados a eliminar la falencia de nuestro sistema de la determinación física del predio y que, sin embargo, al tratarse de iniciativas poco coordinadas entre sí -o incluso hasta vulneradas únicamente por razones políticas o de conveniencias particulares- poco o nada han hecho por ayudar a superar este problema de nuestro registro.

En esta investigación haremos un acercamiento a las posibles causas de la duplicidad de partidas de predios, su problemática y efectos en el sistema basados en la función que el Registro de Predios tiene en nuestra realidad.

La duplicidad de partidas en el Registro de Predios

Capítulo 1. La función del Registro de Predios

Una de las funciones que la doctrina suele otorgar al registro es la de: instrumento de certeza de la propiedad y ordenación del crédito. Al respecto, José Antonio Álvarez Caperochipi señala que con la publicación en los registros de la propiedad “de los derechos reales y de ciertos créditos y cargas, se pretende que todo el mundo pueda conocer quién es el propietario de un bien inmueble, y cuales son los gravámenes o limitaciones que recaen sobre la propiedad inmueble (usufructo, derechos de adquisición preferente, créditos privilegiados). Se pretende resolver la aporta de la incerteza del título al no reconocer eficacia (o por la inoponibilidad) a los títulos no registrados, y se protege con ello al comprador y al acreedor, a los que, dada la preferencia del título registrado, se facilita la prueba de su adquisición y la acreditación del rango de su derecho. [...] Además de ordenar el título de la propiedad, el registro descubre también un inesperado tesoro: la seguridad del crédito. Propiedad y crédito son las dos caras del mismo fenómeno, la certeza de la propiedad favorece la certeza del crédito. Los derechos de crédito se ejercen sobre personas (patrimonio), pero salvo la prisión por deudas, la garantía de la responsabilidad patrimonial es la propiedad del deudor, y la propiedad inmobiliaria registrada da seguridad y confianza al crédito. Y en el desarrollo ordinario del registro inmobiliario, mediante registro no sólo se consigue una garantía abstracta y genérica publicando propiedades, sino que el registro pretende llegar a dar el crédito la misma garantía y certeza que da a la propiedad. La tutela del crédito se consigue no solo porque el registro publica e identifica propiedades, sino también porque el registro afecta inmuebles a deudas concretas. El registro de la propiedad privilegia o define la preferencia de ciertos créditos mediante el principio de la afección singular; esto es, nace la hipoteca, por afectar bienes concretos al pago de deudas concretas según unas órdenes de prioridad y preferencias basados en su constancia registral (hipoteca, anotación preventiva) realiza los créditos, y tras dar certeza a los créditos simplifica su concurso, preconstituye y simplifica mediante ello el juicio ejecutivo y concursal”¹.

Parte de la doctrina señala que en verdad esta función de instrumento de certeza de la propiedad y ordenación del crédito se sostiene en la función primaria del registro, la misma que sería la de configurar un título para el reconocimiento y protección de los derechos asegurando que la vocación del registro sería la de constituirse en sustituto de los orígenes inciertos de la propiedad (por uno de carácter cierto y público) en base a la filosofía alemana so-

¹ ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, Jose Antonio. *Derecho inmobiliario registral*. Lima: Ediciones Legales, 2012. pp. 101-102.

bre la cuestión de los orígenes, ya que conforme a la construcción filosófica del derecho de Hegel: solo el origen permite la concepción global de la totalidad y la edificación del sistema ya que solo puede existir un sistema si hay un origen cierto y la doctrina alemana del siglo XIX encontró que el único origen cierto posible era la inscripción registral. Es así que el Estado crea un sistema que permite contar con un título de prueba de los derechos en razón del cual el comprador, o acreedor hipotecario, podrá tener certeza respecto de su adquisición; siendo que en este orden de ideas, el registro facilita la cognoscibilidad del estatus de los derechos sobre inmuebles.²

A lo largo de la historia, y desde su aparición, los registros de propiedad en los distintos sistemas han surgido para responder a diversas necesidades. Uno de los sistemas más cercanos al nuestro, el español, en efecto, surge con la finalidad de facilitar la probanza de la propiedad y por razones estrictamente tributarias mas no la de establecer sistemas de constitución de la propiedad o su contenido³. Incluso, durante la centralización del poder real en España se produjeron importantes libros que recopilaban propiedades ubicadas específicamente en zonas tributarias como por ejemplo “El libro becerro de las Behetrías de Castilla, del siglo XIV [...], fue un libro registro de las propiedades de Castilla, ordenado por Pedro I de Castilla, y contiene datos de 2400 pueblos o merindades fiscales. El llamado Rey Cruel lo ordenó como instrumento recaudatorio y para terminar conflictos sociales entre señores y colonos, y ha servido durante siglos de prueba preferente de la propiedad y como delimitación jurisdiccional de los términos municipales”⁴

En nuestro país, Francisco Avendaño sostiene que actualmente el registro “constituye un mecanismo que disminuye los costos de transacción, facilitando el intercambio de los bienes y el acceso al crédito”⁵. Es decir, finalmente, más allá de las dilucidaciones entre funciones primarias y complementarias del registro, una las funciones más importantes del Registro de Predios sería la facilitación del acceso crédito, mediante los mecanismos protectores que otorga el sistema, a través de la certeza de la adquisición de derechos reales.

² GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Derecho Registral y Notarial*. Lima: Ediciones Legales, 2015. 4ta edición. Vol. 1. pp. 46 - 47.

³ *Ibíd.* Op. cit. pág. 117.

⁴ *Ibíd.* Op. cit. pág. 117.

⁵ AVENDAÑO ARANA, Francisco. “Los defectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad”. En: *Libro homenaje a Felipe Osterling Parodi*. Castillo Freyre, Mario, coord. Lima: Palestra, 2008. Vol. 2. pág. 1130.

Por otro lado, se alude que el registro de la propiedad constituiría un instrumento de la acción administrativa y desarrollo económico. El registro, no solo serviría para publicar la situación jurídica de un inmueble, sino también sería un instrumento para la expropiación forzosa, reforma agraria, planeamiento urbano, reparcelación urbanística, ordenación del territorio y de la prestación de servicios públicos que encuentran en el registro un buen mecanismo de identificación de los propietarios y de las cargas sobre la propiedad⁶. Siendo que el ser humano requiere de espacios habitables para desarrollar sus distintas actividades, el ordenamiento jurídico tiene entre sus fines esenciales la del aseguramiento de un mínimo de calidad de vida del hombre, en torno a su espacio físico de vivienda, trabajo y socio-cultural. Evidentemente, este efecto no podría lograrse a través de soluciones contractuales, ya que sería imposible lograr que todos los propietarios se pusieran de acuerdo sobre el uso, aprovechamiento y destino del suelo. Es por ello que, ante la imposibilidad de encontrar una solución consensuada se impone que sea el Estado quien ordene y racionalice el uso de la superficie terrestre con la finalidad de la consecución de todo lo anteriormente mencionado, y para ello se utilizan distintos instrumentos normativos y de gestión. El urbanismo, como ciencia, abarca todas las actividades dirigidas al uso y transformación del suelo, compatibilizando los diversos usos de la tierra. La ordenación territorial planificada es el medio más idóneo para conciliar el interés individual, que busca el máximo aprovechamiento y disfrute del suelo, con el interés general, cuya pretensión logra el uso racional de la tierra. Encontrando dentro de esto último que solo mediante una ordenación reguladora se puede crear el equipamiento necesario para el beneficio de la comunidad, satisfaciendo la necesidad de los servicios mínimos indispensables. Las actividades de urbanización y renovación urbana no pertenecen al contenido intrínseco del derecho de la propiedad privada, en cuanto se trata de potestades inherentes de la administración, pues ella tiene en sus manos la tutela de interés general; en consecuencia la lógica urbanística no puede entregarse a los privados cuando en realidad se trata de una función pública.⁷ Función pública que debería ser capaz de conseguir sus fines, utilizando para ellos las instituciones del Estado como el Registro de la Propiedad Inmueble. Asimismo, el Estado facilita su recaudación tributaria pudiendo hacer efectiva su política de desarrollo económico y redistribución de la renta.

⁶ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, Jose Antonio. Op. cit. pp. 104 - 105.

⁷ GONZALES BARRÓN, Gunther Hernán. *Derecho Urbanístico*. Lima: Ediciones Legales, 2013. 7ma Edición. Vol. 1. pp. 201 - 203.

Finalmente, Álvarez Caperochipi sostiene que el registro constituye una herramienta de un nuevo concepto jurídico de la propiedad. Ello se basa en que el registro significaría un orden jurídico mucho más justo ya que atribuye la propiedad a quien se presente públicamente como propietario. Siendo que, conforme al ordenamiento jurídico moderno, el propietario no configuraría su derecho por la apropiación de las cosas sino por ser quien asume la responsabilidad que el ordenamiento le asigna. Es así que, no nos encontraríamos más ya frente al concepto romano del derecho de propiedad basado en la usucapión y tradición, concepción de apropiación individual y apriorística, sino a una propiedad como resultado de una colectividad que reconoce la propiedad por razones de justicia material basada en el tracto que emana del registro.⁸

Cap. 2. El Registro de Predios y su inexactitud

Para lograr la seguridad jurídica finalmente buscada por el sistema registral deben estar perfectamente determinados los elementos del acto o derecho inscrito, tales como el bien, el titular registral, la persona, natural o jurídica, sobre la cual verse el acto o derecho, así como los derechos constituidos sobre dicho bien o persona, por lo que la materialización de dicha determinación se realizará a través de distintas técnicas del sistema registral.⁹

Justamente una de las técnicas más importantes de nuestro sistema se encuentra regulada por Reglamento de Inscripciones de Predios de SUNARP, aprobado por Resolución No. 097-2013-SUNARP/SN, según su Artículo 4: “[...] por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas

⁸ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, Jose Antonio. Op. cit. pp. 109 - 110.

⁹ Tarazona Alvarado, Fernando. “El folio real y personal y su trascendencia en los registros jurídicos”. En: *Manual de los procedimientos registrales*. Cárdenas Rodríguez, Luis, coord., Gonzales Barrón, Günther, Quintana Livia, Rosa Isabel... [et al.]. Lima : Gaceta Jurídica, 2010. pág. 163

por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles”. Esta técnica conocida por la doctrina como *folio real* —por su contraposición con la del *folio personal*— se sustenta en que “cada predio se representa con una partida u hoja de inscripción en forma exclusiva, y en la cual se inscriben todos los actos que a él correspondan”¹⁰.

La doctrina española suele desarrollar dos conceptos conexos en este ámbito: El de la finca en sentido material y en sentido registral.¹¹ “*En sentido material* la finca no pasa de ser una superficie delimitada que forma una unidad en el tráfico jurídico, estando siempre en el mismo sitio y respondiendo a una determinación geográfica. A esta imagen de la horizontalidad, propia del campo rústico, es necesario añadir el de la verticalidad que implica un “volumen” que penetra en la superficie que sobresale de la misma, que nos permite ubicar fincas urbanas. [...] *En sentido registral*, y esto ha de tenerse muy en cuenta, no es posible identificar el concepto de finca material con la registral, ya que la finca, en sentido registral, se determina por la posibilidad de ser considerada en forma autónoma, como un ente independiente. Técnicamente es finca, en sentido registral, todo lo que abre folio especial.”¹²

Para gran parte de la doctrina española: “El concepto de finca material no es un concepto topográfico o físico, sino rigurosamente jurídico, aunque en algunos casos su determinación pueda utilizar elementos topográficos para describirla. El concepto jurídico de finca material hemos de construirlo a partir de la relación jurídica básica sobre una finca: la propiedad. La finca material queda caracterizada por constituir objeto unitario de un mismo derecho de propiedad. [...] El título de atribución de cada derecho de propiedad inmobiliaria, entendido

¹⁰ Gonzales Barrón, Gunther Hernán y Rosa Isabel Quintana Livia. *La primera inscripción o matriculación de predios*. Lima : Jurista Editores, 2014. pág. 84

¹¹ En España, la publicidad registral se desarrolla en torno a las fincas, la denominada “finca registral” debido a que así lo regula su Ley Hipotecaria.

¹² Chico y Ortiz, José María. “Capítulo XX. La finca como base del Registro: Concepto y clases”. En: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Barcelona: Marcial Pons, 2000. Tomo I. 4ta Edición. pp. 463-464.

este en sentido material y no meramente documental, es el que teóricamente delimita la configuración espacial de la finca material”¹³.

Según Morales Moreno, la descripción de finca en el Registro se produce dentro del propio asiento de inscripción —el cual en nuestro ordenamiento correspondería al asiento de inmatriculación o primera de dominio— no existe un asiento previo descriptivo de la finca, correspondiente a todo el folio registral. La descripción de la finca en un asiento se puede modificar en los asientos posteriores, dentro de ciertos límites, siempre que estas nuevas descripciones sean más precisas. Este autor afirma que la finca registral es más que una entidad puramente tabular, debiendo corresponderse con la realidad. Siendo que cada sistema registral establece el modo de identificar las fincas, un buen sistema debería permitir la homologación inequívoca de la finca registral. Sin embargo, según el mismo autor, el sistema español no siempre alcanza niveles de precisión satisfactorios, lo cual afecta la efectividad de la publicidad registral. Este autor centra la problemática de la identificación de las fincas en el Registro español en dos aspectos, el grado de autonomía del Registro para delimitar las fincas y el correspondiente nivel de precisión del sistema de descripción adoptado.¹⁴

Pues bien, siguiendo lo señalado por este autor, a pesar de que en España la delimitación de la configuración espacial de la finca material se realiza en base al título material, en la práctica esto puede traer algunas complicaciones dado que “en el mejor de los casos, suponiendo que exista un documento cuyo valor atributivo no se discuta, vamos a encontrar dificultades para poder delimitar a través de él la finca, pues los documentos no siempre recogen una descripción precisa de las fincas”¹⁵.

Es así que Chico y Ortiz, citando a Sanz, señala que una de las mayores preocupaciones de la Ley Hipotecaria española de 1944 ha sido la de buscar la mayor exactitud posible en el Registro, de modo que este refleje la verdadera realidad jurídica de los inmuebles. Es aquí que surge —al menos normativamente— la relevancia por la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral y los mecanismos necesarios para solucionar los pro-

¹³ Morales Moreno, Antonio Manuel. *Publicidad Registral y Datos de Hecho*. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 200. pág. 28.

¹⁴ *Ibíd.* Op. cit. pp. 26-31.

¹⁵ *Ibíd.* Op. cit. pág. 28.

blemas que la aquejen. Asimismo, al surgir el concepto de concordancia en la doctrina jurídica, Chico y Ortiz señala que existieron ciertas discrepancias, pudiendo resumirse estas en dos posturas: La que identifica los conceptos de concordancia, exactitud o paralelismo y aquellas de los que entienden que existen diferencias entre estos conceptos. Para esta última postura, el concepto de concordancia puede ser entendido de forma mucho más amplia ya que la inexactitud se centra única y exclusivamente en todo desacuerdo entre el Registro y los derechos reales inscribibles, dejando de lado cualquier circunstancia de hecho. La concordancia sería un concepto más amplio al significar el acuerdo que en cuanto a elementos de hecho y de derecho debería existir entre el Registro y la realidad, siendo que este concepto persigue un paralelismo mayor, se pretende que el Registro esté de acuerdo con ciertas realidad físicas como excesos de cabida, obra nuevas, mejoras en el inmueble, entre otras.¹⁶

Lo importante de esta postura —y que justamente llama nuestra atención— es que surge en base a la interpretación del Artículo 39 de la Ley Hipotecaria española, la cual señala que “por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral”. Lo curioso en este punto es que nuestro Reglamento General de los Registros Públicos, cuando se refiere al mismo tema, en su Artículo 75, señala que “se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo entre lo registrado y la realidad extrarregistral”.

El problema de la duplicidad de partidas está conectado a la inexactitud registral o “falta de exactitud de la inscripción o inscripciones registrales” y es por ello que puede ser utilizado como argumento suficiente por los tribunales para desestimar la aplicación del principio de fe pública registral. En nuestra doctrina, Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco señalan que “en el caso de duplicidad de partidas registrales, 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. Debemos recordar que ambas partidas están revestidas de legitimación, característica según la cual *el contenido de la inscripción se presume*

¹⁶ Chico y Ortiz, José María. “Capítulo XXX. Concordancia entre Registro y la Realidad Jurídica.” En: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Barcelona: Marcial Pons, 2000. Tomo I. 4ta Edición. pp. 710-711

cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.”¹⁷

De igual forma, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida , citados por Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco, señalan que: “Puede suceder que una finca esté inmatriculada en dos folios diferentes, completamente independientes el uno del otro. [...] Ningún adquirente según uno de los folios puede oponer contra los inscritos en el otro su condición de tercero protegido por la fe pública registral. [...] El hecho de haber dos inmatriculaciones anula la operatividad de los preceptos sobre la fe pública registral en la pugna entre titulares inscritos en folios distintos. [...] Los folios contradictorios se neutralizan [...]. El supuesto de doble inmatriculación [...], es decir, de inmueble inscrito a favor de titulares distintos, constando en inscripciones contradictores entre sí, a las que, por lo mismo, les falta la exactitud necesaria para la producción de sus efectos registrales, es una situación anómala [...]. Dicho supuesto [...] representa una anomalía de tal magnitud [...] que hace quebrar los principios básicos de publicidad y legitimación sobre los que descansa nuestro sistema inmobiliario, una que al coexistir dos asientos de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, la protección que se dispensase a uno de sus titulares frente al otro, implicaría para éste el desconocimiento de los mismos principios rectores del mecanismo tabular”¹⁸.

Respecto al conocimiento del Registro —si bien, aplicable a lo referente a los asientos registrales y títulos archivados, pero no por ello inaplicable al tema que estudiamos— la Corte Suprema ha señalado que “forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, los títulos archivados, [...] porque como el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad de los registros. [...] es menester precisar que cuando el Código Civil emplea el término “registro público” su concepto y alcances no puede ser interpretado de manera restrictiva, limitándolo solo al conocimiento del asiento registral, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido

¹⁷ Avendaño Valdez, Francisco, Del Risco Sotil, Luis Felipe. “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral”. En: Revista Ius Et Veritas, No. 45, Diciembre 2012. pág. 200.

¹⁸ *Ibidem*.

de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos y documentos que lo sustentan y que se encuentran archivados en los Registros Públicos”¹⁹.

Cap. 3 La Duplicidad de partidas en el Registro de Predios

El Artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos ha definido la duplicidad de partidas al hecho de haberse 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 del mismo reglamento. Asimismo, se acota que se considera duplicidad de partidas a la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas correspondientes a distintos predios.

Díez-Picazo define el concepto de ‘doble inmatriculación’ como el hecho que “una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios independientes uno de otro. [...] Existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. Hay también doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto a otra”²⁰. Como podemos apreciar, nuestra definición reglamentaria no se ha

¹⁹ Casación No. 3088-06-LIMA, del 13 de junio de 2007, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01 de octubre de 2007.

²⁰ DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Editorial Civitas, 1995, Cuarta Edición. Vol. III. pág. 361.

alejado mucho de este concepto, aunque si lo ha ampliado para su aplicación a cualquiera de los registros existentes.

Cuando tratemos el tema de la duplicidad de partidas en el Registro de Predios nos encontraremos hasta en tres supuestos: la existencia de más de una partida registral para el mismo bien inmueble, superposición parcial de áreas inscritas en partidas correspondientes a distintos predios y, superposición total de áreas inscritas en partidas correspondientes a distintos predios.

Entre las causas de esta anomalía, en la doctrina española, se sostiene que “tiene su origen en el hecho de que los medios de inmatriculación sean bastante sencillos, de que carezcan de un sólido soporte catastral y que no se lleve a cabo un riguroso control de la existencia y de las características de las fincas cuya inscripción se solicita. [...] pueden tener su origen en una documentación falsa, producida con específicos fines dolosos o de fraude, pero cabe también que se produzca por la existencia de una doble titulación cuyos orígenes son muchas veces muy difíciles de esclarecer, o que obedezca a errores en anteriores descripciones, en especial en los casos de segregación o división de una finca en diferentes parcelas”²¹.

En nuestra realidad, las causas no dejan de ser las mismas. Es así que Jorge Gonzales Loli, miembro de la Comisión Revisora del Proyecto de Reglamento General de los Registros Públicos, en su libro *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*, señala que “en el registro de la propiedad inmueble, la duplicidad de partidas de predios (muchas veces plural o referida a superposiciones parciales), es lamentablemente una frecuente realidad, originada en la carencia de una base geográfica de las inscripciones, que cuente con la necesaria base catastral que proporcione al registrador los elementos suficientes para determinar indubitablemente (dentro de las miles de partidas registrales existentes), si respecto a un predio existen antecedentes registrales de todo el previo o parte del mismo. Esto se origina en el sistema de inscripción basado en una mera descripción literal de los linderos y medidas del predio, sin relacionarla a una base geográfica (preferentemente georeferenciada). Así, dada la antigüedad del Registro de la Propiedad Inmueble (creado en el año 1888) existen partidas cuya descripción es tan genérica como la siguiente: «por el fren-

²¹ Ibidem. Op. cit. pp. 361-362.

te: con propiedad de terceros en línea recta; por la izquierda: con unos árboles frutales; por la derecha: con un cerro en línea sinuosa; por el fondo: con un arroyuelo». Esta penosa descripción, obviamente, no permite ni con la utilización de medios modernos (Programas Catastrales, Sistemas Informáticos, etc.) tener una idea cuando menos aproximada, de la forma y linderos precisos del bien inmueble inscrito, más aún considerando que las inmatriculaciones de mayor antigüedad carecen de planos y memorias descriptivas (entonces no exigibles) que puedan complementar la «descripción» literal imprecisa o ambigua.”²²

Pese a los esfuerzos, este problema no ha logrado resolverse hasta el día de hoy. Es así que, “un intento importante, pero fallido, de evitar la duplicidad de inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, fue la normatividad establecida por el Decreto Supremo N° 002-89-JUS del 27 de enero de 1988, que exige como requisito para la inscripción de primera de dominio, subdivisión y acumulación de predios urbanos, ubicados en zonas o regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral, la presentación de copia del plano y código catastral expedido por la Municipalidad correspondiente. Sin embargo, dicha exigencia, si bien inspirada en buenos propósitos, fracasó por no haber tenido en cuenta lo siguiente: a) La mayor parte de las Municipalidades (inclusive las capitales de provincia) carecen de un catastro físico actualizado de los predios inscritos en su jurisdicción. [...] b) Aunque la Municipalidad pudiese proporcionar al interesado el plano y código catastral requerido, no existe una forma directa que el Registrador pudiese compararlo con los antecedentes registrales, pues no existe una base geográfica que permita correlacionar la descripción literal de las inscripciones con planos o bases cartográficas elaboradas por el Registro.”²³

Para Martín Mejorada, la duplicidad es el peor defecto para el Registro de Propiedad ya que “ella distorsiona la información e induce a los más graves errores. La duplicidad genera la falsa creencia de que se está publicitando un derecho y que por esa vía se asegura una titularidad (esto es así porque en el Perú abundan las normas que privilegian a quien inscribe, por encima de quien no lo hace, por ejemplo los artículos 1135 y 2014 del Código Civil). esa creencia incentiva la inversión y hace que se coloquen en el ruedo más recursos de los usua-

²² GONZALES LOLI, Jorge Luis. *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica. 2002. pág. 306.

²³ *Ibidem*. Op. cit. pág. 307.

les, sin saber que la adquisición que se pretende está superpuesta a otras con las que no se tiene trato ni relación”²⁴.

El Reglamento General de los Registros Públicos, ha previsto la regulación de un procedimiento denominado “cierre de partidas”, de carácter netamente administrativo, con la finalidad de “impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicar la existencia de la publicidad y, en caso de derechos compatibles, rectificar la publicidad registral”²⁵. Sin embargo, este procedimiento de carácter administrativo si bien resuelve algunos temas no da una solución en cuanto al fondo del asunto.

En razón de la naturaleza de los derechos sobre los bienes (ciertos e individualizados), sus titularidades son exclusivas. Por lo que, si alguien es propietario de un bien, nadie más podría serlo. Sin embargo, incongruentemente nuestro Registro de Predios publicita situaciones contradictorias. La certeza y plena identificación son la clave del concepto jurídico “bien” dado que los sujetos requieren de dichas cualidades para satisfacer sus necesidades prácticas, siendo que la exclusividad y persecutoriedad son las herramientas indispensables para satisfacer dichas necesidades. El concepto “bien” surge de la necesidad de excluir y perseguir dado que el titular del derecho pretende mantenerse en el goce y aprovechamiento económico, lo que supone que nadie más tome el bien sin su consentimiento (exclusión) y que si de alguna forma es privado de él pueda traerlo de regreso (persecución). Sin embargo, todo ello no se cumple si es que el bien no está bien identificado.²⁶

²⁴ Mejorada Chauca, Martín. *Prioridad registral y duplicidad de partidas : ¿quién es el verdadero titular del bien?* Lima: Ius et veritas. No. 40, Julio 2010. pág. 66.

²⁵ Artículo 57 del Reglamento General de Registros Públicos.

²⁶ *Ibidem*. Op. cit. pág. 67.