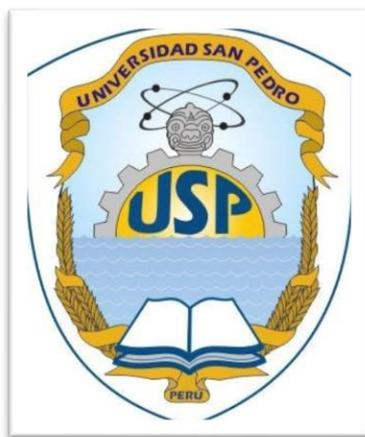


UNIVERSIDAD SAN PEDRO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO



Duplicidad de partidas en el sistema registral peruano
Trabajo de suficiencia profesional para obtener el título profesional
de Abogado

Autor:

Mendoza Calderón, Elisa

Asesor:

Vargas Camiloaga, Gustavo Adolfo

Huaraz – Perú

2018

DEDICATORIA

A mis padres Raúl y Santa, por su apoyo incondicional y por ser además, quienes alientan mis pasos. A mis hermanos, por el apoyo y confianza que depositaron en mí.

PRESENTACIÓN

Señores Miembros del Jurado:

De mi consideración:

Quien suscribe, Mendoza Calderón Elisa - Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de esta Universidad, cumpliendo con los lineamientos establecidos por el Reglamento de Grados y Títulos, tengo el honor de presentar a ustedes el presente trabajo de Suficiencia Profesional: “Duplicidad de Partidas en el Sistema Registral Peruano”. Con la finalidad de optar el Título Profesional de Abogado, por tanto, dejo a su acertado criterio la correspondiente evaluación de este trabajo de investigación, esperando que reúna los méritos suficientes para su aceptación y aprobación.

Agradezco, de antemano la atención que se le brinde al presente trabajo, aprovechando la oportunidad para expresarles las muestras de mi especial consideración y estima.

Atentamente,

Bach. Mendoza Calderón Elisa

Palabras Clave:

Tema	Duplicidad de partidas registrales
Especialidad	Derecho registral

Keywords:

Text	Duplicity of registration items
Specialty	Registration law

Línea de Investigación: Derecho

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
Dedicatoria.....	i
Presentación.....	ii
Palabras clave.....	iii
Introducción.....	1

CAPITULO I

Duplicidad de Partidas en el Sistema Registral Peruano

I.	Antecedentes.....	4
II.	Marco Teórico.....	6
	2.1. Concepto de duplicidad de partidas registrales	
	2.1.1 Carácter nocivo de la duplicidad	
	2.1.2 Registros que comprenden	
	2.1.3 Causas por lo que se generan las duplicidades de partidas	
	2.2.- Duplicidad de las partidas y la afectación de los principios Registrales	
	2.3.- Caracteres generales del procedimiento administrativo de cierre de Partidas por duplicidad	
	2.3.1.- Órgano competente	
	2.3.2.- Rol de Catastro	
	2.4.- Tipos de duplicidades y procedimientos de cierre	
	2.4.1.- Duplicidad de partidas idénticas	
	2.4.2.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles	
	2.4.3.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles	
	2.4.4.- Duplicidad de partidas por superposición parcial de áreas y Eventual desmembración	

2.4.5.- Duplicidad generada por aparición de las partidas extraviadas

2.5.Oposición

2.5.1.- Naturaleza de la oposición

2.5.2.- El plazo para formular oposición

2.5.3.- Requisitos y formalidades de la oposición

2.5.6.- Consecuencias para formular la oposición

2.6.- Efectos de cierre de partidas registrales

III.	Legislación Nacional.....	31
IV.	Jurisprudencia.....	34
V.	Derecho Comparado.....	39
VI.	Conclusiones.....	42
VII.	Recomendaciones.....	43
VIII.	Resumen.....	44
IX.	Referencias Biográficas.....	45

INTRODUCCIÓN

El derecho registral es una disciplina jurídica constituida por un conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial, que regulan la tutela situaciones jurídicas a través de la publicidad registral, y que producen efectos jurídicos en el derecho privado, como nacimiento, preferencia, oponibilidad, a fin de dotar la seguridad jurídica al tráfico de intereses económicos.

En esa línea, unos de los principales fines del derecho registral es brindar seguridad jurídica dinámica a los terceros de buena fe que contratan en virtud de la información contenida en el registro, y otorga seguridad jurídica dinámica al titular registral.

Por otro lado, en materia de derechos reales, nuestra sistema registral se rige por el folio real; es decir, se crea una partida registral por cada bien mueble e inmueble. Asimismo en el ámbito de las personas rige el sistema de folio personal por el cual se genera una partida registral por cada persona natural o jurídica, a través de las cuales se manifiesta el principio de especialidad.

En ese contexto, la existencia de dos o más partidas registrales, respecto a un mismo bien o de una persona, contraviene los elementos de la seguridad jurídica y algunos principios registrales que inspiran el derecho registral.

Es por ello que el Registro busca terminar con la denominada duplicidad de partidas, a través de diferentes procedimientos, dependiendo del caso concreto. El Reglamento General de los Registro Público ha establecido clases de duplicidades: de partidas idénticas, de partidas con inscripciones compatibles, de partidas con inscripciones incompatibles (que comprende a la generada por superposición de áreas) y la generada por aparición de partidas perdidas.

De estos cuatro escenarios en los que se manifiesta la duplicidad de partidas, se evidencia una clara coincidencia respecto a la solución de la existencia de esta patología registral, la misma que consiste en el cierre de la partida menos antigua; en efecto, esta solución obedece a la prevalencia de los principios contenidos en el Título

Preliminar del mismo Reglamento, en este caso nos referimos al principio de especialidad y al principio de prioridad excluyente.

En el presente trabajo, nos formulamos como interrogante ¿Cuáles son las causas por las que se genera la duplicidad de partidas y cuáles son los efectos del procedimiento de cierre de partidas? Asimismo, nuestro objetivo quedó formulado de la siguiente manera: Conocer las causas por las que se genera la duplicidad de partidas y los efectos de cierre de partidas.

Las variables de estudio son: Duplicidad de partidas, deficiencia registral, procedimientos administrativos, tipos de cierre de partidas registrales.

Los resultados de la investigación se presentan en capítulos, el primer capítulo aborda los antecedentes, entre los cuales mencionamos el antiguo texto único ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que regulaba de una forma sintética la duplicidad de partidas, dejando vacíos en la previsión de la oposición al procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles; El segundo capítulo corresponde al marco teórico, en el que se consigna información referente al concepto de duplicidad de partidas, el carácter nocivo, los registros que comprende, causas por lo que se generan las duplicidades de partidas, la afectación de los principios registrales, caracteres generales del procedimiento administrativo de cierre de partidas, los tipos de duplicidades, la oposición y efectos de cierre de partidas; el capítulo tercero incluye una vista panorámica de la legislación nacional vinculante con la duplicidad de partidas, se hace mención a la norma que regula la duplicidad de partidas (Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos), el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, en las cuales se desarrolla el concepto y los mecanismos de solución ante la duplicidad de partidas; en el cuarto capítulo se hace mención a la jurisprudencia existente en relación al tema abordado, se consideran algunas resoluciones del tribunal registral y los precedentes de observancia obligatoria del tribunal, las mismas que uniformizan criterios en torno al tratamiento de la duplicidad de partidas; En el

capítulo cinco se incluyen aspectos normativos de otras realidades , tal como: España, para comparar el tratamiento en aspectos relacionados con la duplicidad de partidas, finalmente se consignan las conclusiones y recomendaciones, las primeras nos indican los logros de los objetivos, en tanto señalan las causas y efectos, así como los procedimientos en torno a la duplicidad de partidas; las recomendaciones se orientan a recomendar a los responsables de los Registros Públicos el implementar el catastro integrado, moderno y actualizado, en el ámbito de Registro de Predios.

CAPITULO I

DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO

I. ANTECEDENTES

En relación a los antecedentes legislativos y doctrinarios de la duplicidad de partidas en nuestro país se tiene información muy escasa, por cuanto solo se aborda con respecto a los antecedentes legislativos.

1.1.- ANTIGUO REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS

El artículo 171 del Antiguo Reglamento General de los Registro Públicos¹- en adelante ARGRP - regulaba de manera muy breve la duplicidad de partidas y señalaba textualmente lo siguiente: “En caso de publicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua, descubierta la duplicidad se dará cuenta a la Dirección, la que, previa las investigaciones que juzgue convenientes, ordenará el cierre de la partida menos antigua y que se correlaciones ambas partidas mediante notas marginales. Dicha medida se tomará sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones”.

Según indica Gálvez, (2014. p. 133), el ARGRP no definía el término “duplicidad” sino que daba por entendido que se refería a la existencia de dos partidas para una misma inscripción, tampoco previo la existencia de dos o más partidas, sin embargo, en la práctica registral, en la práctica registral se interpretó que se refería a estos casos.

Para el mismo autor, resulta llamativo que el ARGRP estableciera un procedimiento registral sin posibilidad de oposición alguna; es por ello que fue

¹ Reglamento aprobado por la corte suprema el 27 de mayo de 1968. Actualmente se encuentra derogado.

considerado inconstitucional por la privación al derecho a la defensa e igual ante la Ley².

1.2.- REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 075-2005-SUNARP/SN

Este Reglamento del año 2005, regulaba de una forma más amplia y ordenada el tema que duplicidad de partidas, cuyo texto legal fue derogado por el Actual Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos³, debido a numerosas reformas que sufrió, modificándose la redacción de los distintos artículos a través de sucesivas resoluciones, no obstante, los artículos concernientes a la duplicidad de partidas, no han sufrido modificación alguna, por ende se mantienen los mismo textos.

² Sentencia del Tribunal Constitucional del 3 de agosto del 2002. Publicado en el Diario Oficial el Peruano, el 5 de abril del 2003.

³ Aprobado mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN, de 18 de Mayo de 2018.

II. MARCO TEÓRICO

2.1.- CONCEPTO DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES

El actual Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos - en adelante RGRP – conforme su artículo 56° lo define la duplicidad de partidas de la siguiente manera: “Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble e inmueble, la 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”.

La duplicidad de partidas, también llamado doctrinariamente como doble inmatriculación, consiste en que un mismo bien mueble o inmueble, o una misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral se origina más de una partida registral, donde cada una de ellas es independiente con relación a la otra. En consecuencia, la duplicidad de partidas genera una situación anómala, en virtud de la cual con referencia a un mismo inmueble existen simultáneamente asientos de dominio con distintos titulares. (Atilio, 1995. p.103).

Roca Sastre señala que la doble inmatriculación de finca constituye un estado patológico o irregular que se produce a veces en el Registro de Propiedad, consistente en que una misma finca, por entero, o una misma finca y parte de ella, constan inmatriculadas dos (o más) veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o Sección del propio de Registro. (Roca R. y Roca M., 1995. p.259).

Por su parte, Díez Picazo señala que se denomina “doble inmatriculación al hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno de otro. La inmatriculación puede ser plural si se ha producido más de dos veces. Existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque que sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. Hay también doble inmatriculación si una de las fincas coincide solo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otra. (Diez y Gullón, 1997. p.303).

Al respecto, el Tribunal Registral ha pronunciado un marco conceptual sobre la duplicidad de partidas, en los términos siguientes:

“La duplicidad de partidas es definida por el Art. 56 del Reglamento General de los Registro Públicos, de la siguiente manera: “Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del título preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”⁴.

2.1.1.- CARÁCTER NOCIVO DE LA DUPLICIDAD

Existe consenso en la doctrina en considerar que la duplicidad de partidas, también denominada “doble inmatriculación” (en materia inmobiliaria), tiene un carácter nocivo para el sistema registral, que busca brindar la seguridad jurídica. Diez, (2007, p. 361) lo concibe como un “[...] grave y frecuente defecto en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario”. Para Alvares (2006, p.127) se trata de una grave deficiencia del sistema registral. Otros autores lo conciben como un “situación anómala” o “patología registral” (Gordillo, 2010 p. 436).

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 acto y contratos de manera paralela. Esto se opone a los fines del Registro. De otro lado, es conveniente precisar que el sistema registral fundamentalmente declarativa y, en el ámbito inmobiliario, los altos costos de implementación del catastro impiden contar con una base

⁴ Resolución N° 285-2010-SUNARP-TR-A, f. j. 2.

gráfica completa, esto determina que las duplicidades se presenten de manera constante. (Gálvez 2014, p.134).

En este contexto, la existencia de dos o más partidas registrales con respecto de un mismo bien, o de una persona, produce efectos nocivos porque trasgrede la seguridad jurídica que otorga el Registro, por ende los principios registrales.

2.1.2.- REGISTROS QUE COMPRENDE

La apertura de dos o más partidas registrales no solamente se circunscribe al ámbito de los bienes inmuebles. Es cierto que, históricamente primero se creó el registro de propiedad inmueble. Sin embargo, posteriormente se crearon otros registros, es por esa razón, que nuestra legislación se ve en la obligación de regular también el tema de las “duplicidades” en estos “nuevos” registros. (Gálvez 2014, p.135).

Sobre base de lo indicado, pueden existir duplicidades en Registro de Bienes Inmuebles, Bienes Muebles, Personas Naturales y Jurídicas, por ejemplo con respecto a un inmueble, puede ser el caso de una finca, de un bien mueble, como el caso de un vehículo. En el ámbito de las personas naturales podría darse, por ejemplo, el supuesto de duplicidad de partidas para la sucesión intestada de un causante, ambos inscritos en la misma oficina registral, en lo que se refiere a las personas jurídicas, podría existir en caso de la creación de dos partidas registrales para una misma sociedad.

El mencionado Art. 56 del RGRP, acogiendo la existencia de otros registros donde no se utiliza como base un bien o una persona, utiliza la frase “el mismo elemento”, para referirse, por ejemplo, al registro de garantías mobiliarias, en el que se inscriben contratos. En este supuesto la duplicidad de partidas puede surgir de la creación de dos partidas registrales para un mismo contrato. (Gálvez 2014, p.136).

2.1.3.- CAUSAS POR LO QUE SE GENERAN LAS DUPLICIDADES

Cuando se creó a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, Sunarp), se tenía un sistema registral incipiente, poco modernizado, el cual, en sus inicios, generó muchos problemas que hasta la fecha aquejan a los usuarios, unos de estos es la duplicidad de partidas.

Rimascca (2015, p.222), considera que las causas por las cuales se puede generar el fenómeno de la duplicidad de partidas son muy diversos. Sin embargo, la doctrina ha atribuido a la falta de un buen catastro la posibilidad de esta duplicidad de partidas, ya que el acceso de la finca al Registro de basa en simple declaraciones de los interesados hechas por documentos auténticos.

Entre las causales de este 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 no se lleve a cabo un riguroso control de la existencia y de las características de las fincas cuya inscripción se solicita [...] puede 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 establecer, o que obedezca a errores en anteriores descripciones, en especial en los casos de segregación o división de una finca en diferentes parcelas” (Diez, 1995. p.361-362).

Cuando se creó el Registro, en el año 1888, fue para acoger las inscripciones referidas a los inmuebles; esta inscripción, de actos y contratos, era de un número reducido; de manera tal, que podía manejarse la información de una forma ordenada. Este hecho tenía que ver con la escasa población de nuestra ciudad. Sin embargo, este número reducido de inscripciones contaba con un elemento en contra, que era el poco avance de la tecnología, que no permitía utilizar mecanismo de medición con que podemos contar actualmente, como por ejemplo el sistema georreferenciado de ubicación de los predios

(también denominado GPS), que mediante un sistema satelital permite calcular de manera exacta las medidas de un predio. (Gálvez, 2014 p.137-138).

Además el autor antedicho hace referencia que de manera gráfica, podemos encontrar en las inscripciones de aquellos primeros años la descripción de un predio utilizando diferentes medidas de superficies; así tenemos, por ejemplo: Yugadas, topos, fanegadas, tongos, yuntadas, etc. Inclusive, en algunos casos, no se encuentran medidas sino, características de la geografía, por ejemplo: “[...] por el fondo colinda con unos árboles frutales”. Este ejemplo de diferentes medidas o frases que tienen como base la geografía, hacen imposible establecer una medida exacta de los predios; esto se graba por el hecho de que en esa época no era requisito adjuntar planos.

Aunado a ello, que los primeros años de la creación de registro se utilizaron índices manuales de contratantes y las inscripciones de anotaban en “tomos”, sin la utilización de base de datos computarizada, por cuanto no existían las computadoras, además no existía la oficina de catastro y con una descripción deficiente de predios, era usual generar duplicidades.

El gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad inmueble de nuestro país se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalan el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan al inmueble, datos que proporciona el mismo interesado o son extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejan la realidad física del predio, en tanto el notario no verifica in situ este acontecimiento; de modo que lo ingresado al Registro es fiel reflejo al documento notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio. Este hecho, así como también los originados en determinados procesos de título supletorio o prescripción adquisitiva de dominio, seguidos sin tener el antecedente registral (y si lo tienen no guarda congruencia con la realidad física), ha generado superposición o duplicidad de inscripciones o partidas que al independizarse por lotización sobra o le falta área a la partida

matriz; circunstancia anómala que el Registro no logra controlar por sí solo, el catastro puede detectarlas y evitar la anomalía. (Sánchez, 2016.p.8).

En esa línea, con respecto al ámbito de registro de predios podemos notar los motivos que generan este problema complejo de duplicidad son diversos y sobre todo el porcentaje es mayor que en caso de otros registros; que además pueden surgir por error en la calificación del Registrador Público por defectos de Registro (por ejemplo si no cuenta con un índice actualizado, fallas en el sistemas, ect.) o por una actitud dolosa por parte de algún persona interesada.

2.2.- LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS Y LA AFECTACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales son un conjunto de reglas jurídicas y/o normas fundamentales, que guían y sirven de base al sistema registral peruano, estos se encuentran consagrados en el Título I del Libro IX del Código Civil y en el Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, demás reglamentos especiales y otras normas, por cuanto esta deficiencia de la duplicidad de partidas afecta gravemente a ciertos principios registrales.

Sobre el particular, Rimascca (2015, p.223) ha indicado que la duplicidad de partidas constituye un fenómeno que se produce por la presencia de dos o más partidas existentes para un mismo bien, persona jurídica, etc., esto producirá en el sistema registral ciertas consecuencias como la afectación de los efectos que produce los principios registrales: el principio de legitimación y la fe pública registral.

No obstante, si la situación registral de las dos partidas que señalan la descripción de un inmueble, persona jurídica, etcétera, no se descubra, operaran todos los principios del sistema registral peruano y de ahí que ambos titulares podrán estar legitimados para la disposición y que al amparo del juego del principio de fe pública registral pudiera surgir un tercero protegido por este principio. (Chico y Ortiz, 2000 p.761).

Sobre este punto, Chico y Ortiz (2000 p.761) señalan que “lo perturbador de esta situación para la seguridad de tráfico jurídico es una cuestión que ha sido siempre evidente a todos, pero la solución no es fácil de encontrar por la vía preventiva, por la simplicidad y falta de garantía de muchos de los medios inmatriculados admitidos por nuestro Derecho y por la facilidad que pueden ser alterados los linderos y las medidas superficiales de las fincas (...)”.

Al respecto, el Tribunal Registral ha pronunciado una opinión sobre la duplicidad de partidas y los principios registrales en los términos siguientes:

“La duplicidad de inscripciones constituye una anomalía del Registro que afecta seriamente el despliegue de los efectos de los principios registrales como el de legitimación y fe pública registral”. En el ámbito registral se puede corregir la anomalía generada por la duplicidad de inscripciones a través de los procedimientos establecidos en el Título V, Capítulo II del Reglamento General de los Registros Públicos, sin perjuicio de que el caso el cierre de partidas registrales incompatibles, el mejor derecho de propiedad sobre el área superpuesta se define en el Poder Judicial o a través del acuerdo entre los titulares de los predios involucrados⁵.

La función del Registro tiene por finalidad brindar seguridad jurídica es por ello que acoge actos y contratos válidos mediante un filtro de calificación que verifica la legalidad. Se rige por principios que buscan hacer efectiva dicha seguridad jurídica. Uno de estos principios es el de especialidad, regulado en el artículo IV del Título Preliminar del RGRP, (la técnica de folio real y personal), por el que se entiende que solo debe existir una partida registral por cada bien o persona o por el mismo elemento. La existencia de duplicidades vulnera el principio de especialidad. (Gálvez, 2014 p. 138-139).

Tal vez el caso más sensible sea el que acoge el principio de fe pública registral (Art. 2014 del Código Civil), que protege al tercero que adquiere de buena fe, algún

⁵ Resolución N° 1023-2014-SUNARP-TR-f.j.7.

derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo señalando que este tercero mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho aunque que se anule, rescinda o resuelva el de su otorgante, en virtud a causas que no consten en el Registro Público en este caso la duplicidad de partidas consta en el Registro Público y se presume en virtud del artículo 2012 que es conocido por todos. Presunción que recordemos es *iure et de iure*, es decir, que no admite prueba en contra y se presume absoluto. Consecuentemente, la existencia de duplicidad puede acarrear la vulneración de fe pública registral. También se vulnera el principio de tracto sucesivo, por ejemplo, en el caso del titular del dominio de un bien que no lo es en la partida duplicada. (Gálvez 2014, p 138-139).

Por el otro lado, tenemos el principio de legitimación, que de acuerdo con el artículo 2013 del Código Civil, establece que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare judicialmente su invalidez por el órgano judicial (...). Para cierto sector de la doctrina y las diversas Resoluciones de la segunda instancia administrativa y registral de la Sunarp, la existencia de esta situación de duplicidad de partidas, no implica la nulidad de los asientos registrales, es por ello que consideran que no afecta totalmente el principio de legitimación y con respecto de publicidad que se expide, si se transgrede el principio de la legitimación, porque dos o más partidas pueden estar publicitando actos y contratos diferentes.

2.3.- CARACTERES GENERALES DEL PROCEDIMIENTO DE CIERRE POR DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALAS: NATURALEZA Y FINALIDAD.

El procedimiento de cierre partidas registrales es la manera como se extingue el fenómeno de la duplicidad de partidas, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos, sino que la decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad. Por tanto, la decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o

la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil⁶.

En consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción, por cuanto es competencia exclusiva del Poder Judicial, reconocida en el artículo 107 del Reglamento General de los Registros Públicos⁷.

Gálvez, (2014, p.141), hace referencia sobre este punto, que se trata de un procedimiento de naturaleza administrativa, bajo los alcances de la Ley N° 27444; no es propiamente un procedimiento registral, por cuanto el procedimiento registral, en virtud a lo regulado en el artículo 1° del RGRP tiene como objetivo la inscripción de un título que contiene un acto o derecho inscribible, a partir de su presentación en la ventanilla de Diario. El procedimiento registral implica la necesaria participación del interesado (principio de rogatoria) desde el inicio de trámite. El procedimiento de duplicidad de partidas es el cierre parcial o total de una de ellas. El cierre total resulta necesario, en el caso de dos partidas idénticas, mientras que el cierre parcial puede darse, en el caso de superposición de predios, y se trata de un procedimiento no contencioso, en el que, al menos en primera instancia, no se admite apersonamiento alguno, salvo que se trate de oposición al procedimiento de cierre.

Cuando se advierte una aparente duplicidad, corresponde a la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral) efectuar las diligencias y constataciones pertinentes para verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado reglamento, y de esta manera, disponga el inicio del procedimiento de cierre de partidas.

⁶ Artículo 2013.- Principio de Legitimación. "El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registra les o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes"

⁷ Artículo 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 invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a resolución judicial que declare la invalidez. La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional".

Para el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales, la existencia de duplicidad de partidas registrales debe determinarse en el ámbito registral, esto es, de la información que obra en el archivo registral; y por ello, el reglamento se refiere a las partidas como aspecto fundamental e implica tomar en consideración la documentación calificada e inscrita, por lo que no se admite que los interesados adjunten los documentos adicionales.

En los supuestos de duplicidad de partidas del Registro de Predios, es necesario el estudio técnico de la Oficina de Catastro sobre los documentos que obran en los títulos archivados vinculados a la presunta existencia de superposición de áreas, esto es, estrictamente sobre aspectos técnico-catastrales, a fin de establecer la localización de los predios en base a la información existente en el archivo registral. Así, la evaluación de la existencia o no de duplicidad de partidas o superposición de áreas, se restringe a la información que obra en los antecedentes registrales, es decir, en los planos y demás información contenida en los títulos archivados que dieron mérito al nacimiento de las partidas, y a las demás inscripciones realizadas en estas últimas⁸.

Al respecto, el artículo 2011 del Código Civil⁹, que recoge el principio de legalidad, establece que en la calificación del título para la inscripción registral, el registrador procederá, entre otros aspectos, en base a los antecedentes registrales que obran en el registro y los asientos preexistentes; razón por la cual, se colige que la determinación de la ubicación geográfica, con exactitud, de los predios en cuestión, debe realizarse sobre la base de los instrumentos públicos que sirvieron para su extensión y que fueron objeto de calificación registral.

En consecuencia, el procedimiento de cierre de partidas en el Registro de Predios busca determinar si existe duplicidad a efectos de cerrar la partida menos antigua, y para ello, es necesario establecer la localización catastral de los predios inscritos mediante la opinión técnica de la Oficina de Catastro, sobre aspectos técnicos

⁸ Resolución N° 025-2017-SUNARP-DTR, f.j.7.

⁹ Artículo 2011.- Principio de Legalidad. "Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos".

catastrales, de conformidad con la información existente en el archivo registral (títulos archivados).

En el supuesto de que los títulos archivados se encuentren perdidos o destruidos, no corresponderá evaluar los planos o documentos adjuntados por los interesados¹⁰, porque para ello existe otra clase de procedimiento regulado por el RGRP referido a reconstrucción de títulos archivados, no se puede tramitar en un mismo procedimiento el cierre por duplicidad y la reconstrucción de título archivado. Son procedimientos diferentes y autónomos.

2.3.1.- ÓRGANO COMPETENTE: LA UNIDAD REGISTRAL

El artículo 57° del RGRP señala que, advertida la duplicidad, esta será puesta en conocimiento de la Gerencial Registral (hoy Unidad Registral) correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en el capítulo de duplicidad.

La facultad para conocer los procedimientos administrativos sobre cierre de partida registral, constituye una atribución y competencia de las Unidades Registrales de cada órgano desconcentrado de la Sunarp, ello de acuerdo el literal m) del artículo 80° del Reglamento Organización y Funciones - ROF de la Sunarp¹¹ y, como segunda instancia administrativa para efectos del recurso de apelación, la Dirección Técnica Registral, conforme a lo establecido en el literal g) del artículo 44° del ROF de la Sunarp¹²; cuyo procedimiento se ha guiado en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, donde

¹⁰ A manera de ejemplo de este razonamiento se pueden citar, la Resolución de la Gerencia Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 019-2010-SUNARP/GR, del 10 de agosto de 2010 (p.9) y la Resolución de los Registros Públicos N° 020-2010-SUNARP/GR del 11 de agosto de 2010 (p.6).

¹¹ Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp.
Artículo 80°.- Funciones de la Unidad Registral Son funciones de la Unidad Registrales siguientes:
(...) m) Resolver en primera instancia los trámites por duplicidad de partidas.

¹² Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp.
Artículo 440: Son Funciones de la Dirección Técnica Registral:
(...) g) Resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.

su ejercicio solo puede llevarse a cabo bajo las condiciones o supuestos que dicho reglamento establece.

Por otro lado, si la referida duplicidad de partidas se ha generado con partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el funcionario competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral (hoy jefe de la Unidad Registral conforme a la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 282-2013-SUNARP/SN del 16 de octubre de 2013) del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida de mayor antigüedad.

El artículo 57 del Reglamento, también regula el procedimiento a seguir, tanto al inicio como al final de cierre de partidas para el caso de partidas abiertas en diferentes órganos desconcentrados, al respecto, señala que: “[...] advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida menos antigua, emitirá el informe correspondiente.

Menciona luego que: “[...] concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargara el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zona Registrales en las que obren las demás partidas involucradas.”

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

2.3.2.- ROL DE CATASTRO

Las Oficinas de Catastro de la Sunarp cumplen un rol fundamental para el Registro de Predios, ya se servirá como fuente de información para el

Registro, tienen como función principal brindarle un soporte técnico al Registrador Público durante la calificación de los títulos presentados ante dicha entidad.

En el caso de duplicidad de partidas en el Registro de Predios (superposición total o parcial de áreas), se hace necesario el estudio técnico de la Oficina de Catastro, órgano técnico especializado en el análisis de la documentación registral, gráfica y escrita, existente en los títulos archivados que dieron mérito a la extensión de las partidas registrales y a las demás inscripciones que contienen, para establecer la localización catastral de los predios inscritos a fin de determinar la existencia o no de duplicidad¹³.

Estando a lo expuesto, la Resolución que disponga el inicio de procedimiento de cierre de partidas por duplicidad o superposición de áreas, solo será debidamente motivada en la medida que la existencia de duplicidad de partidas se determine mediante la evaluación de las partidas registrales y de los títulos archivados que dieron a los asientos de inscripción contenidas en tales partidas.

2.4.- TIPOS DE DUPLICIDADES Y SU PROCEDIMIENTO DE CIERRE

2.4.1.- DUPLICIDAD DE PARTIDAS IDÉNTICAS

Está regulado por el artículo 58° del RGRP, que prescribe en los siguientes términos: “Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

¹³ Resolución N° 005-2018-SUNARP/GR, f.j. 5.

Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción“.

Se configura cuando las partidas registrales contengan las mismas inscripciones y anotaciones. Se trata de partidas idénticas en cuanto al contenido de los asientos y no en relación a la correspondencia del tenor literal de ambas partidas palabra por palabra. (Gálvez. 2014. p.144).

En este supuesto, el órgano competente, dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua. Asimismo, en la anotación de cierre de dejará constancia de las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanecerá abierta.

Se utiliza, entonces, un doble mecanismo de publicidad respecto a las inscripciones y anotaciones de cada partida, se dejara constancia en la partida que se cierra y en la partida que se mantiene abierta. De esta manera, puede interpretarse cada una de las partidas de manera clara y de manera independiente una de la otra. (Gálvez, 2014. p.145).

2.4.2.- DUPLICIDAD CON INSCRIPCIONES COMPATIBLES

Gálvez Aliaga (2014. p.146), explica este supuesto con este ejemplo, imaginemos que el año 1998 se creó la partida “X” para determinado inmueble y, posteriormente, por algún motivo, se creó la partida “Y” para el mismo inmueble. Las inscripciones y anotaciones posteriores se realizaron indistintamente en la partida “X” y en la partida “Y”, entonces al detectarse la duplicidad se podrá constatar que no debió crearse la partida “Y” y se podrá corroborar, también, que los asientos posteriores que constan en la partida “Y” son compatibles con los asientos que obran en la partida “X”.

Creemos que una buena explicación de este supuesto es el que ensaya el Dr. Gonzales Loli, cuando señala “[...] se refiere a la existencia de partidas que no son idénticas sino que, conteniendo inscripciones o anotaciones compatibles entre sí, las mismas constan indistintamente en una u otra partida registral, sin existir, por ello, igualdad absoluta en los asientos registrales de ambas”. (Gonzales 2002. p.321).

Como una consecuencia de esta situación, el artículo 59° del RGRP establece que cuando las partidas duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

2.5.3.- DUPLICIDAD CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES

Tal vez el supuesto más complejo de duplicidad sea el de las inscripciones no compatibles (incluida la superposición parcial de predios), ya que implica la existencia de derechos contrapuestos en partidas diferentes. Imaginemos el mismo ejemplo que mencionamos para el caso para el caso de partidas compatibles con la única diferencia de que se han inscrito de manera paralela asientos incompatibles entre sí, tanto en la partida “X” como en la partida “Y”. De manera tal que, por ejemplo, existe un titular registral en la partida “X” y otro titular en la partida “Y” (Gálvez 2014, p.146).

La incompatibilidad de los derechos inscritos impide que los asientos se correlacionen en ambas partidas y se cierre la partida más reciente de manera directa. Es más, obligan a seguir un procedimiento más complejo que se encuentra regulado en el artículo 60° del RGRP, tal como establece que cuando las partidas registrales contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente mediante anotaciones en las partidas.

Las anotaciones por cierre de partidas se darán en las partidas que son objeto del cierre por duplicidad para que los terceros interesados tengan por informados para que no puedan efectuar sus derechos de cualquiera de ellos, Además en dicha anotación se deja expresa constancia de los datos de identificación del registrador que las extienda. (Rimascca, 2015. p.232).

El segundo paso es la notificación a los titulares de ambas partidas y a aquellos cuyos derechos inscritos pueden verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente, por lo que este supuesto es especial en relación con las reglas de notificación personal contenidas en el T.U.O. de la Ley 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

Como tercer paso, el funcionario de SUNARP, como el fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre publicará un aviso con un extracto de la resolución que inicia el cierre de partidas en el Diario Oficial el Peruano y asimismo, el aviso se publicará en la página web de SUNARP, este aviso contendrá la siguiente información:

- i) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.
- ii) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso.
- iii) Datos de identificación de las partidas involucradas.
- iv) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- v) Y la indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, además debe precisar la sede del órgano

desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

Y transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución de inicio de cierre de partidas, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.

Finalmente, cabe indicar, si se presenta la oposición; queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

En virtud a lo antes señalado se hace el resumen de los procedimientos de acuerdo a los pasos siguientes:

- ✓ Comunicación de la presunta duplicidad a la Gerencia Registral
- ✓ La Gerencia Registral solicita al Jefe de informática que anote en la base de datos del sistema informático, la duplicidad que ha sido detectado de manera categórica por el área de catastro
- ✓ La gerencia emite una Resolución donde dispone el inicio de trámite de cierre
- ✓ Anotación del inicio del procedimiento en ambas partidas registrales
- ✓ Notificación a los titulares registrales y a quienes tengan derechos inscritos, en el domicilio que aparece en el título archivado
- ✓ Publicación de avisos en el diario oficial El Peruano y uno de mayor circulación. Publicación de aviso en la Sunarp.
- ✓ Plazo para formular oposiciones (60 días a partir de la última publicación).
- ✓ Se emite la resolución de cierre de partida (si no hay oposición) o se da por concluido el procedimiento (si hay oposición).

En la doctrina jurisprudencial española se plantea un similar criterio de solución, el cual no es regla general por cierto, en tal sentido en palabras de Rosa Sastre señale que “en doble inmatriculación ha de prevalecer la hoja registral de la inmatriculación más antigua. Por lo tanto, el criterio para resolver el conflicto que aquella provoca es bien simple, pues basta aplicar sencillamente la prioridad registral en relación a las dos hojas o registros particulares abiertos para la misma finca”. (Roca R. y Roca Muncunill, 1995. p.266).

2.4.4.- DUPLICIDAD POR SUPERPOSICIÓN PARCIAL DE ÁREAS Y EVENTUAL DESMEMBRACIÓN

Se trata de una superposición de áreas, que consiguientemente implicaría un cierre parcial de partida y una eventual desmembración. El artículo 63 del RGRP establece dos supuestos: El primero cuando efectivamente se ha inscrito dos inmuebles que contiene una superposición parcial de áreas, y el segundo supuesto cuando por error u omisión del Registrador, como consecuencia de una independización, no se anotó la modificación de área, ni la independización en la partida matriz.

En el primer supuesto debe procederse utilizando el mismo procedimiento para las partidas incompatibles, que está regulado en el artículo 60 del RGRP, que se ha desarrollado en el punto anterior.

Adicionalmente, en la anotación de inicio de cierre, debe dejarse constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará la ubicación y el área aproximada.

Al respecto, el Tribunal Registral ha pronunciado una opinión sobre el cierre parcial, en los términos siguientes:

“(…) Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del

RGRP, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que este solo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada (...).”

(...) Al momento de efectuarse la anotación de cierre de partidas, debe dejarse constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, así como la indicación de los linderos y medidas perimétricas; en caso que ello no se hubiera podido determinar con certeza, se precisará la ubicación y área aproximada. Esto último es lo que habría ocurrido en la evaluación del cierre de partida, la Resolución de la Gerencia no hace referencia a área aproximadas”¹⁴.

Cuando se trate del segundo supuesto, siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extenderla, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando cuando corresponda, el área, linderos, y las medidas perimétricas a la queda reducida el área mayor, como consecuencia de la desmembración que se regulariza. En consecuencia, no se efectuaran publicaciones, ni tendrá que esperarse los 60 días para el derecho de oposición.

Si la superposición a la que se refiere el segundo supuesto, fuera detectada por las instancias de calificación registral, estas efectuaran, de oficio o petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.

2.4.5.- DUPLICIDAD GENERADA POR APARICIÓN DE PARTIDAS EXTRAVIADAS

¹⁴ Resolución N° 537-2004-TR-L, f. j. 8.

En caso en el que se extravió una partida y que fue reconstruida como consecuencia de la pérdida. Con posterioridad a la reconstrucción, apareciera la partida perdida, la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá esta, ello de conformidad con el artículo 61 del RGRP.

El criterio para el cierre de partidas está encaminada, por lo general, a dejar abierta la partida más antigua y a cerrar la partida más reciente. Este criterio a veces ha dejado de lado, como el supuesto del párrafo precedente, esto se explica porque resulta más lógico mantener la partida que contiene los asientos completos y no estar trasladándose a otras partidas, solo por el hecho de ser la más antigua. (Gálvez, 2014. p.152).

2.5.- OPOSICIÓN

2.5.1.- NATURALEZA DE LA OPOSICIÓN¹⁵

Según la apreciación de la Dirección Técnica Registral en diversas Resoluciones, la oposición, en el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, es el mecanismo de defensa con el que cuenta quien pudiera verse afectado con el cierre administrativo de la partida, de evitar que ésta se produzca, dando lugar a la conclusión del procedimiento sin concretarse el cierre, la posibilidad de formular oposición, tiene fundamento constitucional en el derecho de defensa, al permitir informar a administrado de las actuaciones que la entidad administrativa (Unidad Registral) ejecutará sobre la partida registral que lo involucra, permitiéndole cuestionar o contradecir dicha decisión a través de la oposición.

De la misma manera, formular oposición también responde al derecho fundamental de igualdad ante la ley, permitiendo otorgar un mismo trato al

¹⁵ Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 032-2017-SUNARP/DTR, f. j. 07.

solicitante del cierre de partida por duplicidad así como al afectado por el cierre, máxime si dicha situación es generada por un defecto de técnica registral atribuida al registro.

Estos derechos invocados que sustentan la oposición al trámite de inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, han sido reconocidos por el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Exp. N° 649-2002-AA/TC, mediante la cual declaran fundada la acción de amparo e inaplican el artículo 171° del derogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968¹⁶, el que facultaba al Registro a cerrar la partida menos antigua sin la necesidad de efectuar las notificaciones respectivas o admitir una oposición al trámite.

Teniendo en consideración a las clases de duplicidades de partidas que regula el RGRP, el único caso donde la oposición procede es el de duplicidad de inscripciones incompatibles (que abarca también el caso de superposición parcial), por cuanto en los otros casos no existe conflicto de derechos inscritos. El último párrafo del artículo 60 del RGRP regula oposición.

El derecho de oposición debemos entenderlo como la potestad que tiene cualquier persona para presentar un escrito ante la oficina desconcentrada donde se tramita el cierre de determinada partida, con la finalidad de poner fin al procedimiento y poder iniciar, de ser el caso, la acción correspondiente ante el órgano jurisdiccional. (Gálvez, 2014 p.152).

2.5.2.- EL PLAZO PARA FORMULAR OPOSICIÓN

¹⁶ El artículo 171 del Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 (derogado)

En caso de duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua. Descubierta la publicidad, se dará cuenta a la Dirección, la que, previas las investigaciones que juzgue convenientes, ordenará el cierre de la partida menos antigua y que se correlacionen ambas partidas mediante notas marginales. Dicha medida se tomará sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones.

El artículo antes citado establece el plazo de sesenta días siguientes a la última publicación del aviso, para formular el escrito de oposición ante el inicio de procedimiento administrativo de cierre de una determinada partida registral.

La norma reglamentaria al establecer tal plazo límite, parte del presupuesto que con anterioridad o simultáneamente a las publicaciones en los diarios ya se efectuaron las notificaciones personales a los titulares de derechos en las partidas involucradas y, consecuentemente, la oposición formulada fuera de dicho plazo dará lugar a la improcedencia de ésta; sin embargo. Pueden haber supuestos excepcionales en los cuales la oposición formulada fuera de dicho plazo sea admitida y dé lugar a la conclusión del procedimiento por oposición, como puede ser, por ejemplo, el caso en el cual el titular dominial de la partida a ser cerrada hubiera sido notificado luego de vencido el plazo para formular oposición, en cuyo caso respecto de tal titular el plazo para formular oposición se cuenta desde la fecha de la notificación personal, de lo contrario se estaría vulnerando su derecho de defensa y, consecuentemente, su derecho al debido procedimiento administrativo¹⁷.

2.5.3.- REQUISITOS Y FORMALIDAD DE LA OPOSICIÓN

Tal oposición, conforme al artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, debe reunir los requisitos siguientes:

- a) Ser formulada por el interesado, entendiéndose como tal a quien pudiera verse afectado con el cierre (titular dominial o titular de algún derecho inscrito en la partida a ser cerrada o que pudiera inscribirse en ésta).
- b) Ser formulada por escrito.
- c) Precizando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas y, dentro del plazo previsto.

En tal sentido, para que la oposición al procedimiento de cierre de partidas determine la conclusión del procedimiento, basta con que cumpla con

¹⁷ Resolución N° 032-2017-SUNARP/DRT, f. j. 9.

los requisitos previstos en la disposición reglamentaria citada, sin requerirse el examen de veracidad o no de los argumentos planteados ni de su determinación si es fundada o no la oposición para declarar concluido el procedimiento, pues la sola formulación de oposición ya evidencia la existencia de conflicto de intereses que debe ser dilucidado en sede judicial; de manera que, solo en la eventualidad de incumplimiento de alguno de los requisitos señalados puede acaecer que la oposición no determine la conclusión del procedimiento administrativo.

Que otro lado, no requiere que se adjunta los documentos que prueben las causales que se invocan, sino únicamente deben mencionarse cuales son. Esta regulación resulta coherente por cuanto la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral impide que la Gerencia Registral evalúe los motivos de oposición, siendo el órgano jurisdiccional el ente encargado de resolver la existencia de un mejor derecho. (Gálvez, 2014. p.154).

2.5.4.- CONSECUENCIAS DE LA OPOSICIÓN

Formulada la oposición la autoridad competente, debe dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, para lo cual, solo debe verificar el cumplimiento de los requisitos de forma previstos en la norma aludida, los cuales tienen por objeto propiciar seriedad en la formulación de la oposición, dado el efecto concluyente de su formulación, y ordenar al (al registrador) que deje constancia de ello en cada una de las partidas duplicadas, luego de los cual queda expedito el derecho de los interesados para iniciar la acción ante el órgano jurisdiccional correspondiente.

La Gerencia Registral no envía el expediente al órgano jurisdiccional, solo da por concluido el procedimiento administrativo.

2.6.- EFECTOS DEL CIERRE DE PARTIDA REGISTRAL

Cabe anotar que, en materia de duplicidad de partidas, no es que se tramita un pedido y se da la razón a un titular registral, sino lo que se busca es determinar la existencia o no de duplicidad de partidas o superposición de áreas, decisión que de

ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, por cuanto la determinación de derechos y la eliminación de incertidumbres está reservado para el órgano jurisdiccional.

En tal sentido, las anotaciones y el eventual cierre de partidas que pudiera disponerse son una medida administrativa para publicar la duplicidad o superposición existente, que no implica en modo alguno la declaración de invalidez de las inscripciones por ser de competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2013¹⁸ del Código Civil concordado con el artículo 62 del Reglamento General de Registro Públicos.

En todo caso, quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable podrá solicitar judicialmente la declaración de la invalidez de dicha inscripción y en su caso, pedir la cancelación del asiento de inscripción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107¹⁹ del Reglamento General de Registros Públicos.

El órgano jurisdiccional es el competente para declarar la invalidez del asiento de inscripción, ya que no procede en la sede administrativa la nulidad o anulabilidad de un asiento registral, por lo que corresponde al juez declarar la invalidez del asiento mediante resolución judicial, el cual será ingresado a registro a solicitud del tercero interesado que se siente perjudicado con la inscripción. En consecuencia, el referido debe solicitar la cancelación de asiento de inscripción en base de la resolución judicial que declara la invalidez del asiento registral.

Según Gálvez (2014. p.155), probablemente este sea el punto más sensible de todo el procedimiento de cierre por duplicidad, porque es probable que se afecte el derecho del titular registral o algún derecho de otra persona que conste inscrito. En la

¹⁸ Artículo 2013.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

El contenido de la inscripción se presume cierta y produce todos sus efectos, mientras que no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

¹⁹ Artículo 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 declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional.

medida que se cerrará la partida donde conste inscrito su derecho. Esto resulta más significativo porque la anotación de inicio de cierre no bloquea la partida registral, sino únicamente informa sobre el procedimiento en curso. Es por este motivo que no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio de que el eventual cierre de partidas que se realice afectara todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad.

Para el antedicho autor, es usual encontrar observaciones donde el registrador menciona la imposibilidad de inscribir determinado título porque existe una anotación de inicio de cierre en la partida. Lo cual contraviene expresamente lo regulado por el artículo 62 del RGRP. Tal vez lo que pretende el Registrador, con dicha observación, es informar sobre la existencia de la anotación para que el interesado pueda tomar las medidas del caso.

En ese sentido el Art. 62 del RGRP, prescribe lo siguiente: En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

III. LEGISLACIÓN NACIONAL

La duplicidad de partidas registrales, en nuestra legislación peruana tal como se ha venido indicando en el presente, se encuentra regulado en el capítulo 11 del Título V del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, a partir del artículo 56° al 63° del citado reglamento. El cual parte de la definición, determina el funcionario competente, de mismo modo ha previsto los tipos de duplicidad de partidas (duplicidad de partidas idénticas, duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, duplicidad de partidas incompatibles, y duplicidad generada por la aparición de partidas registrales), la finalidad y efectos de las anotaciones de las duplicidades y cierre de partidas y finalmente la superposición parcial y eventual desmembración, puntos que se han venido desarrollando.

A parte de dicha norma, tenemos el Reglamento de Inscripciones de los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas²⁰, que también regula sobre duplicidad de partidas bajo los siguientes términos:

- Artículo 3.- Principio de Especialidad

Los Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas se rigen por el sistema de folio personal. Se abrirá una sola partida por el causante de la sucesión o el testador, en la cual se extenderán los actos inscribibles ulteriores.

- Artículo 5.- Oficina registral competente

La inscripción del otorgamiento del testamento y la ampliación del asiento se efectuará en la Oficina Registral correspondiente al domicilio del testador.

Tratándose de testamento otorgado en el extranjero ante funcionario consular o de acuerdo al régimen legal extranjero, podrá inscribirse en el Registro de Testamentos de cualquiera de las Oficinas Registrales del país.

²⁰ Aprobada mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 156-2012-SUNARP/SN, de 19 de Junio de 2012.

La inscripción de la sucesión intestada se efectuará en la Oficina Registral correspondiente al último domicilio del causante.

- Artículo 39.- Duplicidad de partidas en el Registro de Sucesiones Intestadas.

Existe duplicidad de partidas en el Registro de Sucesiones Intestadas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo causante de la sucesión intestada.

- Artículo 40.- Duplicidad de partidas idénticas en el Registro de Testamentos.

Sólo existe duplicidad de partidas en el Registro de Testamentos si respecto del testador se ha abierto partidas registrales duplicadas que contienen las mismas inscripciones o anotaciones.

- Artículo 41.- Duplicidad entre partidas del Registro de Testamentos y el Registro de Sucesiones Intestadas

Se considera como duplicidad de partidas cuando se han abierto partidas registrales en el Registro de Testamentos y en el Registro de Sucesiones Intestadas sobre el mismo causante de la sucesión, salvo los casos en que pueda inscribirse el testamento y la sucesión intestada de conformidad con el artículo 4 del presente Reglamento.

- Artículo 42.- Contenido de la resolución que dispone el inicio del procedimiento de duplicidad de partidas por inscripciones incompatibles

La resolución de Gerencia Registral que dispone el inicio del procedimiento de duplicidad de partidas por inscripciones incompatibles debe contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) Nombre del causante de la sucesión que originó la apertura de las partidas registrales.
- b) Datos de identificación de las partidas registrales involucradas, señalando la partida que permanecería abierta y la partida que sería cerrada.

c) Nombre de los herederos, legatarios, o albaceas que consten en los asientos registrales de las partidas involucradas.

- Artículo 43.- Cómputo del plazo para la oposición dentro del procedimiento de duplicidad de partidas por inscripciones incompatibles

El cómputo del plazo previsto en el penúltimo párrafo del artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos es de sesenta (60) días hábiles contados desde la última notificación de la resolución, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 25 de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

- Artículo 44.- Aplicación supletoria.

El procedimiento de duplicidad de partidas se inicia de oficio o a pedido de parte y se aplica supletoriamente las disposiciones del capítulo II del Título V del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444.

Si bien se verifican estas situaciones en el Registro de Predios, también pueden darse casos en los otros registros, por lo cual se ha reglamentando la duplicidad de Registros de Testamentos y de Sucesiones Intestadas, la misma que es de aplicación supletoria a las disposiciones del RGRP.

IV. JURISPRUDENCIA

5.1.- JURISPREDECENCIA REGISTRAL

La jurisprudencia registral son las resoluciones que emite el Tribunal Registral que es el órgano administrativo registral de la segunda y última instancia que tiene como función de resolver los recursos de apelación interpuestas contra las decisiones de los Registradores Públicos de la primera instancia, está conformados por Salas Descentralizadas e itinerantes integradas por tres Vocales. En ese sentido se pronuncia respecto a los títulos que han sido materia del recurso de apelación, que solo vincula al registrador que revisa el título en dicho procedimiento y brinda criterios para casos en concretos, que coadyuva con sus resoluciones a uniformizar criterios en la resolución de casos similares.

Si bien es cierto, que los órganos administrativos competentes para llevar a cabo los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, es la Unidad Registral de los órganos desconcentrados, y en segunda instancia administrativa la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, no obstante, el Tribunal Registral se emitido varios pronunciamientos respecto a la duplicidad de partidas, tal como se ha venido señalando en el presente.

De mismo modo se procede a mencionar las siguientes resoluciones de Tribunal Registral:

- Resolución N° 133-2011-SUNARP-TR-A, el registrador observó la solicitud fundamentando que de inscribirse el título existiría duplicidad con una partida ya inscrita. No obstante ello, el Tribunal Registral inscribió indicando que: “El hecho de que existan dos partidas registrales relativas a la anotación preventiva de sucesión intestada del mismo causante, no impide que pueda inscribirse el acta de sucesión intestada en una de las partidas duplicadas, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Gerencia Registral dicha situación.”

- Resolución N° 528-2003-SUNARP-TR-L, mediante el título materia de apelación se solicitó la inscripción de compraventa y aclaración sobre el inmueble

ubicado en la Jr. Santa Isabel, lote 7 manzana C de la Lotización Ana María Gelicich, distrito El Tambo, registrado en la partida N° 11013879 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huancayo. El Registrador observó que se encontraba pendiente el pronunciamiento de la Gerencia respecto de la posible duplicidad de partidas advertida y que fuera comunicada a dicha Gerencia con Informe N° 050-2003-ZRVIII-SHYO-SEPRRPI de 24-04-2003, de cuyo hecho el usuario tiene conocimiento conforme consta en la esquila de 24-04-2003.

El Tribunal Registral revocó la observación, ordenando la inscripción toda vez que no era procedente que durante el proceso de cierre por duplicidad se formulen observaciones sustentadas en la duplicidad existente, puesto que son los interesados los que deberán evaluar si conviene a su derecho contratar respecto a una partida sujeta al eventual cierre, con el pleno conocimiento que el cierre de partidas no distinguirá ni dará mejor derecho a asiento alguno (extendido antes o después de publicitarse la duplicidad), pues lo que se cerrará será la partida registral y no sólo alguno de sus asientos.

- Igual criterio se dio en Resolución N° 666-2003-SUNARP-TR-L, en la cual se solicitó la anotación preventiva de la solicitud de prescripción adquisitiva de parte del inmueble ubicado en la manzana “E”, lote N° 65, lotización semirústica Leoncio Prado Oeste, distrito de Puente de Piedra, provincia y departamento de Lima, así como la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble referido, la declaratoria de fábrica del inmueble referido y la independización del mismo.

En el primer extremo se señaló que se apreció una duplicidad de partidas en el área materia de prescripción, por lo que previamente debía efectuarse la regularización pertinente sobre dicha área dejándose constancia que este hecho se puso en conocimiento de la Gerencia Registral.

El Tribunal Registral revocó el punto 1 de la observación señalando que mientras no se haya dispuesto el cierre de una partida registral mediante la resolución respectiva, ésta surte todos sus efectos y se encuentra abierta al tráfico jurídico, no pudiendo restringirse los mismos, ni negar inscripciones relacionadas con dicha

partida, por lo que la duplicidad referida anteriormente no constituye un obstáculo que impida la inscripción del título.

Dicho criterio que fue adoptado como precedente en el Pleno VIII:

De mismo modo, tenemos diversas Resoluciones de la Dirección Técnica Registral de la Sunarp, como órgano administrativo de la segunda instancia que resuelve la apelación de las resoluciones de los órganos desconcentrados de la primera instancia respecto al procedimiento de cierre de partidas registrales.

5.2.- PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA

Los precedentes de observancia obligatoria son los acuerdos adoptados por el Tribunal Registral en los plenos registrales, que establecen criterios de interpretación de las normas que regulan los actos y derechos inscribibles, y son vinculantes y obligatorios para todas las instancias registrales, en el ámbito nacional.

Referente a la duplicidad de partidas registrales tenemos los siguientes precedentes:

VIII PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 13 y 14 de agosto de 2004. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de octubre de 2004.

Tipo de Registro: TODOS LOS REGISTROS

Precedente N°: 1

Título: APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Sumilla: “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”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 528-2003-SUNARP-TR-L del 22 de agosto de 2003, N° 666-2003-SUNARP-TR-L del 17 de octubre de 2003 y N° 106-2004-SUNARPTR-L del 27 de febrero de 2004.

Precedente de Observancia Obligatoria incorporado al artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos (Aprobado por Resolución N° 065-2005-SUNARP/SN).

XXVII - XXVIII PLENO

Sesión ordinaria realizada los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007. Publicado en el diario oficial “El Peruano” el 1 de marzo de 2008.

Tipo de Registro: REGISTRO DE PREDIOS

Precedente N°: 5

Título: RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L. N° 667

Sumilla: “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 N° 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”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19 de mayo de 2004, N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T.

5.3.- JURISPRUDENCIA DEL PODER JUDICIAL

Los criterios de solución que establece el poder judicial ante la duplicidad de partidas podemos señalar en palabras de Gonzales (2013, p.434): “la Corte Suprema del Perú ha tenido la ocasión de declarar la nulidad de la segunda inmatriculación, aunque no tanto por tratarse de una inscripción posterior, sino fundamentalmente porque el títulos no coincide con el asiento, de lo cual se colige que hubo una calificación negligente del Registrador (Casación N° 2538-2007-Junin, del 29 de octubre de 2008, publicado en el diario oficial el 2 de diciembre de 2009) (...)”.

Asimismo, agrega el referido autor que posteriormente “otra ejecutoria suprema (Casación N° 448-2009-Cajamarca del 17 de noviembre de 2009, publicado el 30 de julio de 2010) también declara que la segunda inscripción es nula por efecto de la preferencia que goza la primera inscripción. La nulidad también sirva, para este particular caso “para resolver el conflicto civil a favor del más antiguo en el registro, pero ello tiene como causa de evidencia que el segundo título no cumplía los requisitos exigidos por el Decreto Legislativo N° 667, bajo cuyo imperio se otorgó el derecho. Por lo tanto el criterio de orden estrictamente civil deviene el preponderante para dilucidar la propiedad del bien”.

V. DERECHO COMPARADO

En materia inmobiliaria, se conoce a la duplicidad de partidas como “doble inmatriculación” (Perú y España).

5.1.- ESPAÑA:

A pesar de tener la misma idea sobre la doble inmatriculación o duplicidad registral, esto es, la apertura de dos o más partidas registrales o fojas registrales para un mismo predio o que superpongan de manera parcial, el tratamiento es totalmente distinto en el Perú y España. (Bonilla, 2013).

En España su resolución se encuentra reservada de manera exclusiva a los Jueces (artículo 313 del Reglamento Hipotecario Español²¹).

En Perú se tiene dos vías a seguir: La primera, a nivel administrativo y la segunda en el Poder Judicial; a nivel administrativo no se resuelve quién es el verdadero titular sino se cierra la partida más reciente, ello siempre y cuando no se presente alguna oposición. El sistema peruano es que deja en manos o potestad de la

²¹ Artículo 313. Doble inmatriculación.

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:

1ª. 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.

2ª. 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.

3ª. 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.

parte interesada para iniciar el proceso a nivel judicial, dejando en suspenso el cierre de las partidas duplicadas; el problema es que el opositor es aquel titular registral de la segunda partida registral (la más reciente, la que se hubiera cerrada en caso no haya oposición) y, obviamente, no tiene ninguna motivación de iniciar un proceso judicial.

En cambio, en España advertida la doble inmatriculación se deriva al Juez y se notifica a las titulares de las fojas duplicadas con la finalidad que sea resuelta; no se deja en manos de uno u otro titular, ya que la idea es evitar una inexacta publicidad con la finalidad de no inducir a error a las personas que pretendan contratar con uno u otro titular.

Otra diferencia son los criterios que se toman para la resolución de la patología de la doble inmatriculación. En este tipo de patología la Jurisprudencia Española ha reaccionado señalando que “en los supuestos de doble inmatriculación se neutralizan los efectos registrales de las inscripciones contradictorias”²², esta línea jurisprudencial ha seguido con “coherencia y constancia y se encuentra respaldada por la mayoría de la doctrina (española)”²³.

Siguiendo dicha corriente jurisprudencial, nuestra doctrina ha delineado como “ideas-fuerzas a tomarse en consideración: las normas de preferencia del registro pierden importancia (...) y se deja de lados los criterios propios del registro (...)” (González, 2013 p.76).

Para la doctrina y jurisprudencia mayoritaria de España, la doble inmatriculación sólo se puede resolver suspendiendo la eficacia registral y acudiendo al Derecho Civil (*“La existencia de dos asientos incompatibles de igual rango y naturaleza origina la quiebra de los principios rectores del Sistema Tabular (registral)”* STS 11 de octubre de 2004).

²² Sentencia del Tribunal Supremo Español (STS) de 19-7-1999, citado en: FAJARDO FERNANDEZ, Javier y ARRIETA SEVILLA, Luis Javier. “Fe Pública Registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada”. En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario N° 702, Julio - Agosto 2009, páginas 1563 al 1601, España, pág. 1590.

²³ Op. Cit, pág. 1591.

Por ello en España el conflicto registral se resuelve reconociendo sólo la inscripción registral de quien sea el propietario real. (Álvarez 2010 p.408).

En cambio nuestra Jurisprudencia mayoritariamente ha adoptado “dar preferencia la hoja registral (partida registral) más antigua, mandando anular el título contenido en las hoja menos antigua”, como son las Casaciones N° 255698-Lambayeque y N° 1954-98-Puno del 07/09/2000.(Gonzales 2013 p.70-75).

VI. CONCLUSIONES

- ✓ La duplicidad de partidas es una patología registral, que viene suscitando desde mucho tiempo e involucra todos los Registros, de los cuales el Registro de Predios, es el registro más vulnerable, por el volumen y los problemas que acarrea, como la inexistencia de planos en las inscripciones antiguas, problemas en la identificación física del inmueble así como los derivados de la inexactitud de medidas de las áreas y linderos superficiales.
- ✓ Esta deficiencia registral contraviene los principios que rigen el derecho registral, sobre todo la seguridad jurídica que dice brindar el Registro.
- ✓ El Reglamento ha previsto su tratamiento a través de los diferentes procedimientos administrativos a cargo de la Unidad Registral, primando, en la mayoría de los casos, el cierre de la partida menos antigua, en virtud al principio de la prioridad preferente.
- ✓ El procediendo de cierre de partidas por inscripciones incompatibles es el único procedimiento que admite una oposición, asimismo en dicho procedimiento no se discute la propiedad, sino, únicamente, la prevalencia del registro de la partida más antigua, en caso se compruebe la duplicidad total o parcial, conforme a los principios que inspiran el derecho registral.

VII. RECOMENDACIONES

- ✓ La SUNARP deberá crear mecanismos eficaces que permitan el cierre de las partidas duplicadas, respetando el derecho de terceros que se amparan en la información que brinda registro y adquieren de buena fe, y que además establecer mecanismo eficaces que eviten la duplicidad de partidas en los diversos Registro.
- ✓ En el ámbito de predios, se debería implementar una base grafica completa, un sistema integrado de catastro debidamente actualizado, interconectado y clasificado, que permitirá organizar la inscripción de la totalidad de predios, que desde la cual se puede acogerse las nuevas inmatriculaciones, de esa manera se debe fortalecer la Oficina de Catastro de la Sunarp para que pueda brindar información certera.
- ✓ Coordinación entre el Registro y los entes generadores de catastro, los cuales deberían estar debidamente interconectados.
- ✓ Informatización y modernización de catastro e Innovaciones al Derecho Registral, sería posible la implantación de una coordinación de alto nivel de desarrollo técnico jurídico entre catastro territorial y registro como elemento básico de un sistema registral.

VIII. RESUMEN

El presente trabajo académico trata con respecto a la duplicidad de partidas en el sistema registral peruano, aquella anomalía registral que consiste en la existencia de dos o más partidas registrales para un mismo bien mueble e inmueble, o persona natural o jurídica, situación que contraviene ciertos principios registrales que son rectores del sistema registral y sobre todo aqueja la seguridad jurídica de los administrados, frente a esta realidad el Registros ofrece mecanismos de corrección a través de diversos procedimientos regulados en el Reglamento General de los Registros Públicos. Siendo así se ha desarrollado en el presente trabajo el marco teórico de la duplicidad de partidas y del procedimiento administrativo de cierre de partida, la legislación nacional, la jurisprudencia y el derecho comparado respectivamente.

IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Atilio, A. (1995). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea.
- Atilio, A. (2001). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Álvarez, J. A. (2006). *Derecho Registral Inmobiliario*. Granada: Editorial Comares.
- Álvarez, J. A. (2010). “*Derecho Inmobiliario Registral*” España, publicado en el Perú por Jurista Editores, Octubre 2010 (3° edición, 1° en el Perú).
- Bonilla, Y. (2013). *Duplicidad de Partidas o Doble Inmatriculación*. En Revista Jurídica Virtual Año III-enero 2013-N°3 www.librejur.com.
- Álvarez, J. A. (2010). “*Derecho Inmobiliario Registral*”. España, publicado en el Perú por Jurista Editores, Octubre 2010 (3° edición, 1° en el Perú).
- Chico, J. M. (2000). *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Madrid: Tomo I, 4° edición, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Código Civil vigente. (2016). Lima. Jurista editores E.I.R.L.
- Diez, L. y Gullón, A. (1997). *Sistema de Derecho Civil*. España: Vol. III, 6° Edición, Tecnos.
- Diez, L. (2007). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Las relaciones jurídico – reales y el registro de la propiedad. La posesión*. Madrid: Tomo II. Sexta Edición. Civitas.
- Díez, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Vol. III, Cuarta Edición. Editorial Civitas.
- Gálvez, I. (2014) *Manual de Derecho Notarial y Registral*. Lima: Ediciones Legales E.I. R.L.
- Gordillo, A. (2010). *El principio de la fue publica registral*. Lima: Jurista Editores.

- Gonzales, J. L. (2002). *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2013). *Derechos Reales y su inscripción registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de Registros Públicos (Ley 26366).
- Rimascca, Á. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Roca, R. M. y Roca M. L. (1995). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Tomo III. Bosch casa editorial.
- Sánchez, L. A. *Registro de la Propiedad Inmueble: La Inseguridad Jurídica del Actual Sistema Registral Peruano en la Inscripción Facultativa*. Texto completo de la ponencia presentada en el II Congreso Regional de Derecho Civil, Notarial & Registral, organizado por Instituto Liberteano de Derecho —Opus Et Praxis‖ (del 28 al 30 de abril de 2016).
- Sunarp. *Compendio de Reglamento y Directivas de Carácter Registral 2001-2016*. (2016). Lima. Dirección Técnica Registral.
- Texto Único Ordenado del Reglamento Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.