



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**DUPLICIDAD DE PARTIDAS CAUSADOS POR
LAS ANOMALIAS DE LOS TITULOS Y LAS
DEFICIENCIAS DEL CATASTRO GENERAL
REGIONAL LAMBAYEQUE 2016.**

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

PRESENTADO POR:

Reyes Lossio Harold Lennin Klishman

Asesora:

Cardozo Quinteros, Marlene Elizabeth

Línea de Investigación

Derecho Privado

Pimentel – Perú

2018

DEDICATORIA:

A:

Mi madre, Yesika Olenka Lossio Rodríguez, quién ha sido y será mi gran ejemplo a seguir, por tener fe en mi formación como estudiante, profesional, y sobre todo como persona.

AGRADECIMIENTO

A:

Dios, por haberme dado vida y guiar mi camino hacia el bien.

Mi abuela, María Emilia Rodríguez Montenegro, mi segunda madre, mi todo.

Mi tía, Darinka Milady Lossio Rodríguez, quien es mi modelo a seguir y ha velado por mi educación desde pequeño.

RESUMEN

DUPLICIDAD DE PARTIDAS CAUSADOS POR LAS ANOMALIAS DE LOS TITULOS Y LAS DEFICIENCIAS DEL CATASTRO GENERAL REGIONAL- LAMBAYEQUE

-2016.

Ésta investigación analiza cuales son las anomalías que causan el fenómeno de la Duplicidad de Partidas en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona II Oficina de Registros Públicos (SUNARP) de la ciudad de Chiclayo, departamento de Lambayeque, analiza los efectos y problemas que causa al titular de los bienes inmuebles inscritos, además determina deficiencias que actualmente presenta el Catastro con el que cuenta dicha institución, ya que brinda información desactualizada y que no resulta ser una referencia concreta de la realidad. Además, se interpretan las normas que regulan este fenómeno jurídico de Duplicidad de Partidas a partir de la Reglamento General de Registros Públicos aprobado a través de Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARP-SN y que trata de dar solución a este problema del Derecho Registral, complemento a ello se trata legislación relevante como los artículos de la Constitución Política del Perú, el Código Civil Peruano y la Ley del Sistema Nacional integrado de Catastro, Ley N° 28294. El tipo y diseño es No Experimental Transversal Descriptivo, pues no hubo manipulación de las variables, y se limitó a realizar una descripción de los hechos que originan la Duplicidad de Partidas. Se elaboró un cuestionario que consta de diez preguntas cerradas, las mismas que fueron procesadas, con el fin de analizar los resultados de los índices que mostraba el muestreo practicado.

Palabras clave: Registro de Propiedad Inmueble, Duplicidad de Partidas, Catastro, Rectificación de áreas y linderos.

DUPLICITY OF ITEMS CAUSED BY THE ANOMALIES

ABSTRACT

OF THE TITLES AND THE DEFICIENCIES OF THE

GENERAL REGIONAL CATASTRO-

LAMBAYEQUE

-2016.

¹ Adscrito a la Escuela Profesional de Derecho Pregrado, Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú, email: rlossioharol@crece.uss.edu.pe Código ORCID:

This investigation analyzes which are the anomalies that cause the phenomenon of the Duplicity of Parties in the Registry of Real Property of the Zone II Office of Public Records (SUNARP) of the city of Chiclayo, department of Lambayeque, analyzes the effects and problems that cause the owner of the registered real estate, also determines deficiencies that currently present the Cadastral with which the said institution has, since it provides outdated information and that does not turn out to be a concrete reference of reality. In addition, the rules that regulate this legal phenomenon of Duplicity of Items are interpreted from the General Regulation of Public Registries approved through Resolution of the National Superintendent of Public Registries N ° 126.2012-SUNARPSN and that tries to give solution to This problem of the Registry Law, complementing it is relevant legislation such as the articles of the Political Constitution of Peru, the Peruvian Civil Code and the Law of the Integrated National System of Cadastre, Law No. 28294. The type and design is Non-Experimental Transversal Descriptive, since there was no manipulation of the variables, and he limited himself to making a description of the facts that originate the Duplicity of Matches. A questionnaire was drawn up consisting of ten closed questions, the same ones that were processed, in order to analyze the results of the indices shown by the sampling carried out

Keyword: Real Property Registry, Duplicity of Items, Cadastre, Rectification of boundaries.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iii
ABSTRACT	iv
I. INTRODUCCION	8
1.1. Situación Problemática	11
1.2. Formulación del Problema	13
1.3. Hipótesis	13
1.4. Objetivos	14
1.4.1. Objetivo General	14
1.4.2. Objetivos Específicos	14
1.5. Justificación	15
II. MARCO REFERENCIAL	16
2.1. Antecedentes de la investigación	16
2.2. Principios aplicados a la Duplicidad de Partidas	22
a) Principio de Prioridad	22
b) Prioridad de rango o preferente	22
c) Prioridad excluyente	23
2.3. Sub Capítulo I: Duplicidad de Partidas	23
2.3.1. El Derecho Registral en el Perú y el Registro de Propiedad Inmueble	23
2.3.2. Generalidades de la Duplicidad de Partidas	28
2.3.3. Definición	29
2.3.4. Denominaciones	30
2.3.5. Tipos de Duplicidad de Partidas	31
a) La superposición total	31
b) La superposición parcial	31
2.3.6. Funcionario competente	34
2.3.7. Oposición	34
2.3.8. Plazo de oposición	35
2.3.9. Legislación Peruana	35

a) Constitución Política del Perú	35
b) Código Civil.....	35
c) Reglamento General de Registros Públicos	39
2.4. Sub Capítulo II: El Catastro	44
2.4.1. Definición	44
2.4.2. Relación del catastro y SUNARP	45
2.4.3. Realidad catastral peruana	46
a) COFOPRI.....	46
b) SUNARP.....	46
c) El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC)	46
d) Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA)	46
e) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).....	47
f) Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN).....	47
g) Entidades de la Administración Local	47
2.4.4. Catastros existentes en el Perú.....	47
i) Por el tipo de predio que contiene (predio urbano o rural)	47
ii) En atención al alcance del catastro	48
2.4.5. Finalidad	48
2.4.6. Legislación sobre el Catastro en el Perú	48
III. MATERIALES Y METODOS	49
3.1. Tipo y Diseño de la Investigación.....	49
3.2. Operacionalización de variables	50
3.3. Población y muestra.....	51
a) Población	51
b) Muestra.....	52
3.4. Técnicas e instrumentos de valoración.....	52
3.5. Métodos de procesamiento de información	53
3.6. Aspectos éticos	53
IV. RESULTADOS	54
V. DISCUSION DE RESULTADOS	65
VI. CONCLUSIONES	68
VII. RECOMENDACIONES.....	70

VIII. REFERENCIAS.....	72
IX. ANEXOS.....	75

I. INTRODUCCION

La presente tesis titulada “LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS CAUSADOS POR LAS ANOMALIAS DE LOS TITULOS Y LAS DEFICIENCIAS DEL CATASTRO GENERAL REGIONAL 2016”, está orientada al análisis de la figura jurídica de Duplicidad Registral o Superposición de Partidas, tal como se le conoce en el Derecho Civil y Registral; éste fenómeno ocurre cuando en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (en siglas,SUNARP) resulta inscribible un título registral en dos o más partidas registrales; es preciso señalar, que SUNARP posee distintos tipos de registros; sin embargo, nuestra investigación esta avocada específicamente a los títulos del Registro de Propiedad Inmueble correspondientes a la Oficina Registral de Chiclayo, departamento de Lambayeque.

Para el desarrollo de esta investigación, se ha optado por hacer un análisis minucioso de la situación problemática que origina el fenómeno de duplicidad de partidas, en vista que se trata de un óbice que parte de la desorganización y creación de instituciones que se encargaban anteriormente del saneamiento, registro, e inscripción de la propiedad, pues tal como se advierte en esta investigación, el hecho de adaptar los registros e inscripciones que se hicieron en distintas instituciones en el transcurso del tiempo han generado diversos problemas que a la fecha no se pueden solucionar.

Una prueba de ello es que hace muchos años antes de la creación de SUNARP, se delegaron potestades y facultades de inscripción de títulos de propiedad y saneamiento a distintas instituciones como el Poder Judicial, Municipalidades, el Ministerio de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural (en siglas PETT) y luego la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (en siglas COFOPRI).

La creación de diversas instituciones encargadas del registro e inscripción de la propiedad fueron el inicio de un desorden de información que finalmente origino que el registro e inscripción de títulos de propiedad de los predios sea afectado por un “cruce de información”; el cual, finalmente se intenta unificar con la creación de COFOPRI; sin embargo, no funciona en su totalidad, siendo que, hasta la fecha no se ha logrado que todas las propiedades cuenten con un saneamiento predial e inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

Además existen factores internos y externos que originan la duplicidad de partidas; por ejemplo, uno de los factores internos que han originado la duplicidad de partidas registrales son los errores del registrador públicos al momento de la verificación de la inscripción, y el factores externos son por ejemplo la comisión de delitos de tráfico de terrenos, actividad en la cual utilizan documentación falsa para acreditar su derecho de propiedad ante SUNARP, situación que amerita una investigación a cargo del Ministerio Público.

Este problema social da lugar a la siguiente interrogante ¿Cuáles son los factores que producen la Duplicidad de Partidas de los títulos inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP Chiclayo y si se ha generado debido a las deficiencias de la información y la verificación del Catastro?. Pues bien, determinar en primer lugar los factores que originan la duplicidad de partidas servirán para desarrollar una solución real e inmediata que pueda contribuir a la sociedad, y servirá también para verificar si es tan solo un problema del catastro o de la información y base de datos que utiliza SUNARP que ha heredado de otras instituciones precedentes.

En merito a las consideraciones expuestas, esta tesis propone la hipótesis para disminuir y finalmente erradicar la Duplicidad de Partidas Registrales, ello, con la creación de una Ordenanza Municipal que establezca que los propietarios están obligados a sanear su predio en la Municipalidad de Chiclayo, presentando su título de propiedad identificados físicamente mediante un plano o inspección catastral, y en caso de incumpliendo u omisión se ejecute el respectivo apercibimiento de multa, por otro lado brinda la posibilidad de rectificar las áreas y linderos del predio y enviar esta información a SUNARP a fin de que verifique y actualice la información.

El objetivo general de este proyecto de investigación es analizar cuáles son las anomalías que originan la Duplicidad de Partidas Registral, y los beneficios de una Ordenanza Municipal que obligue al propietario legítimo de un bien inmueble al saneamiento predial contrastándolo y verificándolo con la información con la cuenta SUNARP.

Este objetivo principal está respaldado por objetivos específicos como “Determinar las anomalías que originan la duplicidad de partidas en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chiclayo (SUNARP), “Identificar las causas y efectos de la duplicidad registral”, “Describir los beneficios y aportes que podrán generarse con la información idónea que brinde un catastro actualizado al Sistema Registral” y “Establecer la creación de una Ordenanza Municipal que funcione como solución con el saneamiento predial obligatorio a bajo costo y contrastar la información con SUNARP”.

Resulta útil y necesario que nos encarguemos del estudio y análisis de los efectos y consecuencias que origina la duplicidad de partidas en el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP Chiclayo, a fin de crear una propuesta de solución que evite la doble inscripción de un título que posee características idénticas, y que SUNARP y la Municipalidad de Chiclayo cuenten con información uniforme y actualizada, a fin que el registrador pueda realizar la verificación correcta del título de propiedad en beneficio evitar perjuicio a la sociedad que a fin de buscar seguridad jurídica y publicidad de sus bienes inmuebles busca inscribir sus derecho de propiedad en el registro de propiedad inmueble de SUNARP.

Finalmente este trabajo de investigación está constituido por las siguientes partes: I. Introducción, II. Marco Referencial, III. Materiales y Métodos, IV. Resultados, V. Discusión de Resultados, VI. Conclusiones, VII. Recomendaciones, VIII. Referencias, y IX. Anexos.

1.1. Situación Problemática

Identificar la problemática es el resultado de una breve reseña histórica; la Ley del 02 de enero de 1888 crea el Registro de Propiedad Inmueble, éste hecho dio origen al Sistema Registral Formal en el Perú, el cual estaba regido bajo la dirección del Poder Judicial, la creación de este registro fue hace más de ciento diez años, el proceso de inscripciones de primeras de dominio o inmatriculaciones reflejaban el resultado de una actividad de nacimiento de unidad inmobiliarias en el Registro, teniendo como sustento tradicional esquemas de capturas de información literal, y el requisito para la inscripción era la presentación del título según el territorio al cual pertenecían.

El Sistema Registral fue de tratamiento del Código Civil del año 1852 y 1936, no es hasta la década de 1980 cuando se crea la Oficina Nacional de Registros Públicos, la cual estaba a cargo del Primer Ministro, este organismo en realidad es el primer antecedente de SUNARP; posteriormente en Noviembre de 1988, estuvo bajo la dirección del Ministerio de Vivienda y Construcción hasta enero de 1990, posteriormente con la Ley N° 26366 de fecha 16 de octubre de 1994 se crea SUNARP.

En 1992 se crea el Proyecto de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT mediante el Decreto Ley N° 25902 de fecha 27 de noviembre de 1992, luego se crea en 1996 mediante Decreto Legislativo N° 803 la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI,

En el año 2002 se ordenó la unificación de todos los registros de propiedad predial, el cual se termina efectivizando en el año 2004, finalmente en 2006 estas medidas no

contribuyeron a mejorar el sistema de formalización, pues un año después el PETT es absorbido por COFOPRI.

Entre 1986 y 2003 se realiza la implementación de la Base Gráfica Registral; es el caso, que la creación de todas estas instituciones origino una desorganización que generó muchos problemas en la inscripción de títulos y en la información que hasta la fecha era manejada por diferentes órganos.

Las deficiencias surgieron cuando COFOPRI y la Municipalidades no contaban con catastro unificado, generando cruce de información de los predios inscritos que pertenecían a las zonas rurales y urbanas de la ciudad de Chiclayo y de sus alrededores, muy aparte, que para entonces SUNARP era una institución que recién obtenía relevancia y el principal error era que no exigía por lo menos la presentación de una base o inspección gráfica, como en la actualidad si se efectúa, lo cual dio como consecuencia la prevalencia de la información jurídica (título) sobre la información gráfica (plano grafico o inspección catastral).

SUNARP no cuenta con un catastro, sino que efectúa un trabajo de gabinete, que se ha superado en gran medida con los avances tecnológicos y la adecuación de la información que brindan otras instituciones; no obstante, esta información brindada por las instituciones cooperativas como COFOPRI, las Municipalidades y el Sistema Nacional Integrado de Catastro de Perú – SNICP no ha sido idónea, pues en el transcurso del tiempo la información no ha sido actualizada y erróneamente han sido inscritas propiedades superpuestas a otras que ya contaban con una delimitación específica.

Cabe precisar que la relación existente entre el Registro y el Catastro es la siguiente, el primero se encarga de la verificación de las titularidades de los sujetos que desean inscribir su predio y el segundo se encarga de corroborar la existencia y descripción física y única de localización.

Eso implica identificar otro de los puntos críticos del Sistema Registral, pues, hasta la fecha no se ha logrado que todas las propiedades cuenten con un saneamiento predial e inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble pues se trata de un Derecho Facultativo. Según Guevara (1996, p. 92) no existía obligatoriedad de las inscripciones, pues siempre se mantuvo el carácter facultativo, por tanto existía plena libertad del propietario de inscribir o no.

Indefectiblemente, esta situación genera una incertidumbre en el tercero de buena fe que desea celebrar un acto jurídico sobre un inmueble, mucho más vulnera el principio de especialidad al existir dos partidas de un mismo bien ambos consignados dentro de sus partidas asientos y actos registrales totalmente diferentes, que originarían falta de claridad de los actos consignados, además se atenta contra la seguridad jurídica, la cual supuestamente reviste al propietario diligente que inscribió su predio.

Indudablemente SUNARP ha tratado de darle una solución a este problema con los artículos 56° al 63° del Reglamento General de Registros Públicos, el cual regula los supuestos de la Duplicidad Partidas, además de la creación de nuevos instrumentos registrales de protección, entre ellos está el bloqueo registral o las solicitudes de cancelación de títulos y asientos registrales o el hecho de recurrir ante un notario o a sede judicial para iniciar un proceso de rectificación de áreas y linderos; pero, lastimosamente no es suficiente para cubrir la esfera de protección necesaria, es por eso que la única salida que ha encontrado el tercero para descartar quien es el legítimo propietario es que, quien venda, grave, hipoteque o ejerza cualquier acto de disposición del bien se encuentre en posesión del mismo al momento de la celebración del contrato.

1.2. Formulación del Problema

¿Cuáles son los factores que producen la Duplicidad de Partidas de los títulos inscritos en el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP Chiclayo y si se ha generado debido a las deficiencias de información o a la verificación del Catastro?.

1.3. Hipótesis

La Duplicidad de Partidas Registrales se evitaría con el saneamiento predial a través de la creación de una Ordenanza Municipal que establezca que los propietarios están obligados a sanear su predio en la Municipalidad de Provincial de Chiclayo presentando su título de propiedad identificados físicamente mediante un plano o inspección catastral, y en caso de omisión de la norma se informa del apercibimiento de multa, otorgando un plazo razonable, y de incumplirse, se efectúa la multa correspondiente otorgando otra prórroga bajo apercibimiento de aumentar el quantum de la multa interpuesta; de existir coincidencias con otro predio se brindará la posibilidad de rectificar las áreas o linderos

del inmueble la cual se resuelve mediante una Resolución Administrativa expedida por la misma municipalidad, todo ello a bajo costo, finalmente se enviara la información actualizada a SUNARP quién procede a la inscripción automática del bien, esto le permite ejercer una verificación catastral adecuada, que la información se encuentre actualizada, y permitirá un mayor control de la inscripción con la finalidad de proteger los derechos del propietario y promover el trafico jurídico patrimonial. Es decir se trata de una solución micro territorial que podría ser aplicada en ejercicio conjunto de las Municipalidad de Chiclayo y SUNARP Chiclayo.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Analizar cuáles son las anomalías que originan la Duplicidad de Partidas Registral, y los beneficios de una Ordenanza Municipal que obligue al propietario legítimo de un bien inmueble al saneamiento predial, esto permitirá la actualización del Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP Chiclayo y la verificación de información actualizada del Registrador y constatarla con la del Catastro a fin de obtener idoneidad de la información y eficiencia y eficacia registral.

1.4.2. Objetivos Específicos

- i) Determinar las anomalías que originan la duplicidad de partidas en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chiclayo (SUNARP).
- ii) Identificar las causas y efectos de la duplicidad registral, y las deficiencias de información que presenta el catastro regional.
- iii) Describir los beneficios y aportes que podrán generarse con la información idónea que brinde un catastro actualizado al Sistema Registral, con el fin de erradicar a la duplicidad registral.
- iv) Establecer la creación de una Ordenanza Municipal que funcione como solución con el saneamiento predial obligatorio y que esta información

actualizada sea enviada a SUNARP brindando beneficios como inscripción inmediata a bajo costo, permitiendo la actualización de la información y una verificación del registrador más eficiente.

1.5. Justificación

Esta investigación nace con el fin de dar solución a los problemas que origina la duplicidad de partidas, y beneficiar al propietario del bien inmueble que inscribe su título en SUNARP, pues cuando este se ve afectado, está supeditado a seguir un trámite administrativo, que por lo general termina en el cierre de las partidas registrales, se ve impedido de realizar actos de disposición sobre su bien, luego tiene que recurrir a la vía judicial o notarial para realizar la rectificación de áreas y linderos, y nuevamente inscribir correctamente su predio, todo ello porque la información de verificación del catastro no es la más idónea o porque COFOPRI sobrepuso la información del saneamiento catastral que realizó en distintas zonas urbanas y rurales que nunca se actualizaron y terminan en una confusión con la información que ostenta la Municipalidad de Provincial de Chiclayo y SUNARP, en vista que a la fecha no hay información uniforme de estas instituciones.

De ello resulta útil que, nos encarguemos del estudio y análisis de los efectos y consecuencias que origina la duplicidad de partidas a fin de crear una propuesta de solución que evite la doble inscripción de un título que posee características idénticas, y que SUNARP Chiclayo y la Municipalidad Provincial de Chiclayo cuenten con información uniforme y actualizada, a fin que el registrador pueda realizar la verificación correcta del título, todo ello con la finalidad de evitar un trámite engorro ante el Poder Judicial o el trámite costoso en sede notarial, beneficiando a las arcas Municipales y garantizar eficientemente la seguridad jurídica que profesa SUNARP.

A pesar de tener un Sistema Registral Nacional muy bueno y eficaz, hasta la fecha no se ha creado un mecanismo que pueda evitar la duplicidad de partidas; muchas veces surge por errores humanos del registrador o por alguna deficiencia que posee el título al momento de la inscripción (por ejemplo la vejez del título a inscribir), en esta investigación los errores son atribuidos a las deficiencias de la verificación de un catastro que no cuenta con información actualizada y de acciones mal ejecutadas de COFOPRI y las omisiones de la Municipalidad de Chiclayo.

II. MARCO REFERENCIAL

2.1. Antecedentes de la investigación

Túpac (2013), en su tesis sobre La duplicidad registral de partidas como anomalía que afecta el Sistema Registral de la Zona II sede Chiclayo, la autora en su realidad problemática sostiene que, en la práctica no se están aplicando o se desconocen los tres tipos de duplicidad de partidas que establece el Reglamento General de los Registros Públicos, además de conceptualizar a la duplicidad de partidas como una anomalía que afecta el Sistema Registral, indicando además que los planteamientos teóricos y jurisprudencia no pueden ser aplicable pues se evidencia la inexistencia de empirismos aplicativos a esta anomalía registral.

La hipótesis planteada es “La duplicidad registral como anomalía que afecta al Sistema Registral, se vio afectada por Incumplimientos a la Norma y Empirismos Aplicativos; que estuvieron relacionados causalmente, ya sea porque se desconocieron o por la inaplicación de algún Planteamiento Teórico”.

Es importante señalar, que esta tesis evidencia el incumplimiento de Normas referidas a la duplicidad de partidas como una anomalía que afecta a todo un Sistema Registral, de igual forma realiza un análisis de la situación en la que se encuentra la Zona II Sede Chiclayo y permite identificar las causas y los responsables de este fenómeno que atenta contra los principios registrales como la Seguridad Jurídica y la Duplicidad Registral.

A manera de conclusión, establece que la duplicidad registral es una anomalía que existe por el incumplimiento de una norma, y por el desconocimiento o aplicación defectuosa de un planteamiento teórico que contenga conceptos básicos, pues al utilizar uno de estos procedimientos ayudara a identificar este fenómeno registral.

Chávez & Huamán (2012), en su tesis sobre: Implicancias de la inseguridad jurídica en la duplicidad de partidas registral en la provincia de Chiclayo periodo 211-2012. Los coautores de este proyecto, identifican a su realidad problemática a las normas del Reglamento General de Los Registros Públicos Resolución N° 126-2012 SUNARP-SN y el Código Civil de 1984 en su Libro IX; especialmente en los artículos donde se hace mención al proceso para resolver complicaciones de la duplicidad de partidas registrales

Respecto a la hipótesis, señalan que, la seguridad jurídica se ha visto afectada por empirismos normativos y empirismos aplicativos que se han relacionado respecto de su causalidad, por el mismo hecho que no han sido conocidos o se han aplicado defectuosamente, tal es así que menciona las normas que han sido omitidas o mal aplicadas, como el artículo 56 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN que se refiere a la duplicidad registral, así como también la inaplicación de las normas de nuestro ordenamiento jurídico nacional establecidas en el Libro IX del Código Civil Peruano.

Esta tesis señala explícitamente que, la Comunidad Jurídica y todos sus elementos que la conforman no aplican los lineamientos de interpretación jurisprudencial para solucionar los problemas que devienen de la duplicidad de partidas registrales, todo ello origina inseguridad jurídica de los usuarios (la sociedad) y atenta contra el Sistema Registral.

Finalmente a manera de conclusión, se determina que existen empirismos aplicativos, por causa de la inaplicación de lineamientos de interpretación jurisprudencial idóneos por parte de la Comunidad Jurídica, debido a que las normas no están actualizadas o a que muchos elementos que conforman dicha comunidad desconocen los planteamientos teóricos referidos a la duplicidad de partidas registrales.

Ivonne (2017), en su tesis sobre La duplicidad de partidas en el registro de predios. La autora de esta tesis, sostiene que la problemática es el desordenado crecimiento que ha tenido como institución jurídica el Registro de la Propiedad Inmueble en nuestro país, pues esto se evidencia en la falta de determinación física del predio que es una negligencia de nuestro Sistema Registral y que ha dado como resultado el estudio de la duplicidad de predios, su problemática y sus efectos.

En ese sentido, señala que “Muchos de los órganos de control carecen de un catastro actualizado de los predios, sobre todo las municipalidades, pues aunque el interesado pueda acceder a su plano o código catastral será imposible para el registrador compararlo con los antecedentes registrales, pues no existe una base geográfica que permita correlacionar las inscripciones con bases o planos elaboradas por el Registro”.

A manera de conclusión, la presente tesis trata de dar un acercamiento de las posibles causas de la duplicidad de partidas de predios, su problemática, las causas y efectos que origina en el Sistema Registral; siempre basando en el momento actual que atraviesa nuestro ordenamiento jurídico y la realidad en la que se aplica.

Túyume (2016) en su tesis sobre: La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. Analiza como principal óbice, los aspectos sustanciales de la doble venta y la buena fe del tercero adquirente, en tanto es quien registra su derecho y para la ley se convierte en un propietario formal, y el primer comprador automáticamente pierde su derecho de propiedad, pudiendo vender el tercero a otras personas, y por lo cual se generarían nuevas adquisiciones.

En ese sentido, tal como explica el autor, “la jurisprudencia está dividida amparando por un lado la defensa de terceros registrales y por otro lado la protección del adquirente que posee el bien a través de figuras jurídicas poco usadas en nuestro ordenamiento jurídico” ; es decir tiene mucha relación con el origen de dos partidas registrales distintas en caso se genere la inscripción de más de un propietario aparente, de lo cual se deduce que los registros públicos no es suficiente la información que brinda el Sistema Registral Nacional, sin embargo si es efectiva para declarar propietarios de buena fe y brindar seguridad de goce en base a estos fundamentos aunque falte un elemento principal que no es considerado, el cual es el pilar de derecho real como es la posesión.

Es por ello que el autor menciona a manera de conclusión que para que el Sistema Registral puede llegar a una efectiva protección de los derechos de un propietario, es necesaria la incorporación de la posesión como elemento adicional al artículo 2014 del Código Civil.

Cocchella (2017) en su tesis sobre: El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el Registro. El autor se centra en el problema principal de la “ley No 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de inscripción Registral en Trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los Artículo 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049” tratando el debate originado por la aparente incoherencia de esta norma.

En ese sentido trata de desarrollar todos los aspectos que regulan esta ley y el impacto que esta tiene en el Código Civil Peruano de 1984, asimismo conlleva al estudio de otras instituciones que pertenecen al Sistema Registral como la alerta registral, la inmovilización temporal de partidas y la base centralizada de datos notariales.

En conclusión, se tratan aspectos importantes que contribuyen a dilucidar el conflicto que existe en la posible incoherencia de la Ley N° 30 313, y herramientas del registro que contribuyen como solución al conflicto académico práctico originado.

Alvarado (2006), en su tesis sobre: La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada. La autora determina como principal problema la necesidad de un Sistema Nacional Integrado, el cual garantice la seguridad de los derechos de propiedad inmueble, por ello se centra en el estudio de las importancias de registro como mecanismo de protección de la propiedad inmueble para brindar seguridad a las inscripciones hechas en SUNARP.

La tesis menciona que a pesar de tener un Registro que cuenta con más de 118 años de creación, lamentablemente aún no se cuenta con la información registral suficiente que pueda evitar la informalidad registral, la duplicidad de partidas, la superposición de áreas y otras anomalías que afectan al registro, asimismo intenta recabar informaciones de varias instituciones.

En ese sentido hace mención a la Ley que crea el Sistema que integra la información catastral de las instituciones que ejecutan dicha labor, para unificar la información física y jurídica de los predios. En conclusión los derechos del propietario serían realmente amparados por la ley cuando el Sistema Registral pueda brindar a la sociedad un Registro Catastral Unificado; el mismo que deberá contener información catastral mediante una Red Geodésica Nacional que permitirá identificar mejor las características físicas del predio pudiendo evitar las anomalías antes mencionadas.

Campos (2013), en su tesis sobre: Estudio de caso: modernización del sistema nacional de los registros públicos: factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral. La problemática que identifica el autor fue la excesiva duración de procedimientos registrales, la falta de interconexión que tenía la Súper Intendencia de Registros Públicos, asimismo el sistema desfasado de información, la falta de un registro de información y la fragilidad de los sistemas informativos; estos factores generaron en el Sistema Registral un Estado carente de mecanismos que aseguren la aplicación de un servicio de calidad y que cumpla a cabalidad con satisfacer las necesidades de una sociedad.

La solución identificada por la autora en su hipótesis fue la utilización de la tecnología de la información y comunicación en La Súper Intendencia de Registros Públicos a fin de mejorar el servicio registral; tal como menciona en su proyecto la importancia radica en la evolución de una organización estatal que se desarrolla en el rubro del servicio al público, dando prioridad a la utilización de avances tecnológicos y la globalización como elemento fundamental del desarrollo institucional.

Finalmente se concluye que “La tecnología y la globalización trae consigo un cambio en el servicio público registral, en tanto a la fecha existen servicios virtuales, como por ejemplo la alerta registral que facilitan y contribuyen a las funciones del Sistema Registral”. Estos elementos tienen mucha relación en la generación de un servicio de calidad y la evolución del Registros Públicos a fin de evitar que existan anomalías registrales.

Arrieta (2008) en su tesis sobre: Doble Inmatriculación Registral. El autor de esta tesis doctoral, realiza un análisis sobre la afectación que surge la propiedad en España por la doble inmatriculación de un mismo predio en el momento de realizar el Registro de la Propiedad, explica que es una patología pues es una enfermedad que sufre su Sistema Tabular de Registro que ha permitido varias inmatriculaciones.

Además, plasma como solución a este óbice los criterios que ha adoptado el Sistema Registral Español, pues han creado varios mecanismos a través de procedimientos judiciales para prevenir situaciones que se dan en folios registrales con predios idénticos, es decir con el mismo inmueble.

Trujillo (2014), en su tesis sobre: El régimen jurídico de las bases gráficas registrales: identificación georreferenciada de fincas y seguridad jurídica. El autor explica en su tesis doctoral, la basta preocupación que ha existido en el Registro de Propiedad Español pues siempre han sufrido con la correcta identificación de las fincas al momento de realizar la hipoteca de las mismas, esto no es un medio seguro en tanto no ofrecía seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario, además cuando se promulgo la Ley Hipotecaria Española de 1861, tuvo como finalidad determinar el territorio de las fincas.

Como señala el autor, han pasado más de ciento cincuenta y tres años, y el mercado inmobiliario ha sufrido muchos cambios, como que haya pasado de un simple negocio entre vecinos a prácticas internacionales, este avance ha venido acompañado de desarrollo tecnológico que se ha hecho notar en la sociedad española; sin embargo el tratamiento normativo es relativamente escaso, por lo que es necesario que se realice un estudio de las leyes que regulan las bases del Registro de Propiedad.

Concluye, que es sumamente relevante la identificación de una finca para el tráfico inmobiliario, pues de lo contrario el sistema tanto Hipotecaria como el Registral tendría problemas de información, comunicación institucional, y afectarían a los operadores del mercado inmobiliario y hasta los mismos propietarios; por ello resulta necesario adoptar medidas que permitan la identificación y la georeferencia de los predios susceptibles de estas relaciones relevantes para el mundo del derecho.

Toranzos (2014), La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título fals. La problemática en la cual se centra el autor, es la que surge de la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria de España, la misma que regula el supuesto de la inscripción de

un título falso que transfiere la propiedad a un tercero adquirente en desmedro del derecho de versus dominus.

Ante dicha problemática, el autor propone como soluciones la adopción de un sistema de notificaciones y un fondo de seguro denominado Sistema de Torrens, con la única finalidad de proteger el derecho de propiedad en caso de falsificación y/o suplantación de identidad, con ello se fortalece la exactitud de y veracidad en los asientos y generaría confianza en la ciudadanía y garantizara el trafico jurídico mobiliario.

2.2.Principios aplicados a la Duplicidad de Partidas

Los principios registrales siempre han tenido interrelación entre sí, a tal grado que la interpretación no se realiza de forma diferenciada, sino de forma conjunta, dentro de los principios más relevantes del derecho Registral y que muchas veces contribuyen a dar soluciones al fenómeno de Duplicidad de Partidas tenemos:

a) Principio de Prioridad

Este principio es un mecanismo en el cual prima la oponibilidad de un derecho por un acto que reviste jerárquicamente un crédito frente a terceros; este principio se encuentra regulado en la disposición VI del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos al establecer que “La prioridad en el tiempo de las inscripciones, determina la referencia de los derechos que otorgan los Registros Públicos”, a su vez deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 67° del Reglamento de Inscripciones “ Se considera como fecha de una inscripción para todos los efectos que esta debe producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma”.

b) Prioridad de rango o preferente

Este principio se deduce en el artículo 2016 del Código Civil, cuando que este artículo reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad.

Un ejemplo, cuando un acreedor hipotecario A, inscribe su derecho de crédito hipotecario el día 09 de junio de 2017, y luego otro acreedor hipotecario del mismo bien inmueble inscribe su derecho el día 15 de julio de 2017, en ese sentido, si seguimos lo

establecido en este acápite, el sujeto A obtendrá el derecho preferente sobre B, puesto que A ha logrado inscribir su acreencia con anterioridad.

c) Prioridad excluyente

Este principio está contenido en el artículo 2017 del Código Civil, y que establece No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Con este enunciado se busca evitar que de dos títulos que resultan totalmente incompatibles se evite la inscripción de uno si existe otro de mayor antigüedad, brindando la publicidad necesaria y la seguridad jurídica que busca el solicitante propietario del bien inmueble inscrito. Este principio tiene como fin, establecer reglas en caso de derechos reales inscritos y no inscritos, pues solo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, porque cuando el sistema registral es constitutivo, no se puede suscitar este problema, pues los derechos reales nacen con la inscripción de los mismos, es decir, en los sistemas registrales constitutivos no existen derechos reales fuera del registro. (Chávez C. & Huamán , 2012 p. 93)

Lacruz (como se cito en Gonzales, 2014) que respecto del cierre registral que se suscita en la prioridad excluyente, que la regla de prioridad no tiene único resultado en su relación con el registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos corporales inscritos, por las fechas de presentación, sino cerrar los libros de los derechos incompatibles con el que se halla registrado.

Estos derechos que suele otorgar SUNARP están orientados a dar prioridad en base a la temporalidad de la inscripción del bien, es decir siempre el tiempo y la fecha de la inscripción serán determinantes para que se pueda dilucidar a quien se le otorga o reviste de seguridad jurídica, una seguridad que resultaría aparente si se tomarán otros criterios que estén por encima del tiempo.

2.3.Sub Capítulo I: Duplicidad de Partidas

2.3.1. El Derecho Registral en el Perú y el Registro de Propiedad Inmueble

Casi todos los países cuentan con un Sistema Registral, el cual se encarga de la protección de los actos jurídicos celebrados entre las personas que buscan con la inmatriculación o inscripción que estos se revistan de dos elementos principales y que rigen este sistema, uno de ellos es la publicidad registral y el otro es la seguridad jurídica, esta necesidad nació en vista que la población requería de una institución que se encargue de la protección de los contratos de compras y adquisiciones celebradas producto del nuevo fenómeno social denominado capitalismo, el mismo que a su vez fue originado por el liberalismo económico, los cuales habían desencadenado una serie de circulación de bienes y adquisición de terrenos, y que evidentemente carecían de cualquier protección.

Este registro debía cumplir con una organización, una formalidad y sobre todo identificar el modelo registral más adecuado que vaya acorde con la realidad jurídica de cada país; el registro busca que los actos jurídicos puedan generar la credibilidad necesaria ante terceros con la finalidad que el derecho sea protegido a cabalidad, es por eso que ante la inminente necesidad se crea un órgano autónomo que se encargue plenamente de dicha función, este debía tener una estructura funcional y organizacional, es decir debía tener un orden y organizar los tipos de registros que iban a ser parte del Sistema Registral y a fin de que el este sea eficiente encontrar a los registradores que sean eficientes al realizar evaluación de los títulos que pretenden ser inscritos.

El Registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales: i) Archivo de actos y contratos referidos a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden a las distintas inscripciones ii) Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene y iii) Productos de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho. (González, 2012 p. 83)

La Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, Ley N° 26366, en su artículo 1° establece: “Créase el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran”.

En nuestro país, al igual que otros Sistemas Registrales Iberoamericanos como lo son Argentina, Chile, Colombia, Brasil y sobre todo España, y en los cuales se adopta un sistema declarativo tienen como objeto principal la especialización, simplificación y modernización del Sistema de Inscripción Registral, sin dejar de lado que su finalidad que es la protección jurídica de los negocios jurídicos que son parte de un determinado registro, es decir que estos deben generar certeza de la información que manifiesta el Registro.

Para ser entendida la idea que se tiene sobre los Registros Públicos, es que estos no crean la publicidad, sino que en base a sucesos que han ocurrido en la realidad jurídica de los acontecimientos de un acto jurídico que busca ser inscrito dentro de una partida registral, se encarga de difundir estos hechos a fin de que sean de conocimiento público y generar la certeza y credibilidad que este necesita ante terceros, sin embargo, esto no quiere decir que este acto jurídico sea plenamente válido pues puede tratarse de un fraude originado por terceros, defectos o anomalías de los títulos o por errores involuntarios del registrador; González (2012) afirma que el Registro brinda una apariencia de derecho configurada por el Estado para efecto de conseguir seguridad jurídica, con justicia en las relaciones de transmisión y adquisición de derechos.

Es decir, que el Registro nunca brinda un derecho pleno y la certeza o seguridad jurídica total de un título que ha sido inscrito, sino que, como todo sistema tiene defectos y óbices que día a día trata de superar.

Propiamente el Derecho Registral aflora de un capitalismo que se registró en la sociedad mundial aproximadamente en el siglo XIX, de la mano de un liberalismo económico y comercial, y de las nuevas teorías impuestas por Adam Smith, tal como afirma Gonzales (2012) “Existe, pues, un nuevo modo de ver la vida y la sociedad. Una idea de progreso basada en la libertad y en la fe de la razón, hace que las elites creen que el cambio al desarrollo se encuentra servido con solo mantenerse en receta” (p.42). Esto, refiriéndose a los nuevos cambios que asumía la sociedad ante un nuevo fenómeno como es la libertad comercial.

En ese sentido, origina que tanta libertad comercial deba tener un límite o control, es por eso que el Estado decide adoptar ciertas medidas que contribuyan a asegurar las acciones de las personas que sean parte de estas relaciones comerciales, donde se puedan,

por ejemplo, dar préstamos, fraccionar el crédito u otros. Todo ello sería un hito para el registro, puesto que siempre se enlaza al registro con las necesidades que existían de asegurar los créditos de los inversionistas con las entidades financieras, estas empresas de crédito estaban destinadas a prestar capitales con garantía de hipotecas.

Es por ello, que para regular las relaciones jurídicas, se crea un registro que permita que las personas intervinientes, tengan la certeza de que los participantes ostentaban la titularidad legítima de sus derechos para poder ejecutar actividades económicas, por ejemplo, una compraventa, era necesario que el comprador se asegure de que el supuesto vendedor era el real propietario, sin embargo estas indagaciones resultaban demasiado costosas, es por ello que el Estado decide facilitar esta información brindando un registro que contenga datos jurídicamente relevantes.

Respecto a nuestro país, aun en el siglo XIX nos encontrábamos estancados en un país llenos de ideas pero menos de acciones. “El registro no prospera en casi todo el siglo XIX, por cuanto el país se encontraba inmerso en un liberalismo teórico, que en realidad protegía la oligarquía. Probablemente, la situación se hubiese mantenido por algún tiempo adicional, pero el desastre de la guerra del pacífico (1879 – 1883) hizo que se buscaran soluciones radicales frente a los males del pasado. Los oligarcas ya no tenían títulos para retener sus privilegios” (Gonzales, 2012, p. 59).

Aunque el registro tardó, llegó, y con la finalidad de asegurar los actos de transmisión y adquisición de predios, además de otros actos con relevancia jurídica; fue el tráfico comercial de la propiedad, lo que originó la creación un órgano que pueda proteger a los adquirentes, tratando de cubrir externalidades puedan afectar sus convenciones o acuerdos, alejándolos de circunstancias que hagan imposible la celebración de estos actos jurídicos.

Esta afectación se dio en la mayoría de países iberoamericanos, pues en estos países aún no se ha determinado con exactitud la identificación de los bienes inscribibles, la falta de un catastro eficiente y la poca rigurosidad del registro, generan que hasta la fecha siga existiendo problemas en las técnicas de inscripción, es decir el folio real y folio personal terminan siendo perjudiciales.

Finalmente, al Derecho Registral debemos entenderlo como el mecanismo, instrumento o sistema que nos ayuda a recubrir de seguridad jurídica a los actos con

relevancia jurídica que resultan inscribibles de acuerdo a ley en un determinado Sistema de Publicidad Jurídico Registral, a su vez este derecho causa efectos jurídicos que contribuyen también al tráfico jurídico de intereses económicos, sin embargo dentro de esta ciencia, se presenta una patología denominada duplicidad registral, que afecta la titularidad de las personas que inscriben un mismo predio en más de dos partidas registrales, al nombre del mismo titular o al de otros.

El Derecho Registral en el Perú fue la creación de una suerte de miedo, con la mala situación que vivía el pueblo peruano después de una devastadora guerra con Chile, tal como lo señaló Basadre (1822):

“La economía nacional sufría las consecuencias de depreciación continua del papel y la moneda, la emigración en masa de capitales visibles desde el año 1880 y los tremendos daños causados a la agricultura, la ganadería, la minería, la industria y el comercio por la guerra, la ocupación y la guerra intestina” (p. 33).

El Perú necesitaba de reformas y asumir nuevas políticas de Estado que le permitan satisfacer las necesidades de su pueblo, el Estado necesitaba intervenir en la defensa de las personas que se habían quedado sin esperanzas en una guerra completamente perdida y totalmente abusados, lo único que tenían por qué luchar era un pedazo de tierra y el Estado debía protegerlos, allí nace el Registro de Propiedad Inmueble, cuyo pilar siempre fue la protección de la tierra y del propietario que la posee, esta buscaba dar certeza de derecho en un momento de plena incertidumbre.

El Registro de Propiedad Inmueble fue creado mediante la Ley del 02 de Enero de 1988, con este dispositivo legal se da origen formal a la Institución Registral en nuestro país, asumiendo casi todos los actos por los cuales se disponía de los bienes inmuebles, dicho control lo ejercía el Poder Judicial, en el mismo se establecían el tipo de Sistema Registral adoptado, así como el método de inscripción (Rivera, 1999).

Cabe resaltar, que el Estado, sí poseía un Sistema Registral desde los tiempos de la Colonia, sin embargo este era poco eficiente pues estaba dirigido a los terratenientes, oligárquico y solo accedían las personas que tenían mayor cantidad de tierras, no existía el gran tráfico jurídico, ni el liberalismo económico y el comercio en su máxima expresión. Es por ello que nosotros adoptamos el Derecho Registral Español, el cual estaba implementado de un folio real, donde a su vez se formaban asientos de inscripción,

y el cual se regía indudablemente por la presunción iuris tantum, puesto que quién inscribía su derecho se presumía el propietario.

El sistema de folio real implica que el registro se organiza tomando como base fundamental el inmueble o la finca. De esta manera, a cada inmueble le corresponde una hoja en donde se concentra todo el historial jurídico de dicho bien. (Gonzales, 2004, p. 251)

El Perú con el pasar del tiempo fue mutando, pero una mutación que ha sido de gran aporte para el Sistema Nacional Registral, el uso de la tecnología y fuentes de información bien organizadas, han hecho la diferencia a nivel latinoamericano, la implementación de distintos registros, una base de datos actualizada, y garantizando altos estándares de servicio al ciudadano han hecho que sea una de las instituciones que mejor funciona en nuestro país. Sin embargo aún queda mucho por mejorar y aportar.

2.3.2. Generalidades de la Duplicidad de Partidas

Con la creación de un Sistema Registral, surgen ciertos óbices que han sido difíciles de superar, uno de ellos y el cual es materia de esta investigación, es una anomalía registral denominada duplicidad de partidas o doble inmatriculación; esta surgió como una lesión de las titularidades jurídicas, donde se lograban inscribir el mismo predio en dos o más veces y en partidas distintas e independientes una de otra a nombre de un mismo titular o a nombre de titulares distintos.

La duplicidad de partidas es un tema muy complejo y ha originado muchos conflictos en el Sistema Registral, esta es una patología que presenta nuestro sistema desde hace muchos años.

Desde la creación de nuestro Registro hace más de ciento diez años, el proceso de inscripciones de primeras de dominio o inmatriculaciones, reflejaban el resultado de una actividad de nacimiento de unidad inmobiliarias en el Registro, teniendo como sustento tradicional esquema de captura de información literal. Es decir, era el contenido de la extensión superficial consignada en un instrumento público, con el complemento de los instrumentos y medidas perimétricas, lo que determina la conclusión positiva del registrador de acoger la solicitud de inmatriculación, el registrador adoptaba su decisión sin ningún tipo de auxilio gráfico o técnico. (Rivera, 1999, p.83.)

Si un inmueble era susceptible de una compraventa y deseaba ser inscrito a pesar que este no contaba con un registro y menos aún con antecedentes registrales, el registrador público limitaba su función a la verificación de un índice de registro, el cual no contaba con los límites o características de bien inmueble que se pretendía inscribir, es más en dicho índice solo aparecían los nombres de los propietarios con derecho inscrito, entonces de que seguridad jurídica se estaría hablando si se estaba sustituyendo información real por una información personal, es decir se estaba desnaturalizando el registro de propiedad inmueble, además ¿Qué pasaría si el bien estaba inscrito al nombre de un tercero que no era legítimo propietario? (Rivera, 1999), esta forma incorrecta forma de evaluar las inscripciones dio origen a muchos de los casos de duplicidad registral por una falta de idoneidad de la información brindada por Registros Públicos.

2.3.3. Definición

El Reglamento General de los Registros Públicos aprobado mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN define a la duplicidad de partidas en su artículo 56° de la siguiente forma “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”.

La duplicidad de partidas es aquel fenómeno en el que concurren dos o más partidas registrales para un mismo bien, este genera perjuicios a los titulares propietarios y los terceros de buena fe que celebran actos de disposición sobre el bien, afectando principalmente el derecho de propiedad del dueño titular del bien.

Chico y Ortiz (como se cito en Rimasca, 2015) piensa que “lo perturbador de esta situación para la seguridad del 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 inmatriculadores admitidos por nuestro Derecho y por la facilidad con que pueden ser alterados los linderos y las medidas superficiales de las fincas (...)”.

La Duplicidad en nuestro ordenamiento jurídico, fue regulada de formas distintas, en el actual Reglamento General de los Registros Públicos se trata de innovar con nuevas figuras como la oposición del cierre de la partidas registral, algo que en la Ley N° 27 444 se denominaba el Debido Proceso, regulado en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar de esta ley, el cierre de esta partida se daba de forma irregular pues no permitía la notificación a la contraparte dejándola en estado de indefensión.

Con el nuevo Reglamento de Registros Públicos, se pudo superar esta noción adoptada, y se establecieron a su vez distintas clases de duplicidad, (idénticas, compatibles e incompatibles), además de incorporar la notificación electrónica al afectado, quien pudo ser un tercero de buena fe, se implementa el recurso de oposición.

La inmatriculación o duplicidad de partidas registrales de una finca en el registro implica un riesgo de lesión de otras titularidades jurídicas. El primer riesgo es que un non dominio (persona ajena a una cosa) acceda a convertirse en titular registral, en desmedro y perjuicio del propietario extraregistral. El segundo riesgo consiste en lesionar otras titularidades registrales previas, provocando de esta manera una doble inmatriculación, ya sea total o parcial, referida a una o varias fincas. Este último problema tan frecuente se concreta en la realidad. La doctrina ha denunciado los problemas que genera la inexactitud de los datos físicos de la finca. Ante ello, se propone coordinar eficientemente el Registro (titularidades jurídicas) con el catastro (datos físicos), de tal forma que se cuente con información segura y confiable respecto de la identificación, situación y naturaleza de cada finca o inmueble. (Gonzales, 2012, p.204)

Finalmente Diez (como se cito en Gálvez, 2010) concibe a la duplicidad de partidas registrales como un grave y frecuente defecto en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario, que se trata de una grave deficiencia del Sistema Registral, otros autores consideran que se trata de una patología registral.

2.3.4. Denominaciones

Conocido también como la Doble Inmatriculación y que básicamente puede encontrarse en el Derecho Iberoamericano con ambas denominaciones, el Reglamento Hipotecario Español, en su artículo 313 señala que “ Si el que tuviese inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble, se podrá pedir al juez de primera instancia del lugar en que radique

el Registro que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota suficientemente expresiva de la doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones. En el auto se reservará a los interesados las acciones de que se considere asistidos sobre declaración del mejor derecho de propiedad del inmueble, que podrá ejercer juicio declarativo correspondiente”.

2.3.5. Tipos de Duplicidad de Partidas

a) La superposición total

Este fenómeno ocurre cuando las dos partidas resultan ser iguales, homogéneas o es difícil determinar alguna diferencia entre ambas, aunque sus medidas perimétricas puedan ser distintas. Por ejemplo, si la partida A es igual a la partida B, donde el área del predio que contiene la partida A superpone de forma total al área del predio que contiene la partida B. (Rimascca, 2015, p. 226).

b) La superposición parcial

Se presenta cuando una partida no ha coincidido totalmente con la otra partida, es decir sus linderos solo cubre una porción de la totalidad que contiene el bien en la partida registral; el Tribunal Registral ha señalado en el artículo 63 del Reglamento General de Registro Públicos lo siguiente:

Quando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo 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 (...).

De este párrafo se advierte que, al cierre de la partida Registral deberá identificarse la porción de tierra que no se encuentra afecta, a fin de no vulnerar el predio del propietario que ha superpuesto su predio, pero que no ha afectado con la totalidad del mismo; por ejemplo si el señor X tiene una porción de terreno equivalente a 100 m² y ha superpuesto su predio al del señor Z que tiene una porción de terreno equivalente a 80 m², existirán 20 m² correspondientes al señor X que no deberán estar afectados por el cierre

de la partida registral en tanto no están superpuestos al terreno. **Tramite de Cierre de Partidas**

Trámite en sede administrativa SUNARP, por el cual se da fin al fenómeno de la duplicidad de partidas, esta se lleva a cabo cuando existan dos o más partidas registrales con inscripciones o anotaciones incompatibles, la autoridad que se encarga de determinar la situación jurídica de este trámite es la Gerencia Registral, a quien corresponde dar inicio al trámite, este funcionario iniciara el cierre de partidas y también impulsará la publicidad del mismo, finalmente la gerencia expide una resolución donde serán notificados los titulares de ambas partidas registrales, así como aquellos terceros que pueden haber sufrido algún tipo de perjuicio por la inscripción fraudulenta o errónea. (Rimascca, 2015, p. 226)

La gerencia deberá tener en cuenta la posible oponibilidad de cualquier interesado que vea afectado su derecho, y podrá apersonarse al procedimiento a fin de presentar una oposición o el recurso que crea conveniente, para ello la publicidad antes mencionada se citara a través del diario oficial El Peruano, y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiéndose publicar en un solo aviso o en el extracto de dos o más resoluciones administrativas; actualmente SUNARP publica a través de su página web este aviso.

El aviso de cierre de partidas debe contener:

- i) Número de la resolución que disponga el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.
- ii) Descripción del bien del otro elemento que origino 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 aquellos cuyo derecho pudiere verse perjudicado en los demás casos; y,
- v) 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

indicar la sede del órgano desconcentrado de SUNARP donde debe presentarse el escrito de posición.

Y transcurrido 60 días desde la última publicación del aviso del extracto de la resolución respectiva, 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. (Rimascca, 2015, p. 226).

Gonzales (como se cito en Rimascca, 2015) respecto de la soluciones que establece “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 título no coincidía 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, publicadas el diario oficial el 2 de diciembre de 2009) (...)”.

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

Finalmente el Tribunal Registral en la Resolución N° 1745-2012-SUNARP-TR-L f.j. 3 y 4 respectivamente, se manifiesta en los términos siguientes:

“ (...) De otro lado, el artículo 60 del Reglamento General de Registros Público señala que cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre , en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente”.

“También es necesario señalar que dicha resolución será publicitada con la finalidad que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición de cierre. Luego de transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución, La Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente”.

2.3.6. Funcionario competente

El funcionario competente para conocer el procedimiento del cierre de partidas registrales será el Gerente Registral del Órgano Desconcentrado donde se encuentre la partida de mayor antigüedad

De igual forma se aplica esta disposición para la superposición total o parcial de partidas, así como para las partidas extraviadas o perdidas en órganos descentralizados.

2.3.7. Oposición

Los verdaderos problemas y donde se muestra latente la posición, es en el caso de existir duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, pues una vez que se descubre este supuesto plasmado en el artículo 60° del Reglamento General de Registro Públicos, se ordena la anotación de este hecho en las partidas, luego se notifica la resolución a los titulares de las partidas, así como luego se publicaran en el diario oficial El Peruano y el de mayor circulación, transcurrido el lapso de seis (06) meses se procederá al cierre de la hoja registral, esto siempre y cuando no se haya hecho efectiva una oposición; precisa que, el registro jamás dilucida la propiedad, esto lo reserva para el Poder Judicial. (Gonzales, 2002, p 196.)

La oposición es uno de los mecanismo implementados en el Reglamento actual de SUNARP, pues busca no atentar contra el debido proceso y el derecho de defensa del titular de la partida registral que se pretende cancelar y además protege al tercero de buena fe que haya realizado acciones que tengan que ver con el trafico jurídico y que no haya

tenido conocimiento de los hechos, es por eso que permite que los interesados puedan apersonarse al proceso y realizar la acción que crean conveniente.

2.3.8. Plazo de oposición

El plazo establecido por ley es de sesenta (60) días desde la última publicación del aviso.

2.3.9. Legislación Peruana

a) Constitución Política del Perú

La Constitución Política del Perú del año 1993, reconoce el derecho a la propiedad como uno de los derechos fundamentales de todo sujeto de derecho, en su artículo 2, inciso 16, y que establece que todo ciudadano tendrá derecho a la propiedad y a la herencia, este derecho incluye el uso, disfrute y libre disposición de su propiedad, al igual que brindar la protección del mismo mediante la vía judicial, pero esta propiedad resulta ser una garantía mucho más amplia.

El derecho a la propiedad debe cumplir principalmente con dos objetivos, el primero es que permita la máxima circulación de la riqueza, esto es que exista circulación de riqueza y por el ende que el ciudadano se vea beneficiado con dicho acto, es decir el valor económico, y lo segundo es que de dicha actividad económica, exista por lo menos una seguridad jurídica mínima de las operaciones que realicen los propietarios de los bienes inmuebles.

b) Código Civil

El Código Civil Peruano de 1984, contiene en el Libro IX artículos referentes a los Registros Públicos, de los cuales es importante señalar los más trascendentales para la presente investigación.

Artículo 2008º.- Los registros públicos de que trata este Libro son los siguientes:

- 1.- Registro de la propiedad inmueble.
- 2.- Registro de personas jurídicas.
- 3.- Registro de mandatos y poderes.

- 4.- Registro personal.
- 5.- Registro de testamentos.
- 6.- Registro de sucesiones intestadas.
- 7.- Registro de bienes muebles.

Análisis:

El artículo contiene los tipos de registros que ostenta SUNARP, queda claro que esta investigación se limitará al análisis del Registro de Propiedad Inmueble en el cual se presenta el fenómeno de duplicidad de partidas.

Artículo 2011°.- Principio de Rogación

“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.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro”.

Análisis:

Se aprecian los límites del Registrador Público como funcionario y calificador de los actos registrales, hace principalmente hincapié en el poder que reviste al registrador, quién toma la decisión de inscribir o no el título registral, presentado por el interesado, en una solicitud de inscripción ante su despacho, es decir, este artículo contiene dos principios fundamentales del Derecho Registral, la Rogación del solicitante amalgamada de Legalidad que reviste la decisión registral.

Artículo 2012°.- Principio de publicidad

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

Análisis:

Todo acto que resulte inscribible, se presume de público conocimiento y por ende todos deben estar enterados del acto registral.

Artículo 2013°.-Principio de legitimación

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

Análisis:

El artículo establece que la presunción existe, específicamente en la persona que solicita al registrador público que sea inscrito su título, pues se considera que es quien ejerce la propiedad del mismo y ostenta todos los derechos sobre el predio, además, señala que este acto es susceptible de quedar invalido o pueda ser rectificado, es decir que al ser una presunción, como tal siempre será relativa en todos sus extremos en cuanto el derecho absoluto jamás existe.

Artículo 2014°.- Principio de Buena Fe Registral

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

Análisis:

El elemento de la buena fe, se plasma en el registro para ponerse a favor del tercero que desconocía la existencia de una inscripción equivocada o inválida, ya sea por astucia o acto criminal o por un error involuntario del registrador, pues mientras no se demuestre que el tercero tenía conocimiento de dicho acto que invalida su derecho, la ley lo protege, y lo hace susceptible de una contraprestación que deberá asumir el actor de mala fe.

Artículo 2016°.- Principio de prioridad

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

Análisis:

El principio por el cual se le otorga la preferencia a quien inscribe primero su derecho en SUNARP, demostrando diligencia obtiene la protección y seguridad registral.

Artículo 2019°.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Análisis:

Contiene específicamente todos los actos que son susceptibles de ser inscrito legalmente en el Registro de Propiedad Inmueble, desde los actos, contratos, sentencias, embargos y otros. Cabe precisar que todo acto que sea inscribible deberá contar con una serie de requisitos que analiza el Registrador Público, es decir todo acto debe estar sujeto a lo dispuesto en el Código Civil, en el Reglamento de Especial de SUNARP y en las leyes específicas que lo rigen, el registrador podrá determinar si procede o no la inscripción del mismo, ante lo cual el interesado podrá subsanar la observación o en todo reconsiderar la decisión y por ultimo apelar ante el Tribunal de SUNARP.

Artículo 2022º.- Oponibilidad de derechos sobre inmuebles inscritos

“Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

Análisis:

Este artículo señala la preferencia de oponer su derecho de propietario del sujeto que inscribe ante la persona que no inscribe, con lo cual prevalece y tendrá mejor derecho quien inscribió primero.

c) Reglamento General de Registros Públicos

Artículo 56.- Definición Duplicidad de Partidas

“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”.

Análisis:

La definición adoptada por nuestra legislación, tiene un arraigo netamente real ligado básicamente a la propiedad inmueble, garantista del derecho de propiedad, si bien es cierto señala que la duplicidad de partidas se puede presentar en la inscripción de bienes muebles como de bienes inmuebles, en el segundo párrafo hace referencia a la superposición de áreas inscritas en partidas de predios, demostrando así una ligera inclinación a que en la realidad existe mucha mayor incidencia en el registro de bienes inmuebles, este artículo sirve para definir cuando una persona se encuentra ante una duplicidad de partidas.

Artículo 57.- Funcionario competente

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

Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad. La misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos.

En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente. Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas”.

Análisis:

Este artículo basa las competencias del procedimiento que adopta SUNARP al momento que se advierte de la existencia de una duplicidad de partidas, dependiendo de la situación particular en la cual se encuentre el Gerente Registral de la zona donde se suscitó este fenómeno.

Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas

Cuando las partidas registra les 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.

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.

Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

Cuando las partidas registrales 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.

Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:

a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;

b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso;

c) Datos de identificación de las partidas involucradas;

d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.

e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición.

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

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

Artículo 61.- Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas

Cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, 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 ésta.

Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas.

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.

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

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

Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo 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.

Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.

2.4. Sub Capítulo II: El Catastro

2.4.1. Definición

Se entiende por catastro a la denominación técnica de las características que posee un bien inmueble dentro de un determinado territorio, antiguamente se utilizó con la finalidad de que se pueda determinar la cantidad que debía tributar en la Roma Antigua mediante el *Census Roma* impuesto por el rey Servio Tulio, lo que se conoció como el *Tributum Soli* o tributo de la tierra, con esto se delimitaba el predio, especificando la porción que contenía y la renta con la que contaba, además que se especificaba su valor y la renta si la hubiese, además de las hipotecas y servidumbres.

El Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (en siglas SNCP) define al catastro como el inventario físico de los predios orientado a un uso

multipropósito y se encuentra constituido por la suma de predio que constituyen un determinado territorio, a estos predios se les identifica mediante un Código Único de Catastral (en siglas CUC) con referencia al titular o titulares con derecho de propiedad de predio; la ley que regula el Catastro en el Perú es la Ley N° 28294 Ley del Sistema Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

El catastro se puede definir, como el sistema de registro que contiene las características físicas y económicas de un predio, al cual se le asume un determinado código que permitirá la plena identificación del mismo, a fin de contener un orden zonificado y demográfico, esta información detallada permitirá contribuir con otras instituciones autónomas que necesitan una idea general gráfica mediante la valoración de figuras y signos a través de un sistema estadístico.

2.4.2. Relación del catastro y SUNARP

SUNARP es un espectador del catastro, pues no cuenta con uno propio, ellos verifican la información que brinda SCPN, a fin de contrastar con la información técnica que brinda el solicitante de la propiedad que se pretende inscribir en el registro de propiedad inmueble.

SUNARP es un integrante del SNCP, esta última se encarga de brindar la información técnica catastral del predio que se pretende inscribir, ellos tienen la información del bien inmueble, mientras que SUNARP posee la información sobre las personas que desean inscribir su derecho, cabe precisar que esta información es referencial pues muchas veces no ha cumplido con los estándares esperados sobre la información que debe brindar el catastro, esta información necesariamente deberá ser exacta y rápida sino no estaría siendo eficaz y eficiente como se espera.

Si el catastro no brinda una información actualizada, estaría vulnerando uno de los principios fundamentales que brinda SUNARP que es Seguridad Jurídica, generando un estado de incertidumbre en vista que su partida registral tiene el riesgo de ser cerrada, e invertir gasto de tiempo y dinero en procesos administrativos que generan incertidumbre al accionante.

2.4.3. Realidad catastral peruana

El estado tiene diferentes modalidades de catastro y a su vez ha delegado competencias a distintas instituciones que se encarguen de ejercer competencias de organización administrativa catastral, las cuales detallaremos a continuación:

a) COFOPRI

Es un Órgano Técnico que sirvió para asesorar y brindar información a las municipalidades y gobiernos locales en materia de saneamiento de la propiedad predial, para tal fin, se suscribió los convenios con los gobiernos locales, en virtud a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, del 26 de mayo de 2003 y artículo 7 de la Ley N° 28687, del 15 de marzo de 2006.

Asimismo, es preciso señalar que COFOPRI absorbe al PETT, por ello también asume la competencia de formar y mantener el catastro rural del país, que sería con el tiempo trasladado a las municipalidades

b) SUNARP

Este organismo descentralizado tiene la función principal de planificar, organizar, normar dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y derechos en el Registro de Predios; sin embargo, en virtud de la Ley 28294, SUNARP se encarga de presidir el Consejo Nacional de Catastro, ente principal del Sistema Integrado de Catastro y ejerce la secretaria técnica de dicho Sistema.

c) El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero (INACC)

El INACC es un organismo dependiente del Ministerio de Energía y Minas, que ejerce la función de formación y mantenimiento del “Catastro” minero nacional, en virtud al Decreto Legislativo N° 110, del 12 de junio de 1981, en concordancia con el Decreto Supremo N° 002-2003-EM, del 23 de enero (El Catastro en el Perú, 2007) .

d) Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA)

El INRENA es un organismo que depende del Ministerio de Agricultura y que constituye el ente rector del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas. Tiene entre

otras funciones, la de administrar el “Catastro” oficial de las Áreas Naturales Protegidas, según lo normado en el artículo 8 de la Ley N° 26834, del 30 de junio de 1997 (El Catastro en el Perú, 2007).

e) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

Organismo que se encarga de la asistencia técnica para la elaboración y mantenimiento del Catastro Urbano a cargo de las municipalidades en merito a la Tercera Disposición Final del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 027-2003-VIVIENDA, de fecha 03 de octubre de 2003; asimismo, mediante Resolución Ministerial N.° 155-2006-VIVIENDA, de fecha 13 de junio de 2006, este ministerio aprobó las normas técnicas y de gestión reguladoras del Catastro urbano municipal.

f) Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)

Organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, encargado de reunir la información administrativa, legal, técnica, geográfica y catastral relativa a los bienes de propiedad estatal, a través del Sistema Nacional de Información de Bienes de Propiedad Estatal (SINABIP).

g) Entidades de la Administración Local

La Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, del 26 de mayo de 2003, a través de su artículo 73 inciso 1.2 ha atribuido a las municipalidades provinciales y distritales la función de formación y mantenimiento del Catastro urbano y rural (El Catastro en el Perú, 2007).

2.4.4. Catastros existentes en el Perú

El Perú durante varios años ha contado con varios catastros, sin embargo, de una forma simple y sencilla, sin introducirnos mucho en su clasificación se pueden identificar de esta forma:

i) Por el tipo de predio que contiene (predio urbano o rural)

Esta clasificación de predio está regido por el tipo de predio, es decir, lo clasifica por su identificación y características referidas a la construcción del predio y a la zona en que

se encuentra, definido por el ámbito rural o urbano, este Catastro es competencia de COFOPRI y las municipalidades.

ii) En atención al alcance del catastro

El alcance de este Catastro es de relevancia nacional, administrado por COFOPRI, INACC e INRENA, y los de ámbito local se encargan las municipalidades; sin embargo, estos catastros se han estancado, pues no cuentan con mecanismos eficientes que permitan la desarticulación y actualización de la información que manejan, generándose distintos estándares y procesos técnicos, sistemas cartográficos e informáticos que han dado lugar a información no uniforme e inconsistente a nivel nacional.

2.4.5. Finalidad

La finalidad del catastro, tal como lo señala el SNCP es que permita tener conocimiento sobre la riqueza que posee territorialmente un bien, además de planificar y ejecutar acciones de desarrollo que permitan un adecuado aprovechamiento del recurso y la priorización de las necesidades, promoviendo el tráfico jurídico del bien y el génesis de las inversiones nacionales y extranjeras.

Avendaño (como se cito en Rojas, 2011) señala que básicamente el catastro moderno cuenta con tres finalidades:

- Dar una base de planeamiento urbano.
- Calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario.
- Guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las medidas, que son la base de las escrituras de traslación y dominio.

2.4.6. Legislación sobre el Catastro en el Perú

Ley del Sistema Nacional integrado de Catastro, Ley N° 28294.

Artículo 1.- Objeto de la Ley

“Créase el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

El Sistema se vincula con el Registro de Predios creado por Ley N° 27755, mediante la información catastral”.

Análisis:

El catastro siempre fue un elemento complejo que sirvió para evitar que se genere el fenómeno de la duplicidad de partidas; en este artículo se puede apreciar que la finalidad de la creación de esta ley es integrar y unificar los parámetros y procesos técnicos que poseen las diferentes entidades de catastro de país para evitar el cruce de información que genere errores, es decir, trata siempre de erradicar la poca coordinación que existe entre los órganos e instituciones que manejan un catastro, pues durante el paso del tiempo se ha dado origen a diferentes tipos de catastro como el rural, minero, áreas protegidas y otros. Hasta para cada uno de los sectores particulares a fin de dar solución a las necesidades de identificar con exactitud los predios y rutas de determinadas zonas, los sectores de vivienda, minería, agricultura y otros comenzaron a trabajar con su propio catastro, y consecuencia de esto dieron origen a un ómbice de grandes magnitudes, puesto que no existía una información única e idónea, sino totalmente deficiente y confusa, en base esto se crea la Ley N° 28294 a fin de unificar criterios y dilucidar el panorama.

III. MATERIALES Y METODOS

3.1. Tipo y Diseño de la Investigación

La investigación de “LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS CAUSADOS POR LAS ANOMALIAS DE LOS TITULOS Y LAS DEFICIENCIAS DE UN CATASTRO GENERAL REGIONAL” es Descriptiva No Experimental Transversal.

Descriptiva

Según Sabino (1986) “La investigación de tipo descriptiva trabaja sobre realidades de hechos, y su característica fundamental es la de presentar una interpretación correcta. Para la investigación descriptiva, su preocupación primordial radica en descubrir algunas características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que permitan poner de manifiesto su estructura o comportamiento. De esta forma se pueden obtener las notas que caracterizan a la realidad estudiada”. (p. 51).

Esta investigación permitirá trabajar en base a la realidad que muestra el fenómeno de duplicidad de partidas en el Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral II de Chiclayo, con la finalidad de poder analizar la composición, efectos y causas de este acontecimiento de relevancia jurídica, es importante señalar, que conforme se va desarrollando esta investigación se descubren nuevas características que permiten el estudio constante y detallado de la situación.

No Experimental Transversal

Como señala Kerlinger (1979, p. 116) “ La investigación no experimental o ex post facto es cualquier investigación en la cual resulta imposible manipular variables o asignar aleatoriamente a los sujetos o las condiciones” es decir , esta investigación se limita a observar una situación existente que ocurre en la realidad, la duplicidad de partidas es hecho jurídico que ya ha ocurrido y del cual no tenemos un control directo en el cual pueda influir el investigador porque ya sucedió y sus efecto ya se suscitaron, por eso resulta imposible su manipulación.

Igualmente la investigación resulta ser de especie transversal, en tanto el propósito es describir las variables y analizar su incidencia y la interrelación de las mismas en un momento indicado y específico, es decir, se analizará la duplicidad de partidas en el año 2017.

3.2. Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTOS
Duplicidad de Partidas	<ul style="list-style-type: none"> - Teorías - Principios - Procedimientos 	Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARPSN.	Encuesta
El Catastro	<ul style="list-style-type: none"> - Verificación Catastral - Rectificación de áreas y linderos 	Resolución N° 001-2014-SNCP/CNC, aprueban modificación de la Directiva N° 01-2010-SNCP/CNC del Reglamento del Índice del Verificador Catastral.	Encuesta

3.3. Población y muestra

a) Población

El cuadro de población está conformado por un total de cincuenta (50) personas, las cuales están relacionadas al ámbito del derecho y poseen conocimientos básicos que ayudaran a comprender dicha situación relevante para el mundo jurídico, estas personas serán estudiantes de derecho, trabajadores de la Oficina de Registros Públicos Sede Chiclayo, asimismo abogados conocedores del tema de investigación a tratar.

b) Muestra

Este proyecto de investigación está dirigido a trabajadores de la Zona Registral de Chiclayo, los funcionarios y servidores públicos de dicha institución, asimismo personas que estén instruidas en la Profesión de Derecho, como Jueces y Abogados de la provincia de Chiclayo, esta encuesta será aplicada aproximadamente a un promedio de veinte (20) personas inmiscuidas e instruidas sobre el tema, en merito a la recomendación profesional de la asesora de la investigación.

DESCRIPCION	CANTIDAD	%
Funcionario Público SUNARP	3	15 %
Servidor Público SUNARP	2	10%
Juez	3	15%
Especialista Legal	5	25%
Abogado	7	35%
TOTAL	20	% 100

3.4. Técnicas e instrumentos de valoración

Las técnicas que se utilizara para este proyecto de investigación en base al libro “Técnicas para investigar: recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación” de Yuni y Urbano, (2006) son:

La encuesta, una técnica muy común en las investigaciones jurídicas, donde se cuestiona y recauda información a través de un conjunto de preguntas a una muestra determinada, para comprobar y descubrir la certeza o negativa de la hipótesis planteada

en la investigación. La encuesta es estructurada por el investigador con la finalidad de buscar respuestas a la realidad estudiada.

El cuestionario constará de 10 preguntas cerrada, las cuales serán seleccionadas de acuerdo al nivel de importancia y los objetivos planteados.

3.5. Métodos de procesamiento de información

El procesamiento de la información se estableció en dos etapas principales, la primera fue la recolección de datos a través de nuestro instrumento técnico de encuesta, categorización y organización de la información; la segunda etapa fue la de baseado de datos y análisis de la información identificando los resultados almacenados. Para este proceso se utilizó el programa informático de Microsoft Excel 2013.

3.6. Aspectos éticos

Los aspectos éticos que se utilizará son:

Consentimiento informado previamente a la utilización de nuestro instrumento recolector de datos encuesta, el encuestado tiene conocimiento del documento que está llenando y se realizan las orientaciones necesarias a fin de evitar incertidumbre o duda en el colaborador, no se ejerce ningún tipo de coacción física o psicológica para el llenado del mismo, y el trato será amable y respetuoso.

Confidencialidad es importante la confidencialidad a fin de evitar algún tipo de orientación o favoritismo en el análisis de datos, la opinión debe ser respetada a fin de que no se altere los resultados de nuestra encuesta.

Observación participante los participantes deben ser considerados personas que tengan los conocimientos necesarios para poder absolver las preguntas realizadas en la encuesta, el campo al cual está orientado exige que por lo menos los encuestados cuenten con la ética y moral suficiente para evitar alguna consecuencia negativa en la interpretación de los datos.

IV. RESULTADOS

PREGUNTA N° 01: La Duplicidad de Partidas y la inseguridad jurídica

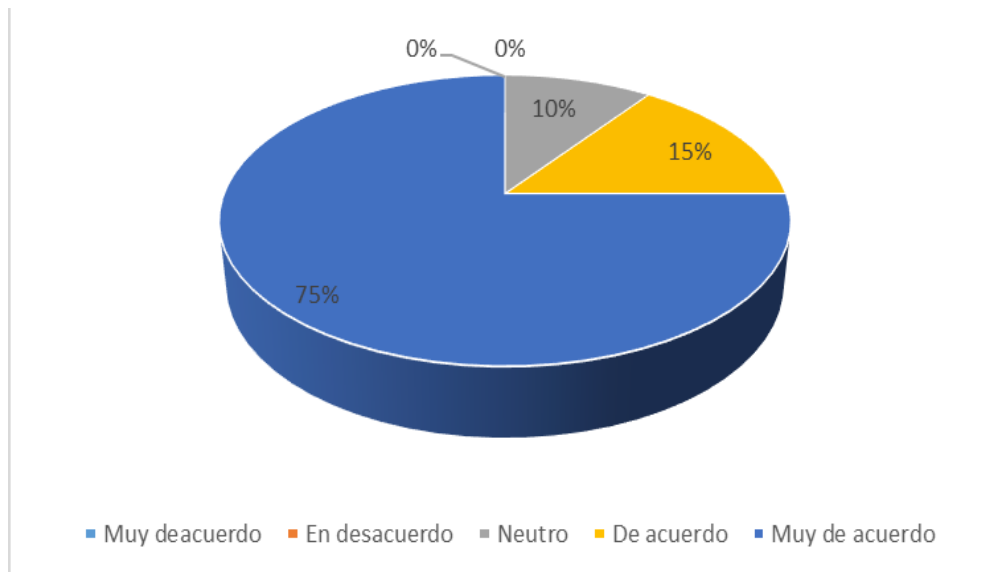


Grafico N° 01: La Duplicidad de partidas y la inseguridad jurídica

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción:

De acuerdo a los encuestados el 75% están muy de acuerdo que la Duplicidad de Partidas genera inseguridad en las personas que inscriben sus títulos en SUNARP, el 15% expresa que está de acuerdo que la Duplicidad de Partidas genera inseguridad en las personas que inscriben sus títulos en SUNARP, mientras que el 10% indica que la Duplicidad de Partidas genera inseguridad en las personas que inscriben sus títulos en SUNARP, sin embargo ninguno de los encuestados considera que la Duplicidad de partidas no genere inseguridad en los propietarios.

PREGUNTA N° 02: Atención de la Duplicidad de Partidas por SUNARP

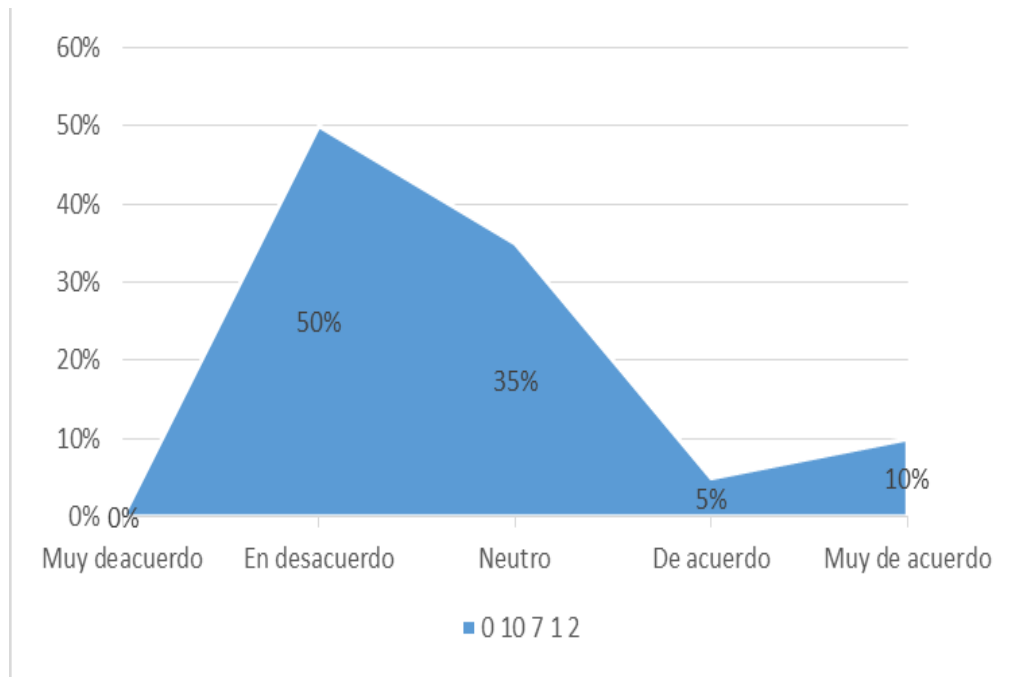


Gráfico N° 02: Atención de la Duplicidad de partidas por SUNARP

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: De acuerdo a los encuestados el 50% considera estar en desacuerdo que la Duplicidad de Partidas haya sido atendida correctamente por Registros Públicos, el 35% de la población considera neutro el tratamiento de SUNARP, y el 5% está de acuerdo y el 10% muy de acuerdo, de lo que se puede colegir que la gran mayoría no acepta el trato que brinda a SUNARP sobre este problema.

PREGUNTA N° 03: Interpretación de la legislación sobre la Duplicidad de partidas

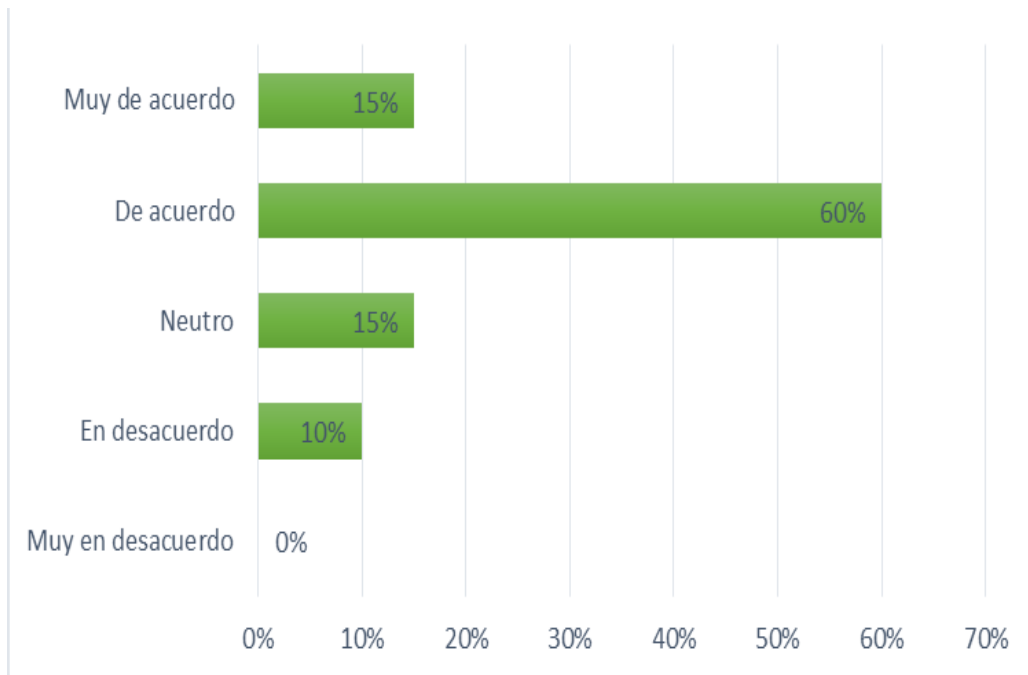


Gráfico N° 3: Interpretación de la legislación sobre la Duplicidad de partidas

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: De acuerdo a los encuestados el 15% indica que la legislación ha hecho una interpretación adecuada de la Duplicidad de Partidas, el 60% señala que está de acuerdo con la legislación y el 15 % se muestra en una posición neutra, y finalmente el 10 % está en desacuerdo con la interpretación legislativa, de lo cual se asume que es mínimo el rechazo a la interpretación del tratamiento legislativo de la Duplicidad de Partidas.

PREGUNTA N° 04: El servicio que brinda SUNARP

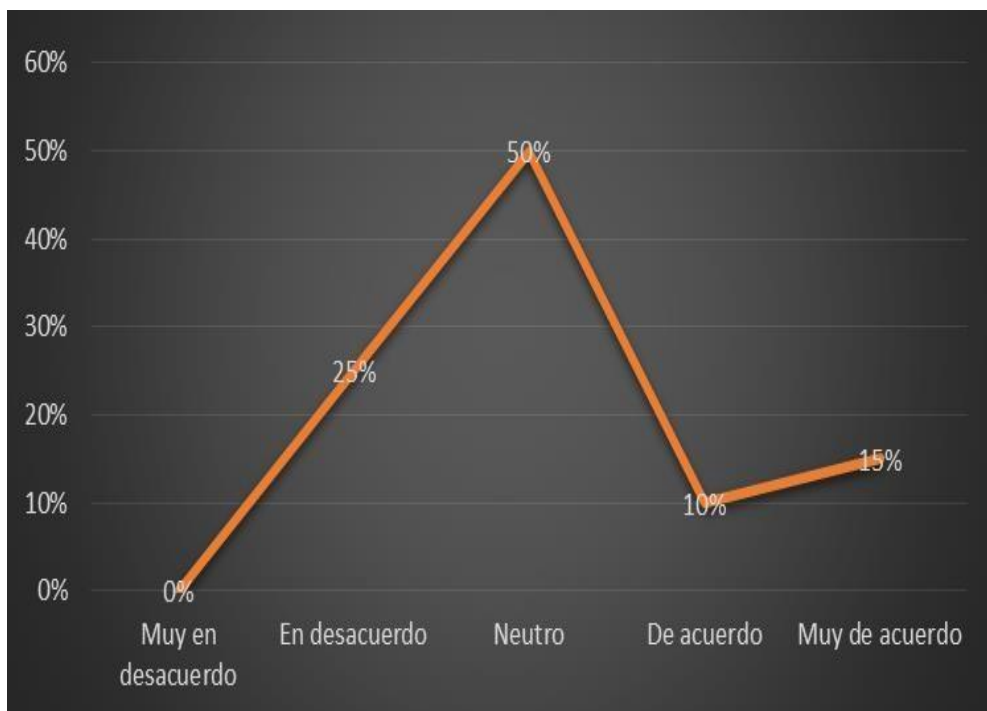


Grafico N° 04: El servicio que brinda SUNARP

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: De acuerdo a los encuestados el 15% indica que SUNARP brinda un servicio de calidad a los usuarios que sufren como propietarios de los bienes inscritos de este fenómeno registral, el 10% está de acuerdo, sin embargo el 50% de los encuestados mantiene una posición neutra, y el 25% manifiesta que está en desacuerdo con la función de SUNARP, en balance resulta positivo el cuadro en cuanto a la función ejercida por Registros Públicos.

PREGUNTA N° 05 : Las medidas que debe adoptar SUNARP para tratar la Duplicidad de partidas

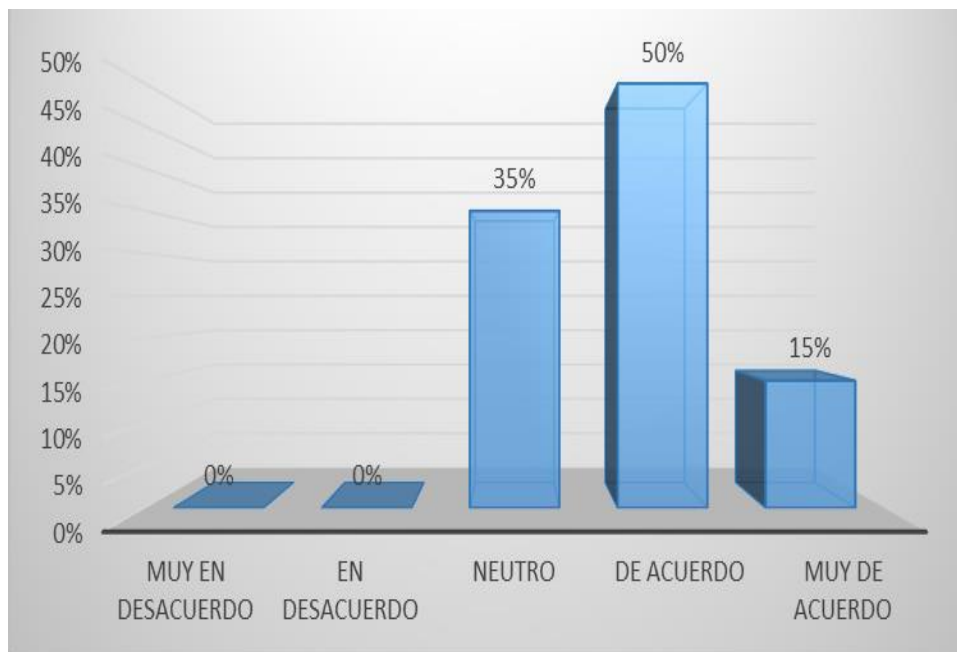


Grafico N° 05: : Las medidas que debe adoptar SUNARP para tratar la Duplicidad de partidas

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: Los encuestados indican que el 15 % muy de acuerdo en que SUNARP adopte otras medidas de solución de la Duplicidad de Partidas, el 50 % señala que se encuentra de acuerdo en tomar otras medidas, y el 35 % se limita a adoptar una posición neutra, de lo cual se infiere que es necesario buscar otras medidas de solución a la Duplicidad de Partidas.

PREGUNTA

N° 06 : El catastro y SUNARP

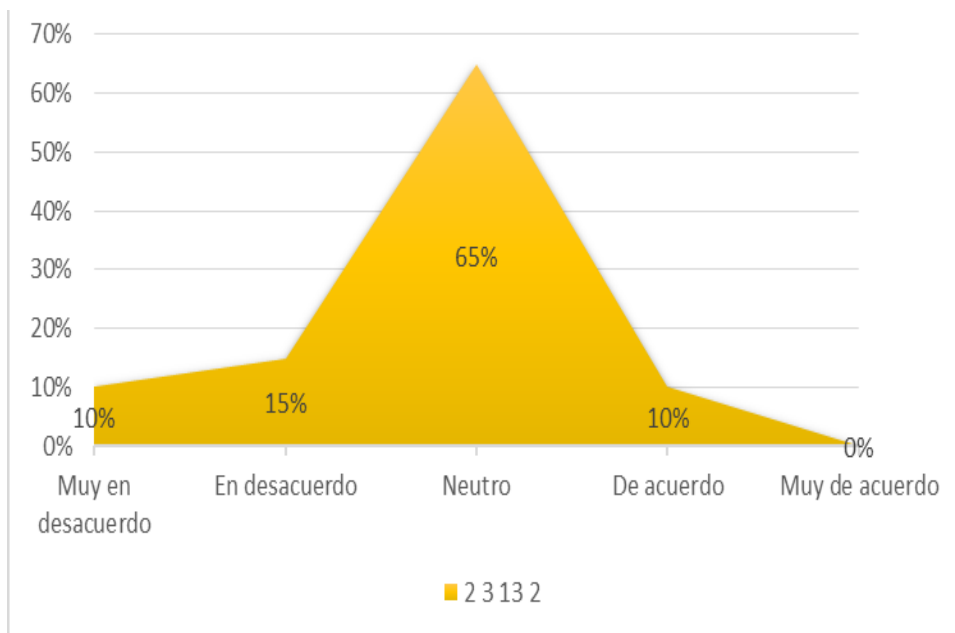


Gráfico N° 06: : Las medidas que debe adoptar SUNARP para tratar la Duplicidad de partidas

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: Los encuestados señalan en un 10 % que están de acuerdo con el catastro que tiene SUNARP, el 65 % de los encuestados señala que se encuentra en una posición neutra, y el 15 % se encuentra en desacuerdo, mientras que el 10 % está muy en desacuerdo, por tanto se entiende que existe una posición intermedia sobre el catastro adscrito al Sistema de SUNARP.

PREGUNTA

PREGUNTA N° 07: La imprecisión del catastro

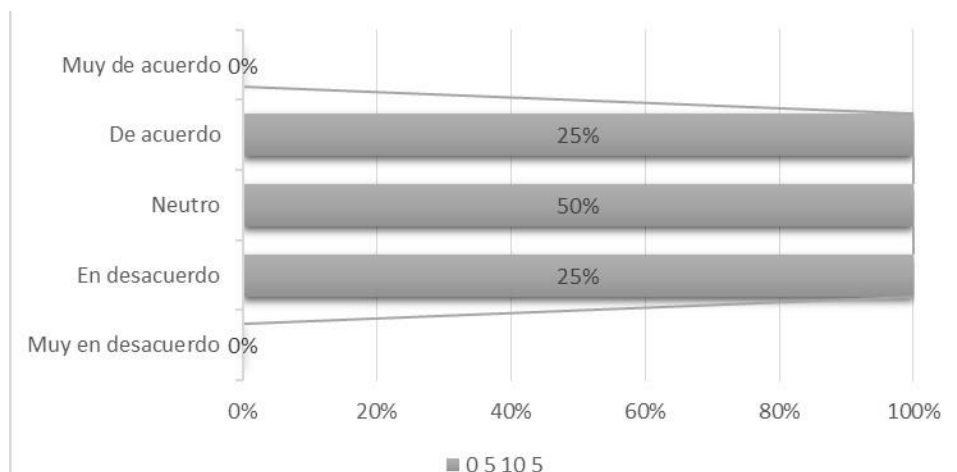


Gráfico N° 07: : Las medidas que debe adoptar SUNARP para tratar la Duplicidad de partidas

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Tabla N° 07: De acuerdo a los encuestados el 50% mantiene una posición neutro respecto si la imprecisión del registro es una de las causas que origina la duplicidad partidas, y el 25 % manifiesta que se encuentra de acuerdo y el otro 25% de la población indica que está en desacuerdo, por tanto se deduce que existe una idea equivalente sobre el catastro y su influencia en este fenómeno registral.

N° 08: Información deficiente en SUNARP

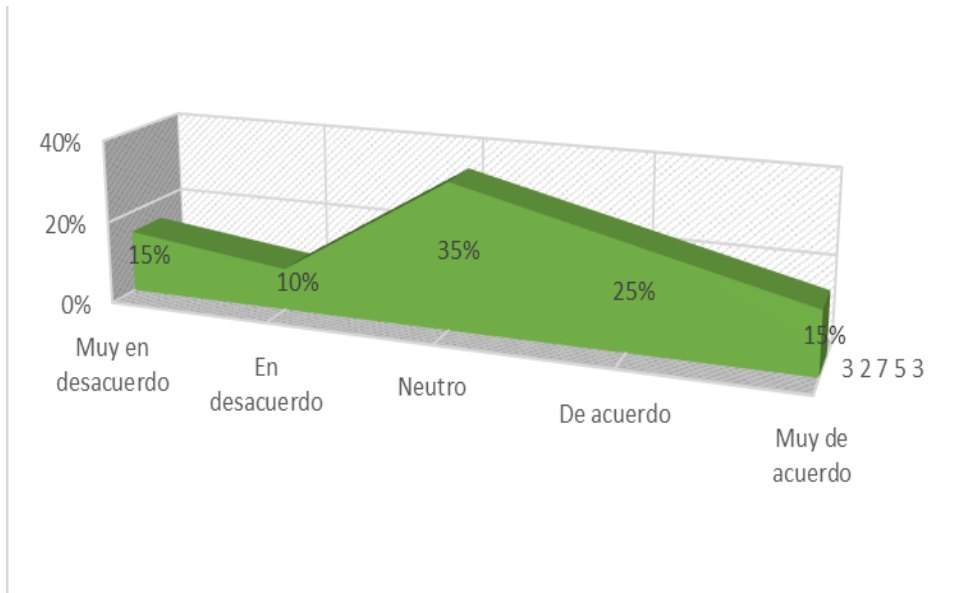


Gráfico N° 08: Información deficiente en SUNARP

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: De acuerdo a los encuestados el 35 % de la población mantiene una posición neutra sobre la idoneidad de la información brinda SUNARP, el 25 % se encuentra muy de acuerdo con que no existe una información idónea, el 15 % está muy de acuerdo que la información no es adecuada, y el 10 % de la población está en desacuerdo y finalmente el 15 % está muy en desacuerdo, de lo cual se concluye que no hay estabilidad sobre la información que brinda SUNARP, y que muchas veces la información no es precisa y eficiente.

PREGUNTA

PREGUNTA N° 09: La logística de SUNARP

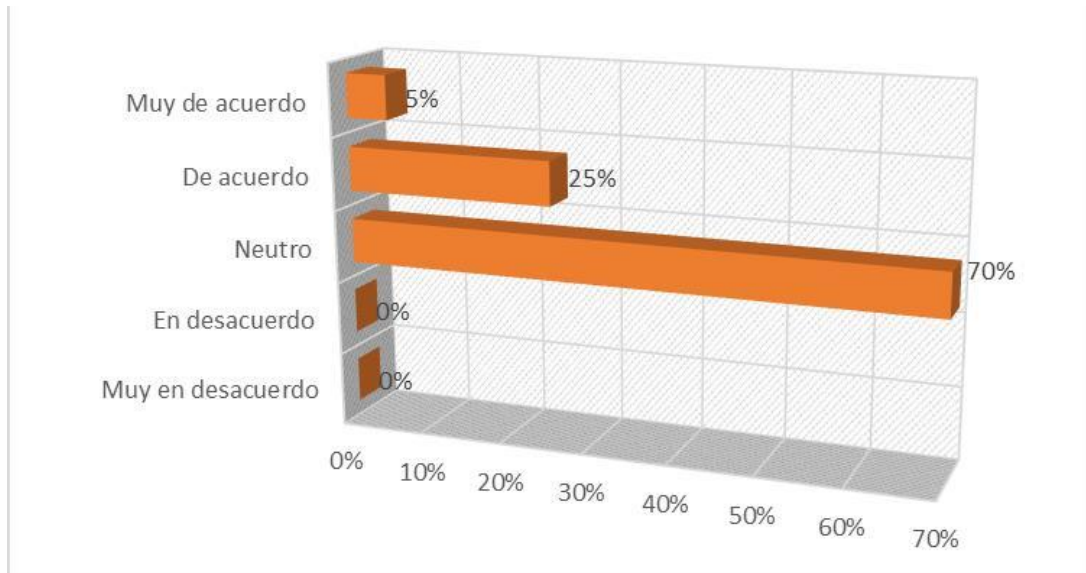


Gráfico N° 09: La logística de SUNARP

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: De acuerdo a los encuestados el 70% manifestó que se encuentra en una posición neutra respecto si SUNARP cuenta con la logística necesaria para la creación de un supuesto registro, mientras que el 25 % se encuentra de acuerdo, y el 5% está muy de acuerdo, con lo cual se induce que no tienen muchos alcances de las capacidades logísticas con las que cuenta SUNARP.

N° 10: Requisitos de inscripción de la propiedad inmueble de SUNARP

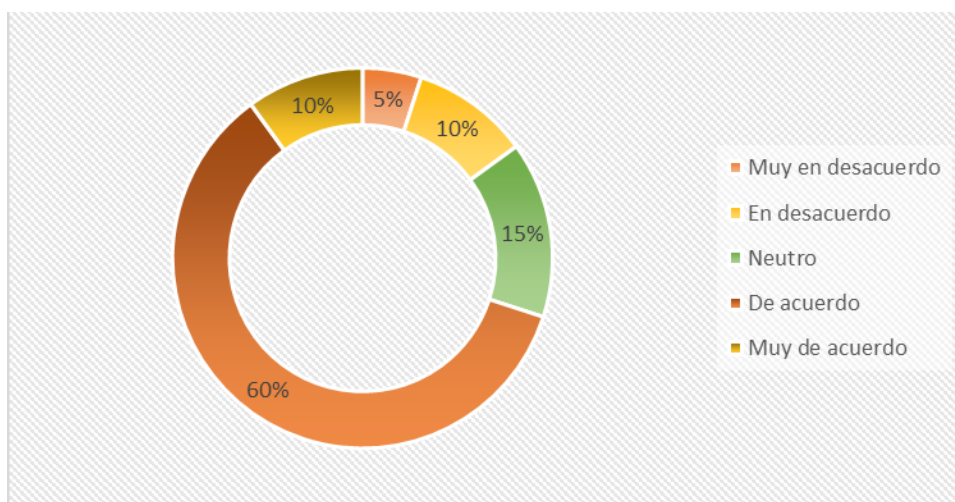


Grafico N° 10: Requisitos de inscripción de la propiedad inmueble de SUNARP

Fuente: Esta encuesta fue aplicada a Funcionarios Públicos, Servidores Públicos, Jueces y abogados adscritos al Poder Judicial, y abogados libres.

Descripción: Los encuestados manifestaron que el 60 % del total de encuestados está de acuerdo que las inscripciones en SUNARP cumplen con todos los requisitos exigidos por ley, sin embargo el 15 % se encuentra en una posición neutra, el 10% está en desacuerdo que el registro de propiedad inmueble cumple con todos los requisitos, el otro 10 % sostiene que está muy de acuerdo que se cumplen con los requisitos y finalmente el 5 % está muy en desacuerdo con el cumplimiento de los requisitos de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

PREGUNTA

V. DISCUSION DE RESULTADOS

Discusión N° 01

Respecto del tratamiento que ha dado SUNARP en su registro de propiedad inmueble sobre el fenómeno de la Duplicidad de Partidas, observamos que de la muestra encuestada el 50% considera estar en desacuerdo que la Duplicidad de Partidas haya sido atendida correctamente por Registros Públicos, el 35% de la población considera neutro el tratamiento de SUNARP, y el 5% está de acuerdo con el tratamiento que brinda SUNARP y sin embargo el 10% muy de acuerdo de la función que cumple Registros Públicos.

La gran mayoría no acepta el trato que brinda a SUNARP sobre este problema, tal como señala la Resolución N° 046-2001-ORLC-TR, la Resolución N° 528-2003-SUNARPTR-L y los planteamientos teóricos aplicables como los Principios Registrales, dan preferencia a la Prioridad de Rango, a la Inoponibilidad, el Principio de Exclusión y el Cierre de Partidas, son las soluciones aplicadas a la realidad. Sin embargo, a pesar de haberse creado posiciones adoptadas por el Sistema Registral Peruano, no se ha logrado que los procedimientos resulten confiables a los titulares que inscriben sus predios en el registro correspondiente.

Tal como menciona Gonzáles (2002) el fin que debe buscar SUNARP para dar solución a este fenómeno es consolidar posiciones, mejorar y superar los Planteamientos Teóricos que resulten aplicables a la realidad (p. 186). Debe mejorarse en el conocimiento la Seguridad Jurídica, la Publicidad Registral y la Duplicidad de Partidas con desarrollo de investigación y tratamiento en la realidad de este óbice registral.

Además los encuestados indican que respecto que SUNARP adopte nuevas medidas y procesos para simplificar y solucionar el problema de la Duplicidad de Partidas Registrales resulto que el 50 % se encuentra de acuerdo en tomar otras medidas, el 35 % se limita a adoptar una posición neutra ya sea porque desconoce o está de acuerdo con las medidas que adopta el Registro, el 15 % muy de acuerdo en que SUNARP adopte otras medidas de solución de la Duplicidad de Partidas; de lo cual se infiere que es necesario

buscar otras medidas de solución que estén acorde con la realidad y orientadas a una solución concreta.

Discusión N°02

SUNARP cuenta con escalas de información, la cual organizada mediante asientos registrales, en una partida registral que permite identificar todas las características con las cuales cuenta un predio que es inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, sin embargo esta información entra en conflicto cuando existe el fenómeno de Duplicidad de Partidas, generando indirectamente inseguridad jurídica y una deficiente publicidad registral, por ello el Sistema Peruano Registral lucha contra este problema para satisfacer las necesidades (Rivas, 2013, p. 185).

La imprecisión que presenta el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP respecto de la Duplicidad Registral, así lo demuestran los encuestados manifestaron que el 50% mantiene una posición neutro de las causas que origina la duplicidad partidas, por tanto se deduce que existe una idea equivalente sobre el catastro y su influencia en este fenómeno registral.

La Duplicidad de Partidas, tiene que ver principalmente con las deficiencias que originaron el Saneamiento de COFOPRI y las municipalidades en las zonas rurales y urbanas de la ciudad de Chiclayo y de sus alrededores, queda claro que SUNARP no cuenta con un catastro sino que efectúa un trabajo de gabinete, que se ha superado en gran medida con los avances tecnológicos y la adecuación de la información que brindan otras instituciones, por otro lado otro de los hechos que origina la Duplicidad Registral, es que cuando se creó SUNARP no era requisito indispensable que los titulares de los predios presenten un mapeo o plano del bien inmueble que deseaba inscribirse, por ello la información era netamente referencial y por ello distaba mucho de la realidad.

VI. CONCLUSIONES

1. El Registro de Propiedad inmueble de la Zona Registral de la Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, es afectado por la Duplicidad de partidas es un fenómeno que afecta al Sistema Registral, esta patología afecta directamente la confianza y certeza con la que debe contar el Registro de Predios, y la fiabilidad que tiene un propietario que aparentemente busca con la inscripción de su predio la publicidad y seguridad jurídica que debe brindar SUNARP.
2. Las causas que generan la Duplicidad de Partidas, tienen que ver con la variedad de registros creados a través del tiempo, los deficientes saneamientos de predios urbanos y rurales e información desactualizada de la base informática de catastro de COFOPRI, los cruces de información que se generan con los catastros de las municipalidades provinciales, lo engorroso y costoso que resulta un proceso de rectificación de partidas, otra de las causas es que desde hace muchos años SUNARP al momento de generarse la inscripción de un bien inmueble no exigía la presentación de un plano perimétrico o información referencial pues solamente bastaba con la información que se plasmaba en la Escritura Pública que pretendía ser inscrita.
3. Los efectos son totalmente nefastos y negativos para el sujeto de buena fe que inscribe su derecho en registros, pues ve traicionada su confianza en el Sistema que brinda SUNARP, tal como se ha señalado el proceso culminará en el cierre de la partida que es susceptible de duplicidad y que ha superpuesto una porción de su terreno en la propiedad de un tercero, que también se verá afectado por el cierre de la partida registral con la que cuenta, el propietario tendrá que solicitar la oposición sí así lo considere y en caso de recurrir a la vía judicial su proceso terminará en un proceso de mejor derecho de propiedad, y con un trámite de rectificación de áreas y linderos que complica y agrava la situación del propietario, quién finalmente se ve envuelto en un proceso engorroso, costoso y que requiere de tiempo.
4. Los problemas que han originado los catastros creados por COFOPRI, el Ministerio de Vivienda y las Municipalidades, han hecho que se genere un cruce de información, la difusión clara de la información registral de SUNARP se agota debido a las falencias del Sistema Registral, es por ello que, una solución concreta sería la creación de una Ordenanza Municipal que refleje la información real y

actualizada de un saneamiento regional de las viviendas obligando al legítimo propietario que realice dicho acto y que si encontrase deficiencias se someta a un procedimiento de rectificación de áreas y linderos, y que la información que se obtenga de dicho saneamiento sea brindada a Registros Públicos, de esta forma se vería beneficiados la Municipalidad de Chiclayo, los propietarios y también le permitirá al Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral de Chiclayo contar con información actualizada e identificación de los predios, pues está demás decir que la posición de SUNARP es netamente la de un espectador, pues tal como se manifestó no cuenta con un Catastro sino que recurre a él para acreditar información respecto del título que pretende ser inscrito.

VII. RECOMENDACIONES

1. Crear una Ordenanza Municipal que establezca que los propietarios están obligados a sanear su predio en la Municipalidad de Chiclayo presentando su título de propiedad identificados físicamente mediante un plano o inspección catastral, y en caso de omisión se ejecuta el apercibimiento de multa; de existir coincidencias con otro predio se brinde la posibilidad de rectificar las áreas o linderos del inmueble la cual se resuelve mediante una Resolución Administrativa expedida por la misma municipalidad, todo ello a bajo costo, finalmente se enviara la información actualizada a SUNARP quién procede a la inscripción automática del bien, esto le permite ejercer una verificación catastral adecuada, que la información se encuentre actualizada, además permitirá un mayor control de la inscripción con la finalidad de proteger los derechos del propietario y promover el tráfico jurídico patrimonial. Es decir se trata de una solución micro territorial que podría ser aplicada en ejercicio conjunto de las Municipalidad y SUNARP Chiclayo.
2. SUNARP Chiclayo, COFOPRI y la Municipalidad de Chiclayo, deben tener información uniforme con una sola base catastral referencial que les permita la identificación e individualización de los inmuebles, esto permitirá que la base de datos se mantenga actualizada, que no exista cruce de información, que los ciudadanos cuenten con seguridad jurídica, evitar trámites burocráticos, evitar procesos judiciales como mejor derecho de propiedad o rectificación de áreas y linderos, etc.
3. SUNARP debe ampliar su panorama al resolver la duplicidad registral solo con el Principios de Prioridad, sobreponiéndose a la propiedad, la posesión, la buena fe, etc., los criterios de calificación deben ser más eficientes y no deben cometerse errores de parte del registrador debido a la información desactualizada y la verificación deficiente que realiza del Catastro en calidad de espectador, el debe tener la potestad de contrastar la información jurídica con la información física e indicar cada uno de los errores justificando su decisión, pero también debe brindar la solución del conflicto de forma alternativa a fin de evitar procedimientos engorrosos.

4. EL marco regulatorio debe ampliarse de la mano de un sector institucional municipal que trabaje a la par con la oficina SUNARP Chiclayo, que ejecuten el proyecto Ordenanza Municipal sobre saneamiento predial, que la colaboración sea eficaz evitando la burocracia y corrupción en la cual se ven inmersas las instituciones públicas, guiados por un organismo administrativo capaz, puede que COFOPRI sea el órgano institucional que se encargue de la formalización de la propiedad, sin embargo ha cometido errores a nivel macro, es por ello que esta investigación es muy cautelosa tratando que este problema se solucione en primera escala y luego tratar de contribuir a nivel macro dependiendo de la efectividad y garantía que brinde.

VIII. REFERENCIAS

Bibliografía

- Atilio, A. (1995), Derecho Registral. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Alvarado, C. (2006). La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada. (Tesis de pregrado). Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas, Lima, Perú.
- Arrieta, L. (2008). Doble Inmatriculación Registral. (Tesis doctoral) Universidad de Navarra, España..
- Bullard, A. (2003), Sistemas de Transferencia de Propiedad, En: Derecho y Economía. Lima, Perú, Palestra Editores.
- Basadre, J. (1822), Historia de la República del Perú. Tomo X, Lima, Perú, Editorial Universitaria de Lima.
- Carral, L. (1970), Derecho Notarial y Derecho Registral. México: Editorial Porrúa. Casado, P. (2002), Los Principios Registrales Mercantiles. Madrid, España.
- Campos, Y. (2013). Estudio de caso: modernización del sistema nacional de los registros públicos: factores que permitieron la incorporación de una política pública de utilización de tecnologías de información y comunicación en el servicio público registral. (Tesis de pregrado), Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.
- Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Castillo, M. (2002), Comentarios al contrato de compra-venta. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.
- Castillo, M., & Vásquez, R. (2005), Analizando el análisis. Lima, Perú. PUCP.
- Castro, H. (2000), Derecho Urbanístico, Lima, Perú. Grijley.

Chávez, C., & Huamán, J. (2012). Implicancias de la inseguridad jurídica en la duplicidad de partidas registral en la provincia de Chiclayo periodo 2112012. (Tesis de pregrado). Universidad Señor de Sipán, Chiclayo, Perú.

Clemente, M. (2007), Doble Inmatriculación de fincas en el Registro de Propiedad. Valencia, España. Tirant lo Blanch 2º Edición.

Cocchella, R. (2017). El supuesto remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el Registro. (Tesis de pregrado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

Curiel, F. (2003), Aspectos de la nueva Ley Concursal. Madrid, España. En Revista Critica de Derecho Inmobiliario, N° 679.

De La Puente, M. (1983), Estudios del Contrato Privado, Dos Tomos. Lima, Perú. Cultural Cuzco.

De La Puente, M. (2001), El contrato en general, Tres Tomos. Lima, Perú. Palestra Editores.

Diez Picazo, L. (1995), Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Tres Tomos, Madrid, España. Editorial Civitas.

Diez Picazo, L. (1999), Experiencias jurídicas y teoría del derecho, 3ª edición, Tres Tomos, Barcelona, España. Editorial Ariel.

Espinoza, J. (2001), Derecho de las personas. Lima, Perú. Editorial Huallaga.

Esquirol, J. C. (2001), Vulneración de los principios de prioridad, legitimación, y fe pública registral en la adjudicación de un inmueble embargado. Lima, Perú.

En Dialogo con la Jurisprudencia, Gaceta Jurídica, N° 31.

Gonzales, G. (2012), Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú: Jurista Editores.

Ivonne, L. (2017). La duplicidad de partidas en el registro de predios. (Tesis de pregrado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

León, L. (2004), El sentido de la codificación civil. Lima, Perú. Palestra Editores.

- Monroy, J. (2002), Bases para la formación de una teoría cautelar. Lima, Perú. Comunidad.
- Obando, V. R. (2001), El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva en la jurisprudencia. Lima, Perú.
Palestra Editores
- Rimascca, A. (2015), El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal
Registral. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Roca, R. M. (1954), Derecho Hipotecario, Cuatro Tomos, 5ª edición. Barcelona,
España. Bosch Casa Editorial.
- Salazar, M. (2007), La Libertad de Asociación. Lima, Perú. Editorial Grijley.
- Taruffo, M. (2008), La prueba, traducción de Laura Manríquez y Jordi Ferrer
Beltran. Madrid, España. Marcial Pons.
- Trujillo, C. (2014). El régimen jurídico de las bases gráficas registrales:
identificación georreferenciada de fincas y seguridad jurídica. (Tesis doctoral).
Universidad de La Laguna, España.
- Toranzos, J. (2014). La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título
falso. (Tesis de maestría). Universidad Complutense de Madrid, Madrid,
España.
- Túpac, C. . (2013). La duplicidad registral de partidas como anomalía que afecta el
Sistema Registral de la Zona II sede Chiclayo. (Tesis de pregrado).
Universidad Señor de Sipán, Chiclayo, Perú.
- Túyume, B. (2016). La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de
doble venta y la fe pública registral. (Tesis de pregrado). Universidad Católica
Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.
- Vallet, J., (1980) La seguridad jurídica en los negocios dispositivos de los bienes inmuebles.
Barcelona, España. Bosh Casa Editorial.

Linkografía

Portillo, A. (2007) El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategia
http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct59/38_50.pdf.

ANEXOS

IX. ANEXOS

Anexo N° 01: Cuestionario aplicado a los trabajadores de SUNARP y a profesionales del Derecho que poseen conocimientos referentes al tema de Duplicidad de Partidas en el Sistema Registral.

CUESTIONARIO

Finalidad: Le agradeceré responder a este breve y sencillo cuestionario que tiene como propósito obtener datos que nos permitan analizar si el fenómeno de duplicidad registral genera daños irreversibles al derecho de propiedad inmueble de SUNARP, y si los especialistas tienen suficiente conocimiento de los efectos que causa dicha anomalía. Es preciso aclarar que el presente instrumento recolector de datos es totalmente anónimo.

Marque la alternativa que guarde relación con la población a la que pertenece en esta encuesta:

- (a) Funcionario Público SUNARP
- (b) Servidor Público SUNARP
- (c) Juez
- (d) Especialista Legal
- (e) Abogado

Fecha de Encuesta: / /

Instrucciones: Marque con un aspa (X) la respuesta que Ud. Considere correcta de acuerdo a la pregunta formulada.

1. Muy en desacuerdo 2. En desacuerdo 3. Neutro 4. De acuerdo 5. Muy de acuerdo

1. ¿Considera Ud. que la Duplicidad de Partidas causa inseguridad a las personas que inscriben sus títulos de buena fe en el Registro de Propiedad Inmueble de SUNARP?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
--	-----	-----	-----	-----	-----

2. ¿Cree Ud. que la Duplicidad de Partidas ha sido atendida correctamente por SUNARP?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3. ¿Considera Ud. que la legislación ha hecho una interpretación adecuada del tratamiento de este fenómeno de Duplicidad de Partidas?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4. ¿Considera Ud. que SUNARP brinda un servicio de calidad a los usuarios cuando ocurren este tipo de anomalías registrales?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5. ¿Es necesario que SUNARP adopte otras medidas para la solución de la Duplicidad de Partidas?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6. ¿Cree Ud. que el catastro con el que cuenta SUNARP es eficiente?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
7. ¿Cree Ud. que uno de los factores que origina la duplicidad de partidas es la existencia de un catastro referencial e impreciso?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8. ¿Existe en SUNARP falta de idoneidad de la información de los títulos de propiedad inscribibles?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
9. ¿Cree Ud. que SUNARP actualmente cuenta con la logística necesaria para la creación de catastro general regional?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
10. ¿El proceso de inscripción de los títulos en el registro de propiedad inmueble de SUNARP cumple con todos los requisitos establecidos por la ley?	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

¡Gracias!

Investigador: Harold L. Reyes Lossio Anexo N° 02:

Resolución N° 1391-2009- SUNARP TR- L sobre Duplicidad de Partidas



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1371 2009 – SUNARP-TR-L

Lima, 04.05.2009

APELANTE : GENADIA VIZCARRA PALACIOS .
TÍTULO : N° 8044 del 16-4-2009.
RECURSO : Escrito del 5-6-2009.
REGISTRO : Predios de Pucallpa.
ACTO (s) : Rectificación.

SUMILLA

DUPLICIDAD DE PARTIDAS

"El procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad tiene por objeto el cierre de la partida menos antigua. En las partidas duplicadas involucradas se anota el inicio del procedimiento de cierre de la partida menos antigua. En caso que concluya el procedimiento por oposición, se debe anotar la conclusión del procedimiento de cierre de la partida menos antigua, en todas las partidas duplicadas involucradas."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la rectificación en la partida N° 40001901 del Registro de Predios de Pucallpa en el sentido que en el asiento B00003 se consignó: "Artículo Primero: disponer la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40001901 del Registro de Predios"; cuando debe decir: "Disponer la conclusión del procedimiento administrativo del cierre de la partida electrónica N° 40011635 del Registro de Predios."

Al efecto se adjunta solicitud de rectificación suscrita por Genadia Vizcarra Palacios con fecha 16/4/2009.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Pucallpa, Fior María Algarate Torres, tachó el título en los siguientes términos:

"Se tacha el presente título por cuanto revisado el título archivado N° 2009-7511 se ha constatado que no existe error material alguno atribuible a este Registro ya que revisado el sistema de consulta registral se advierte que en las partidas N° 40011635 y 40001901 figura inscrita en cada una de éstas una anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica por duplicidad de partida, en virtud a lo estrictamente ordenado por Resolución Gerencial N° 01-2009-ZR-VI-SP/GR de fecha 8/1/2009 aclarada por Resolución N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR del 31/3/2009, no habiéndose dispuesto de ninguna manera que se inscriba en

la partida N° 40001901 la aludida conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida N° 40011635.

Base Legal:

Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La apelante fundamenta su recurso en los términos siguientes:

En la partida N° 40001901 al inicio del procedimiento administrativo de cierre de partida N° 40011635 se anota el cierre de la partida N° 40011635.

Posteriormente, mediante Resolución Gerencial N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR se resuelve disponer la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida N° 40011635 y en las partidas que correspondan. Luego, mediante Resolución Gerencial N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR se resuelve aclarar el artículo 2 de la Resolución Gerencial N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR en el sentido que el Registrador deberá efectuar la anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida N° 40011635 en la referida partida así como en la partida N° 40001901.

Sin embargo, se hace la anotación de cierre en la partida N° 40001901 pero con un error material, el cual es el de anotar la conclusión del cierre de la partida N° 40001901, siendo que la partida electrónica N° 40001901 nunca estuvo en proceso de cierre.

Al momento de revisar el sistema de consulta registral no se observó que en la partida electrónica N° 40001901 se anotó el inicio de cierre de partida N° 40011635 y no el inicio del trámite administrativo de cierre.

La Resolución Gerencial N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR dice: efectuar la anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida electrónica N° 40011635 en la referida partida, así como en la partida N° 40001901 del Registro de Predios y no dice: anótese en la partida N° 40001901 la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida N° 40001901.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

1) Ficha N° 10960 que continúa en la partida electrónica N° 40001901 del Registro de Predios de Ucayali.

- Predio rústico denominado "Fundo Luisa" del distrito de Calleria, provincia de Coronel Portillo, Región Ucayali, con un área de 10 há.s.
- En el asiento 2-c corre registrado el dominio del inmueble a favor de Magaly Isabel Centeno Zambrano.
- En el asiento B00002 se efectuó la anotación de inicio de procedimiento de cierre de la partida N° 40011635 en mérito a la Resolución Gerencial N° 050-2008-ZR-VI-SP/GR del 29/8/2008, por existencia de duplicidad de partidas al determinarse superposición total del predio Santa Luisa inscrito en la partida N° 400011635 con el Fundo Luisa inscrito en la partida N° 40001901, con el fin de publicitar la superposición existente.
- En el asiento D00002 se registró la hipoteca constituida por Magaly Isabel Centeno Zambrano a favor de Natividad Noriega Sotela hasta por la suma de S/. 1'000,000.00 nuevos soles.



Handwritten mark resembling a checkmark or the letter 'A'.

Handwritten mark resembling a stylized signature or the letter 'M'.

Vertical text on the left margin: "13 OCT 2014" and a large handwritten signature.

RESOLUCIÓN No. - 1371 - 2009 - SUNARP-TR-L

- En el asiento B00003 se efectuó la anotación de conclusión de cierre de partida en mérito de la Resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8/1/2009. En el asiento se consignó:

ANOTACIÓN DE CONCLUSIÓN DE CIERRE DE PARTIDA

En mérito a la resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR de fecha 08/01/2009 SE RESUELVE: ARTÍCULO PRIMERO: Disponer la CONCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CIERRE DE PARTIDA ELECTRÓNICA N° 40001901 del Registro de Predios (...)

ARTÍCULO SEGUNDO: Disponer que el Registrador (...) efectúe la anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40001901 por DUPLICIDAD DE PARTIDA (...).



2) Ficha N° 849 que continúa en la partida electrónica N° 40011635 del Registro de Predios de Ucayali.

- Predio rústico denominado "Santa Luisa", catastro 70021, ubicado en Sector Nuevo Magdalena, distrito de Calleria, provincia de Coronel Portillo, departamento de Ucayali, con un área de 2 hás. con 4503 m2.

- Según el asiento C00002 el titular del inmueble son Genadia Vizcarra Palacios casada con Rodolfo Dávila de la Cruz.

- En el asiento D00003 obra la anotación de demanda de mejor derecho de propiedad interpuesta por Magali Isabel Centeno Zambrano en contra de Genadia Vizcarra Palacios y Rodolfo Dávila de la Cruz.

- En el asiento B00002 se anotó el inicio de procedimiento de cierre de la partida registral N° 40011635, por existencia de duplicidad de partidas al determinarse superposición total del predio Santa Luisa con el Fundo Luisa inscrito en la partida N° 40001901, con el fin de publicitar la superposición existente.

- En el asiento B00004, posteriormente aclarado por el asiento B00005 (9/6/2009), consta la anotación de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida electrónica N° 40011635.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como Vocal ponente Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

El procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad: ¿tiene por objeto el cierre de la partida menos antigua o el cierre de ambas partidas duplicadas?

VI. ANÁLISIS

1. Con el título venido en grado se solicita la rectificación del asiento B00003 de la partida electrónica N° 40001901 del Registro de Predios de Pucallpa, por cuanto se ha consignado: "Artículo Primero: disponer la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40001901 del Registro de Predios"; cuando considera la solicitante, debe decir: "Disponer la conclusión del procedimiento administrativo del cierre de la partida electrónica N° 40011635 del Registro de Predios."

La Registradora tacha el título al determinar que no se ha producido error material por cuanto estas anotaciones se efectuaron en virtud de la Resolución Gerencial N° 01-2009-ZR-VI-SP/GR del 8/1/2009 aclarada por Resolución Gerencia N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR del 31/3/2009, no

13 JUL 2009
SUNARP-TR-L

Registradora
Presidente de Sala

advirtiéndole que se haya dispuesto que se efectúe la anotación en la partida N° 40001901 la aludida conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida N° 40011635.

Por lo tanto, corresponde a esta instancia determinar, si el procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad tiene por objeto el cierre de la partida menos antigua o el cierre de ambas partidas duplicadas. De la respuesta a esta cuestión se determinará si en la anotación de conclusión del procedimiento de cierre de partidas, debe consignarse que concluyó el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, o si debe consignarse que concluyó el procedimiento de cierre de ambas partidas duplicadas.



2. El artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos define a la duplicidad como la existencia de 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 Preliminar¹ del Reglamento. Asimismo, se considera como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Así tenemos que el artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos señala que cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Asimismo, se agrega que esta resolución será publicitada con la finalidad que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre. Luego de transcurrido 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

3. En el caso materia de análisis, nos encontramos frente al supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, por superposición total de la partida N° 40011635 (menos antigua) con relación a la partida N° 40001901 (más antigua).

¹ IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

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

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

RESOLUCIÓN No. - 1344 - 2009 - SUNARP-TR-L

En virtud a la resolución N° 050-2008-ZR-VI-SP/GR del 29/8/2008:

- Se anotó en el asiento B00002 de la partida 40011635, el inicio del trámite de cierre de la partida N° 40011635, por superposición total con la partida N° 40001901.

- Se anotó en el asiento B00002 de la partida N° 40001901, el inicio de procedimiento de cierre de la partida registral N° 40011635 por superposición total con el predio inscrito en la partida N° 40001901.



4. El procedimiento de cierre de partida se dio por concluido en razón a que se formuló oposición. Así tenemos que en el procedimiento de cierre de partida por duplicidad, se expidió la Resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8/01/2009 en cuyo artículo segundo se señaló lo siguiente: *"Disponer que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de esta Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa Abogado Teófilo Meza Taipe, efectúe la anotación de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida electrónica N° 40011635 y/o en las partidas duplicadas que correspondan y en las que se deba tenerse en cuenta su contenido en las calificaciones registrales vinculadas a esta partida, quedando expedito el derecho de los interesados para impugnar ante el órgano competente la presente Resolución."*

5. La resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8/01/2009 fue aclarada mediante la resolución N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR del 31/3/2009, obrante en el título archivado N° 7511 del 6/4/2009, en virtud del cual se extendió el asiento B00003 de la partida N° 40001901. La resolución N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR dispuso que el Registrador *"deberá efectuar la anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida electrónica N° 40011635 en la referida partida así como en la partida electrónica N° 40001901 del Registro de Predios, y/o en las partidas duplicadas que correspondan y en las que se deba tenerse en cuenta su contenido en las calificaciones registrales vinculadas a esta partida, (...)."*

Conforme se puede apreciar de lo expuesto, en la Resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8/1/2009 se disponía que el Registrador debía efectuar la anotación de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida electrónica N° 40011635 y/o en las partidas duplicadas que correspondan y en las que se deba tenerse en cuenta su contenido en las calificaciones registrales vinculadas a esta partida; entendiéndose que debía efectuarse en todas las partidas involucradas en el procedimiento de cierre de partida registral, es decir, las partidas N° 40011635 y N° 40001901.

Sin embargo, dado que el Registrador no extendió la anotación de conclusión del procedimiento en la partida N° 40001901, se emitió la resolución aclaratoria N° 032-2009-ZR-VI-SP/GR del 31/3/2009 disponiéndose expresamente que el Registrador deberá efectuar la anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40011635 en la referida partida (es decir, en la partida N° 40011635), así como en la partida N° 40001901.

6. En el asiento B00003 de la partida N° 40001901, el Registrador consignó como sumilla del asiento: *"Anotación de Conclusión de Cierre de Partida"*, asimismo, señaló en el asiento que la resolución 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8-1-2009 resolvía: *"Artículo Primero: Disponer la conclusión del*

procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40001901 (...) Artículo Segundo: Disponer que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de esta Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa Abogado Teófilo Meza Taipe, efectúe la anotación de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40001901 por duplicidad de partida."

Sin embargo, la resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8/01/2009 no dispuso la conclusión del procedimiento de cierre de la partida N° 40001901, sino la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida N° 40011635. Dispuso además, en el artículo segundo, que se anote la conclusión del procedimiento "en las partidas duplicadas que correspondan y en las que se deba tenerse en cuenta su contenido en las calificaciones registrales vinculadas a esta partida, quedando expedito el derecho de los interesados para impugnar ante el órgano competente la presente resolución".



7. Al respecto, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad tiene por objeto el cierre de la partida registral menos antigua. Este procedimiento se publicita mediante anotaciones en ambas partidas duplicadas, pero ello no implica que se encuentre en trámite el cierre de ambas partidas.

Cuando dentro del plazo de 60 días contados desde la última publicación del extracto de la resolución respectiva, se formula oposición, la Gerencia Registral "dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas."² Esto es, debe extenderse anotación en ambas partidas publicitando la conclusión del procedimiento de cierre de partidas. Pero ello no modifica la partida que estuvo sujeta a dicho procedimiento de cierre, esto es, la partida menos antigua. La otra partida se encuentra involucrada en el procedimiento, pero no es la partida que será objeto de cierre si no se formula oposición.

8. En este caso, el trámite de cierre de partida tenía por objeto el cierre de la partida menos antigua, la N° 40011635. Así se consignó en el artículo primero de la Res. Gerencial N° 050-2008-ZR-VI-SP/GR del 29-8-2008:

"ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER EL INICIO DEL TRÁMITE DE CIERRE DE LA PARTIDA ELECTRÓNICA N°40011635 del Registro de Predios de la Zona Registral N° VI- Sede Pucallpa, de conformidad con los considerandos expuestos en la presente resolución."

En el artículo segundo, se dispuso la anotación del inicio del trámite de cierre de partidas, en la partidas 40011635 y en la partida 40001901. Esta última partida estaba involucrada en el procedimiento - por la existencia de duplicidad -, pero no era la partida que sería objeto de cierre, por ser la más antigua.

En tal sentido, cuando en la Res. 032-2009-ZR-VI -SP/GR del 31-3-2009 se aclaró la Res. 001-2009-ZR-VI-SP/GR, disponiendo que el Registrador "deberá efectuar la anotación de conclusión del procedimiento administrativo de cierre de la partida electrónica N° 40011635, en la referida partida así como en la partida electrónica N° 40001901 ...", se está

² Así lo dispone el penúltimo párrafo del artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN No. - 1111 - 2009 - SUNARP-TR-L

disponiendo que la conclusión del procedimiento debe anotarse en ambas partidas, pero no se está modificando la partida que había sido objeto del procedimiento de cierre (esto es, la menos antigua).

9. Por lo tanto, el asiento B00003 de la partida 40001901 es inexacto, pues señala que en mérito a la resolución N° 001-2009-ZR-VI-SP/GR del 8-1-2009 se dispone en el artículo primero "la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida electrónica N° 40001901 ...". Igualmente, es inexacto este asiento en la parte que señala que el artículo segundo de dicha resolución dispone que se efectúe la anotación de conclusión del procedimiento de cierre de la partida electrónica N° 40001901.

Como se ha señalado en los numerales precedentes, el trámite estaba referido al cierre de la partida N° 40011635, y no al de la partida N° 40001901.

10. En el Título VI del Reglamento General de los Registros Públicos se regula la inexactitud registral y su rectificación. El artículo 75 define a la inexactitud como todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral.

Los errores en los asientos o partidas registrales pueden ser materiales o de concepto. Los supuestos de error material se encuentran enumerados en el artículo 81:

- a) Si se han escrito una o más palabras, nombres propios o cifras distintas a los que constan en el título archivado respectivo.
- b) Si se ha omitido la expresión de algún dato o circunstancia que debe constar en el asiento.
- c) Si se ha extendido el asiento en partida o rubro diferente al que le corresponde.
- d) Si se han numerado defectuosamente los asientos o partidas.

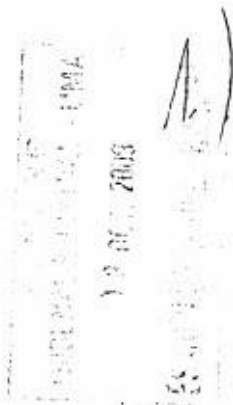
La norma añade que los errores no comprendidos en los literales anteriores se reputarán como de concepto.

11. La rectificación de los errores materiales se encuentra regulada en el artículo 82 del Reglamento General de los Registros Públicos. La norma establece que se hará en mérito del respectivo título archivado, salvo que éste no se encuentre en la oficina, en cuyo caso se procederá previamente a la reconstrucción del título archivado correspondiente.

De otra parte, la rectificación de los errores de concepto se efectuará del siguiente modo, conforme al artículo 84 del referido reglamento:

- a) Cuando resulten claramente del título archivado: en mérito al mismo título ya inscrito.
- b) Cuando no resulten claramente del título archivado: en virtud de nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o en mérito de resolución judicial si el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo.

12. En el presente caso, se ha cometido un error material en la extensión del asiento B0003 de la partida 40001901. En tal sentido, la Registradora debe proceder a extender el asiento rectificatorio solicitado.



En consecuencia, se **revoca la tacha** formulada por la Registradora y se dispone la rectificación del asiento B00003 de la partida N° 40001901.

13. La presente rectificación no genera el pago de derechos registrales, por tratarse de un error imputable al Registro.

14. Sin perjuicio de lo expuesto, se deja constancia que en el Vigésimo Séptimo y Vigésimo Octavo Pleno³ del Tribunal Registral realizado los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007 se acordó como precedente de observancia obligatoria lo siguiente:

RECTIFICACIÓN DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO 667:

"Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros".

Criterio sustentado en la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19/5/2004 y en las Resoluciones N° 020-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003-SUNARP-TR-T.

En el presente caso, la partida N° 40011635 se abrió bajo las normas del Decreto Legislativo N° 667, en virtud de la posesión a favor de Genadia Vizcarra Palacios y Rodolfo Dávila de la Cruz, por lo que en aplicación del precedente anteriormente citado esta inexactitud no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha formulada por la Registradora del Registro de Predios de Pucallpa al título señalado en el encabezamiento y **DISPONER** la rectificación del asiento B00003 de la partida N° 40001901 conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidenta de la Tercera Sala
del Tribunal Registral

SAMUEL GÁLVEZ TRONCOS
Vocal del Tribunal Registral

MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral

0901550.doc

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1/3/2008.