



**FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

**ANÁLISIS DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS
REGISTRALES Y EL MEJOR DERECHO DE
PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA SUNARP
LAMBAYEQUE**

**PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE BACHILLER
EN DERECHO**

Autor:

Castro Huaman Jose David

Asesor:

Dr. Rojas Mendiburu Augusto Franklin

Línea de investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel - Perú

2020

TÍTULO DE DESARROLLO DE TESIS
ANÁLISIS DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES Y
EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE LA
SUNARP LAMBAYEQUE

Resumen

La propiedad es un derecho privado que asegura un mínimo de beneficio individual a su titular o propietario, este derecho privado no impide reconocer que se trata de una potestad jurídica sujeta a la realización del interés social, en donde se tiene en cuenta que la característica esencial de todo predio es que es un espacio geográfico perfectamente delimitado, que lo permite diferenciarse del resto y lo hace pasible de utilización por parte de las personas; sin embargo, este problema se genera en algunos casos debido al descuido del comprador quien no inscribe el bien en los Registros Públicos o cuando el comprador no verificó si el área o espacio que está obteniendo la propiedad no se encuentra superpuesta con otra área o espacio también inscrita, es ahí donde surge el problema, sobre quien pretende ostentar la propiedad adquirida.

Por ello, cuando hablamos de duplicidad de partidas, esta se distorsiona dado que existen dos o más titulares que ostentan la propiedad, esto no es símbolo de cotitularidad que han abierto en paralelo sus partidas, o que por error material del registro se crearon partidas electrónicas idénticas, y es ahí donde surge el conflicto, el quien pretende ostentar la propiedad adquirida; por tal motivo, dicho trabajo de investigación tiene como tema a indagar sobre el “Análisis de la Duplicidad de Partidas Registrales y el Mejor Derecho de Propiedad en el Ámbito de la SUNARP Lambayeque”, el cual tiene como propósito establecer en primer lugar cuándo estamos frente a tal patología registral y en segundo lugar con la ayuda de las normas tales como: el Reglamento General de Registros Públicos aprobado a través de Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126.2012-SUNARP-SN, la Constitución Política del Perú, el Código Civil, entre otras; las cuales regulan este fenómeno jurídico de Duplicidad de Partidas, buscar métodos que prevendrían este tipo de situaciones; con el fin de revestir de seguridad jurídica el derecho de propiedad.

Palabras clave: Derecho de propiedad, duplicidad, partidas, registro.

ABSTRAC

The property is an individual right that ensures a minimum of individual utility to its owner, but this does not prevent recognize that it is a legal faculty that is subject to the realization of social interest, which takes into account that the essential feature of all property is that it is a perfectly delimited geographical space, which allows it to be differentiated from the rest and makes it useable by people; However, this problem is generated in some cases due to the carelessness of the buyer who does not register the property in the Public Registries or when the latter did not verify if the area he is acquiring is not superimposed with another area also registered, that is where the problem, about who claims to hold the property acquired.

Therefore, when we talk about duplicity, this is distorted because there are 2 or more owners (which is not a symbol of co-ownership) that have opened their games in parallel, or that by mistake of the record identical items were generated, and that is where the conflict arises, the one who claims to hold the property acquired; for this reason, this investigation has as its subject to investigate on the "Analysis of the Duplicity of Registration Items and the Best Right of Ownership in the Scope of the Sunarp Lambayeque", which has as purpose to establish first when we are in front of said registry pathology and second with the help of standards such as: the General Regulation of Public Registries approved through Resolution of the National Superintendent of Public Registries No. 126.2012-SUNARP-SN, the Political Constitution of Peru, the Civil Code, among others; which regulate this legal phenomenon of Duplicity of Parties, look for methods that would prevent this type of situations; in order to protect the right of property with legal security.

Keywords: Right of property, duplicity, items, registration.

ÍNDICE

Contenido

I. Introducción.....	¡Error! Marcador no definido.
1.1. Realidad problemática	6
1.2. Antecedentes	12
1.3. Téorias relacionadas al tema	23
1.4. Formulación del problema.....	56
1.5. Limitaciones	56
1.6. Justificación e importancia	56
1.7. Hipótesis	57
1.8. Objetivos.....	57
1.8.1. Objetivo general	57
1.8.2. Objetivos específicos	57
II. Material y métodos	58
2.1. Tipo y diseño de investigación	58
2.2. Variable, operacionalización.....	59
2.3. Población y muestra.....	61
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	63
2.5. Criterios éticos.....	64
2.6. Criterios de rigor científico	65
III. Resultados	67
3.1. Tablas y figuras	67
3.2. Discusión de resultados	79
IV. Conclusiones y recomendaciones	82
4.1. Conclusiones	82
4.2. Recomendaciones	84
referencias	85
Anexos	

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación está referida al tema sobre “Análisis de la Duplicidad de Partidas Registrales y el Mejor Derecho de Propiedad en el Ámbito de la SUNARP Lambayeque”, la cual está orientada al análisis de la figura jurídica sobre la duplicidad de partidas de propiedades prediales y sus consecuencias en el sistema registral basado en la función del Registro Público.

Asimismo, en el capítulo I se consigna la realidad del problema estudiado, acerca de la duplicidad de partidas, y su consecuencias en el sistema basados en la función del Registro de Predios, problema que no solo se evidencia a nivel nacional, sino internacional; para luego continuar con el estudio de planteamientos teóricos, normas y principios respecto a las variables estudiadas, conllevando a la formulación del problema donde se plantea la hipótesis junto con los objetivos de la misma; en el capítulo II, se consignó los métodos, el tipo y diseño de la investigación, seguido de sus variables y su operacionalización, se desarrolló la población y muestra, a través de diversos instrumentos tales como: La encuesta, continuando con los criterios éticos y de rigor científico que se aplicaron en el presente estudio; en el capítulo III, se efectuaron los resultados y la discusión de los mismos.

Finalmente en el capítulo IV, se desarrollaron las conclusiones y recomendaciones, donde se arribó a la conclusión que el problema radica al momento de la inscripción del predio, el cual en su gran mayoría por descuido del propietario quien no lo formaliza mediante asiento en los Registros Públicos; y es ahí donde surge el conflicto ante un tercero de mala fe que pretende demostrar la propiedad adquirida, siendo que en tal situación las partes recurren ante el Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, a fin de determinar quién debe tener la acreencia de la propiedad inmueble materia de Litis, generándose demandas como el Mejor Derecho de Propiedad; además de factores internos tales como: los errores del registrador público al momento de la verificación de la inscripción, y los factores externos como: 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.

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

1.1.1. A nivel internacional

El tema sobre la propiedad, es un fenómeno que requiere una justa regulación, y un análisis profundo, por cuanto a pesar de ser este un derecho constitucional del cual gozan todos los individuos, en algunos casos tal derecho se ve afectado, cuando aparece un tercer sujeto quien ostenta la misma, razón por la cual se iniciará un proceso judicial, donde ambos tendrán que ejercer el mejor derecho de propiedad, causando en algunos casos vulneraciones a este derecho; sin embargo, algunos países, dentro de su normatividad toman medidas para salvaguardar tal derecho; tal como lo refiere, la Revista D° Chile Entre tecnología y humanidad (2011) al indicar que en la legislación chilena que: “Este al ser un derecho real de dominio está protegido o asegurado por la acción reivindicatoria. La reivindicación es la acción que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea sentenciado y obligado a restituírsela. La reivindicación protege a casi todos los derechos reales, excepto, el derecho real de herencia, que es protegido por la acción de petición de herencia”.

Cuando se habla del tema sobre la duplicidad de partidas, ésta en algunos casos se genera por un error del administrado, tal como lo señala Antonio Ventura Traveset González, registrador de la propiedad, en su Ensayo (2014), sobre: “Problemas que plantea la doble inmatriculación de fincas y sus posibles soluciones legales” de España, donde manifiesta que: “Al hablar del problema de la doble inmatriculación contradictoria es nombrar el problema de la identificación de fincas, ya que sólo un defectuoso sistema de identificación entre las fincas cuya inmatriculación se pretenda y las obrantes en los

libros registrales puede conducir, al practicar una busca defectuosa, a la doble inmatriculación, todo ello con la mejor buena fe por parte del Registrador”.

1.1.2. A nivel nacional

Uno de los problemas que existe en cuanto al Mejor Derecho de Propiedad, cuando se reclama tal derecho mediante una demanda, es la existencia de dos títulos o partidas de un mismo predio, mediante el cual el actor ostenta la propiedad y, con lo cual, se elimina una inseguridad jurídica en un proceso judicial; tal como se indicó en la página web Legis (2018), que indica en su portada: “Mejor Derecho a la Propiedad tiene como fin emitir Sentencia Declarativa [Casación N° 3805-2015, Lima - Este]”, donde en el considerando Tercero, lo siguiente: “En efecto, lo que está en disputa es “el mejor derecho de propiedad” que, doctrina especializada en la materia, ha referido que con mayor precisión conceptual debe denominarse “acción declarativa de dominio”; asimismo, ella constituye “un remedio de tutela de la propiedad, que se ejerce mediante una decisión judicial de puro reconocimiento sin condena, que comprueba el dominio del actor y, con lo cual, se elimina una indecisión jurídica”. En este caso, las instancias han indicado que dicha declaración debe hacerse a favor del recurrente porque tiene documento de fecha cierta y han de seguirse las normas prescritas en el Código Civil, artículo 1135. Es la aplicación de dicha regulación la que se cuestiona”; lo cual podría resultar en algunos casos, lesiva de los derechos de propiedad.

Del mismo modo, el abogado Alan Pasco Arauco en su Ensayo (2015), sobre “¿Cómo solucionar un caso de Mejor Derecho de Propiedad?”, La Corte Suprema de Lima, manifiesta que: “El 30 de septiembre próximo pasado se publicó la Sentencia Casatoria N° 3312-2013-Junín; mediante la cual La Corte Suprema decidió el siguiente caso: “A”, propietario del inmueble “X”, se lo enajenó a favor de “B” mediante minuta con firmas legalizadas del año 1991. Luego “B” tomó posesión del bien. Al año siguiente, “A” enajenó nuevamente el mismo bien, pero esta vez a favor de “C”, mediante escritura pública de 1992. Luego “C” demandó a “B” cuyo, petitorio es su mejor derecho de propiedad sobre el bien “X” y así poder usar y disfrutar del mismo. En primera y segunda instancia se declaró infundada la demanda. La Sala Superior, se equivoca, sostuvo que la

compraventa a favor de “B” debía tener prioridad, porque tenía una fecha anterior (1991) a la compra de “C” (1992), tal como lo establece el Código Civil (artículo 1135). En último lugar, la Corte Suprema de Justicia declaró fundado el recurso de casación planteado por “C” y anuló la sentencia de la Sala Superior, explicando en su motivación que el conflicto surgido entre “B” y “C”, al ser sobre el mejor derecho de propiedad, no debió ser resuelto con el artículo 1135 del Código Civil, pues éste regula los actos jurídicos que contienen obligaciones de dar, y no las situaciones en las que se discute derechos reales sobre el mismo bien”, no obstante, según la opinión de este abogado refiere que: “si bien, el artículo 1135 del Código Civil abarca, entre otras, a las ventas múltiples, a los arrendamientos múltiples, a las donaciones múltiples, a las permutas múltiples, a los comodatos múltiples, e incluso la combinación de alguna de estas figuras. Las combinaciones son compuestas, y precisamente por eso, lo peor que se puede hacer tal como lo hizo la Corte Suprema, es cerrarle las puertas de la concurrencia a quien sí corresponde que les sean abiertas en toda su cobertura”.

(Vélez, 2005) Con respecto a la Duplicidad de partidas, uno de los problemas que se genera en cuanto a este tema, es que la regulación actual, si bien es cierto ha reforzado las normas para brindar seguridad a la titularidad de un predio al momento de ser inscrito, esta suele ser poca beneficiosa con respecto al titular, al momento en que intenta ostentar tal titularidad ante la vía judicial, cuando su predio este doblemente inscrito por él y por un tercero; Tal como se evidencio en la noticia emitida, en el Diario El Peruano (2019), de Lima, que indicó en su portada “Duplicidad De Partidas En Inmuebles”, donde al respecto, Miguel Cavero Velaochaga Director de Inmobilex, opina que: “Al amparo del artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), si se ha abierto más de una partida registral para un mismo inmueble, entonces, existe duplicidad de partidas electrónicas. También existe cuando hay superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; asimismo, si bien es cierto que existe un procedimiento en sede registral, que incluirá publicaciones, en virtud del principio de legitimación, los conflictos derivados de una duplicidad de partidas se resolverán solo por mandato judicial; y, que la duplicidad de partidas no impide la inscripción de títulos, cuando aún no se haya dispuesto el cierre conforme al artículo 60 del RGRP”.

(Vélez, 2005) Sin embargo, existen ciertas precauciones que el titular o quien ostente la misma, puede ejercer para salvaguardar su predio, tal como se señala en la página web Legis (2018), que indica en su portada: “La duplicidad registral: lo que también se debe tener en cuenta para adquirir una propiedad inmueble”, donde el abogado Jorge Carcelén, expresa que: “Al momento de adquirir un bien inmueble el comprador o los compradores no se deben limitar únicamente a verificar la información de la partida registral donde corre inscrito el predio y sus títulos archivados, sino que también deben contrastar la información con otros medios o realizar un diagnóstico técnico; esto se debe hacer, verificando si el área que se está adquiriendo no se encuentra superpuesta con otra área también inscrita en Registros Públicos; más aún, si se va a adquirir una propiedad predial cuya inscripción data de varias décadas (inscripciones antiguas hechas con rigor) y no cuenta con un plano en sus títulos archivados, o los que tienen no permiten determinar fehacientemente la ubicación del predio; en este caso, lo recomendable es realizar la búsqueda catastral en Registros Públicos y para tal fin se debe contar con el asesoramiento de un ingeniero, quien debe elaborar un plano perimétrico y de ubicación en coordenadas UTM con su respectiva memoria descriptiva; pues el resultado de dicha búsqueda establecerá si existe superposición parcial o total sobre el predio que se quiere adquirir con otro ya inscrito”.

1.1.3. A nivel regional

CASACIÓN N° 3851-2014, Lambayeque

Sumilla: La Sala Superior ha aplicado la norma del artículo 1135 del Código Civil, que está claramente referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor, prefiriéndose al deudor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en Registros Públicos. Sin embargo, tal no es el caso de autos, pues está claro que la Asociación demandante fue adquirido de la Municipalidad Distrital de Reque, mientras que el título del Pueblo Joven La Victoria proviene de la independización hecha a favor del Estado peruano, mediante la Resolución Suprema N° 096-72-BD-VI. Es decir, existe una incongruencia en el razonamiento del *ad quem* y por ello, una vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, lo

que ha determinado que se resuelva de manera errada la controversia planteada en el caso de autos.

SEXTO.- De lo anteriormente expuesto se advierte que la Sala Superior ha resuelto la controversia de autos en mérito a los siguientes fundamentos: a) El derecho de propiedad del Estado Peruano sobre los terrenos del Pueblo Joven La Victoria está inscrito desde el día veintiocho de febrero de mil novecientos setenta y dos, predio de mayor extensión dentro del cual se encuentra el predio adquirido por la Asociación demandante; b) El título de la entidad recurrente está inscrito desde el día veintidós de julio de mil novecientos ochenta y seis. En consecuencia, el título de propiedad de la parte demandante no es oponible al título de propiedad del Estado Peruano (Municipalidad Provincial de Chiclayo – COFOPRI), en virtud del principio general que recoge el artículo 1135 del Código Civil. Además, la entidad actora no ha acreditado que la adquisición del Estado Peruano se haya realizado sin mediar buena fe. La afirmación de la Asociación demandante de que tal prioridad en las inscripciones no rige para el presente proceso se debe a que en su caso la partida en la que se inscribió su título se trata de una independización de una partida en la que ya obraba inscrito el predio, mientras que en el caso de la partida en la que se inscribió el título del Estado Peruano se trata de una inmatriculación, afirmación que no es acertada, ya que en ambos casos los predios se han independizado de una partida matriz en la que estaba inscrito el Fundo Chacupe, es decir, el Tomo diecisiete, de fojas ciento diecisiete, continuada a fojas ciento cuarenta y cuatro (Partida número 11005243).

Considerandos:

SÉTIMO.- Como se puede apreciar la Sala Superior ha aplicado la norma del artículo 1135 del Código Civil, que está, claramente, referida al caso de una pluralidad de acreedores que reciben un bien inmueble de un mismo deudor, prefiriéndose al acreedor de buena fe que ha inscrito en primer lugar su derecho en los Registros Públicos. Sin embargo, tal no es el caso de autos, pues está claro que el título de la Asociación demandante fue adquirido de la Municipalidad Distrital de Reque, mientras que el título del Pueblo Joven La Victoria proviene de la independización hecha a favor del Estado

mediante la Resolución Suprema número 096-72-DB-VI. Es decir, existe una incongruencia en el razonamiento del Ad quem, y por ello una vulneración del principio de motivación de las resoluciones judiciales, lo que ha determinado que se resuelva de manera errada la controversia planteada en el caso de autos.

OCTAVO.- Por el contrario, de los hechos establecidos por ambas instancias de mérito, se advierte que existen dos cadenas de transmisión de la propiedad diferentes, pues tal como se ha referido anteriormente, los dos sujetos que tendrían inscrito su derecho de propiedad respecto del mismo bien inmueble sub litis lo han adquirido de personas distintas. Por tanto, en este caso corresponde dilucidar cuál de aquéllos que transfirieron el mismo bien a sujetos distintos era el verdadero propietario y por ello mismo con la legitimidad para ejercer las facultades propias de tal derecho, analizando para ello cada cadena de transmisión en forma independiente y remontándose a la inscripción más antigua y si la transferencia realizada goza del principio de buena fe registral.

En consecuencia: Declararon: **FUNDADO** el recurso de casación interpuesto por la Asociación de Trabajadores Mayoristas y Minoristas del Mercado El Inca – La Victoria a fojas mil setecientos setenta y cinco; **CASARON** la sentencia de vista de fojas mil setecientos cincuenta y nueve, de fecha treinta de setiembre de dos mil catorce, emitida por la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lambayeque.

De otro lado, en nuestra sociedad peruana, se evidencia una gran cantidad de partidas registrales de predios, lo cual no solo afecta al mismo propietario del predio al intentar realizar cualquier acto respecto de su propiedad, sino a la sociedad en general; tal como lo señaló Gilberto Mendoza su Ensayo (2016), sobre “La Duplicidad de Partidas” de Chiclayo, donde manifiesta que la figura de duplicidad es considerada una patología; señalando que: “Una patología registral se presenta cuando se abren dos o más partidas sobre un mismo bien o persona, toda vez que la publicidad se distorsiona dado que existen 2 o más titulares (lo cual no es símbolo de cotitularidad) que han abierto en paralelo sus partidas, o que por error del registro se generaron partidas idénticas según lo dispuesto por el Art. 58 del Reglamento General de los Registros Públicos”.

1.2. ANTECEDENTES

1.2.1. A nivel internacional

Arrieta (2008) en su tesis denominada: “Doble Inmatriculación Registral” (Tesis para optar el grado de licenciado en Derecho registral). Universidad De Navarra, España. El autor concluyó que:

“La afectación que surge en la propiedad en España por la doble inmatriculación de un mismo predio en el momento de realizar el Registro de la Propiedad, la cual constituye la más grave patología pues es una enfermedad que sufre su Sistema Tabular de Registro que ha permitido varias inmatriculaciones y que afecta al registro de la propiedad, debido en algunos casos a la mala fe de un tercero quien pretende ostentar la propiedad, a sabiendas de no serlo.

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”.

Toranzos (2014) en su tesis denominada: “La Inexactitud Registral Derivada de la Inscripción de un Título Falso” (Tesis para optar el título profesional de abogado). Universidad Complutense De Madrid, España. El autor concluyó que:

“La problemática que surge sobre esta figura jurídicas, es sobre 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 tráfico jurídico mobiliario”.

Von y Sabaj (2008), en su tesis denominada: “Derecho de Propiedad, Limitaciones y Expropiación” (Tesis para optar el grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales). Universidad de Chile, Santiago-Chile. Los autores concluyeron que:

“El derecho de propiedad ha vivido una constante transformación en el tiempo, donde siempre ha destacado su importancia económica y social. Sin embargo, sus alcances han sufrido grandes cambios, desde una concepción absoluta en el periodo del liberalismo, tal como se puede apreciar en el artículo 582 del Código Civil, hasta el reconocimiento unánime de su función social como limitante exclusiva en su ejercicio, consagrada en el numerando 24 del artículo 19 de nuestra Constitución Política.

El contenido esencial del derecho de propiedad o la esencia de este derecho, se constituye por aquellas características y atributos que lo hacen único e inconfundible, vale decir, por sus características de exclusividad, perpetuidad y carácter absoluto, y por sus atributos esenciales de uso, goce y disposición”.

Ariza y Giraldo (2005), en su tesis denominada: “Adquisición Del Derecho De Propiedad Por La Aplicación Del Principio De Buena Fe (Adquisiciones A Non Domino)” (Tesis para optar el título de abogado). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C, Colombia. Los autores concluyeron que:

“La adquisición del derecho de dominio viene a ser originaria, no derivada de un negocio anterior ni de la voluntad de un sujeto que deliberadamente decide desprenderse de tal derecho real. La buena fe, acompañada de la diligencia que un hombre razonable impone en sus actos, crea el derecho. Cabe señalar que la adquisición del derecho de dominio por aplicación del principio de la buena fe exenta de culpa es un modo originario de adquirir la

propiedad, se pone a salvo el principio nemo plus jura. No se podría establecer que es una excepción de dicho principio, porque si ello fuese cierto, lo que se entendería es que, el que se presenta como titular del derecho de dominio sin serlo, podría transmitir el derecho de propiedad de manera efectiva. Pero ello no puede llegar a ser acertado, pues al determinar que la adquisición del derecho de dominio es originaria cuando tiene aparición la buena fe exenta de culpa, se indica que el derecho no deriva de nadie, ni mucho menos de quien no podía disponer de él válidamente. Luego, el principio que indica “nadie puede disponer de más derechos de los que tiene”, no sufre ningún desmedro y se respeta aún en la aplicación de las adquisiciones a non domino”.

1.2.2. A nivel nacional

Porras (2017), en su tesis denominada: “La Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios” (Tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú. La autora concluyó 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, 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”.

Torres (2017), en su tesis denominada: “¿En Qué Medida El Procedimiento De Cierre De Partida, Regulado En El TUO Del Reglamento General De Los Registros Públicos, Brinda Una Solución A La Problemática De Superposición De Partidas

Registrales En El Registro De La Propiedad Inmueble?” (Tesis para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral). Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú. El autor concluyo que:

“En nuestro país, se viene sufriendo una inseguridad jurídica, en razón a que el área de catastro de la SUNARP ha permitido que accedan al registro solicitudes de inmatriculaciones o rectificación de áreas de terrenos, los cuales no contaban con identificación precisa, ni planos de ubicación y/o se sustentaban en títulos poco fiables. Lo cual provocó, en razón a las carencias técnicas de Registros Públicos, que se aperturen varias partidas sobre un mismo predio y que sus titulares, ignorantes de la superposición, realizaran negocios sobre cada bien, sin saber que personas distintas hacían lo propio en la partida superpuesta. Y lamentablemente, esta problemática es detectada mucho tiempo después, surgiendo la necesidad de determinar quién es el verdadero titular del bien.

El principio registral que es utilizado para resolver el procedimiento de cierre de partida por duplicidad registral, es el contenido en el principio de Prioridad, regulado en el Art. 2016° del Código Civil; incluso ese artículo también es analizado en sede judicial, para los casos de superposición de partidas, tal como así es reflejado en la reciente Casación Nro. 3565-2012 Callao, donde la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República sustentó su decisión en base a que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad.

En los casos de duplicidad registral existe una publicidad contradictoria que emana del mismo Registro, afectándose la presunción de exactitud propia de la legitimación registral. Es por ello, que no ha sido materia de análisis, por la Unidad Registral ni la Dirección Técnica Registral, el principio registral de la Buena Fe, regulado en el Art. 2014° del Código Civil, ya que como se ha establecido en el presente trabajo, que para este tipo de patologías registral lo que va a primar es el análisis del antecedente registral a fin de ver cuál de los títulos contrapuestos, respecto del área superpuesta, es el eficaz y por lo tanto el que debe de primar”.

Escobedo (2016), en su tesis denominada: “Defensa De La Propiedad Frente Al Fraude Inmobiliario, A Propósito De Los Fundamentos De Inconstitucionalidad Del Principio De Fe Pública Registral” (Tesis para optar el título profesional de abogado). Universidad Ricardo Palma, Perú-Lima. El autor concluyo que:

“Nuestro Ordenamiento Jurídico tutela el derecho de propiedad a través de la Constitución, considerándolo como un derecho que no puede ser violentado por cualquier actividad ilícita, y no puede ser vulnerado salvo por causas de seguridad nacional o necesidad pública. La normativa internacional indica expresamente que nadie puede ser privado arbitrariamente de su propiedad.

La base fundamental del Registro Público y en particular del Registro de Predios recae en la seguridad jurídica como protección de los derechos de propiedad a través de la publicidad y oponibilidad. Debe entenderse “seguridad jurídica” en el sentido de la certeza de confiar en la información del registro público cuando se desea adquirir un inmueble, y seguridad jurídica como protección de todo propietario para que no sea despojado de sus derechos por un acto ilícito.

El principio de buena fe pública registral expresado en el artículo 2014 del Código Civil representa seguridad jurídica para terceros quienes adquieren en base a la apariencia jurídica y la legitimación registral que brinda el Registro Público. La interpretación exagerada de este principio registral en concordancia con el artículo 5 de la Ley N° 30313 que sostiene que será inatacable la posición del tercero cuando se cancele un título por falsificación o suplantación, devendría en inconstitucional porque en casos de fraude inmobiliario no hay culpa del verdadero propietario y no existe suficiente justificación para despojarlo de su propiedad”.

Alvarado (2006), en su tesis denominada: “La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada” (Tesis para

optar el título profesional de abogado). Universidad Peruana De Ciencias Aplicadas, Perú-Lima. La autora concluyo que:

“Como principal problema que se genera sobre esta problemática es sobre 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.

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.

Los derechos del propietario serian 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”.

López (2017), en su tesis denominada: “El Sistema De Transferencia De Propiedad Inmueble En El Perú Y La Seguridad Jurídica” (Tesis para optar el título profesional de abogado). Universidad Andina Del Cusco, Perú. El autor concluyó que:

“Habiendo realizado el análisis referente al sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Código Civil Peruano, se ha determinado que la regulación de esta figura no otorga seguridad jurídica al comprador por haber adoptado un sistema que no exige la publicidad del derecho y por lo tanto no es eficiente con su relación del registro viendo claramente las inconsistencias con la concurrencia de acreedores.

El artículo 949 del Código Civil Peruano, denota un problema en la falta de publicidad para la adquisición del bien inmueble, por tanto, no existe

seguridad frente a terceros (potencialmente compradores) que podrían perturbar la propiedad al desconocer el derecho del que han sido excluidos. La inscripción registral de un inmueble en nuestro país es declarativa de derechos, pero el artículo 1135 del Código Civil Peruano otorga la garantía en los casos donde existe concurrencia de acreedores, constituyendo de esa manera la importancia de la inscripción de una propiedad en un registro y convirtiéndose en estos casos constitutiva de derechos.

La principal función de los registros de predios es básicamente la protección sobre los derechos de propiedad, ya que su oponibilidad fundamentada en la publicidad registral hace que esta institución dote de una garantía y seguridad jurídica plena sobre los derechos que se publicaron para proteger el derecho de propiedad”.

Useda (2017), en su tesis denominada: “El Fraude Y La Vulneración Del Derecho De Propiedad De Predios: A Propósito De La Red Orellana” (Tesis para optar el título profesional de abogado). Universidad Continental, Perú-Huancayo. El autor concluyo que:

“La importancia de combatir el fraude predial radica en proteger el derecho de propiedad y sus atributos, debido a que una adecuada protección de la propiedad es un factor importante que coadyuva el desarrollo de un país económicamente y socialmente, ello tomando en cuenta que para generar confiabilidad en las inversiones es indispensable que el Estado otorgue protección al derecho de propiedad, tanto más si la propiedad predial es un derecho que tiene rango constitucional; por ende, considerado un derecho fundamental, ostentando no solo protección nacional sino también internacional”.

1.2.3. A nivel local

Reyes (2018), en su tesis denominada: “Duplicidad De Partidas Causados Por Las Anomalías De Los Títulos Y Las Deficiencias Del Catastro General Regional

Lambayeque 2016”. (Tesis pregrado para optar el título de abogado) Universidad Señor de Sipán, Perú-Pimentel. El autor concluyo que:

“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.

Las causas que generan la Duplicidad de Partidas, tienen que ver con la variedad de registros creados a través del tiempo, y la similitud de los títulos de los predios, presentados a la SUNARP para su debida inscripción; además de 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.

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 resultará afectado por el cierre de la partida electrónica 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”.

Chávez y Huamán (2012), en su tesis denominada: “Implicancias de la Inseguridad Jurídica en la Duplicidad de Partidas Registrales en la Provincia de Chiclayo Periodo 2011- 2012” (Tesis pregrado para optar el título profesional de abogado).Universidad Señor De Sipán, Perú-Pimentel. Los autores concluyeron que:

“La importancia del estudio del Derecho Registral radica en los derechos de propiedad; el Sistema Nacional de los Registros Públicos está constituido entre otros: por el registro de propiedad de bienes inmuebles el cual está integrado por otros registros, y uno de ellos es el Registro de Predios y que es el registro de mayor importancia debido a que esta institución tiene como finalidad prioritaria obtener la seguridad jurídica registral en los derechos que se adquieran sobre los inmuebles.

En este sentido y en la búsqueda de mejorar el sistema registral, observamos el problema sistémico de la confusa duplicidad de partidas en los registros de predios, situación problemática que se mantiene en la instancia registral desde hace mucho tiempo siendo el mismo registro el más afectado, problemas como la inexistencia de planos o planos dudosos en las inscripciones más antiguas, por la ausencia de ciertos factores como el aspecto tecnológico, que se daba en el pasado en cuanto a la transcripción en las partidas registrales. Esta inseguridad jurídica proveniente de la informalidad el control deficiente en los Registros exige un derecho realista, que evalúe y tome en cuenta las complejidades y sus efectos del problema”.

Tuyume (2016), en su tesis denominada: “La Vulneración del Derecho de Propiedad en los Casos de Doble Venta y la Fe Pública Registral” (Tesis pregrado para

optar el título de abogado). Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo, Perú - Chiclayo. La autora concluyo que:

En el sistema registral peruano se resguarda y protege el derecho de la propiedad menoscabando la posesión toda vez que, de la observación y examen de los diversos pronunciamientos formulados por la Corte Suprema de Justicia es posible advertir la divergencia de ópticas que existe a nivel jurisprudencial al momento de tomar decisiones para resolver los casos de doble venta o ventas sucesivas, ya que en un inicio se limitaba únicamente a proteger al tercero registra, sin embargo, en una segunda etapa privilegiado la protección al primer adquirente del bien quien a pesar de no haber hecho su asiento en el registro ostentaba la posesión predio. Ante esta situación compuesta nuestro Código Civil no ha dado ninguna otra alternativa más que las regidas en los artículos 1135, 2022 y 2014 del cuerpo legal en mención. En ese sentido, no existe un procedimiento normativo inteligente para la vanguardia del propietario poseedor de un predio y más aún si la transacción que le otorgó derecho como titular del predio es oponible frente a cualquier tercero dado que produce efectos de impacto jurídico y la señalada oponibilidad resulta ser señal de amparo frente a sus titulares del derecho de propiedad produciendo diversos tipos de efectos jurídicos, con lo cual si el ordenamiento jurídico en vigencia protege el derecho de propiedad y el fundamento de este es la posesión resulta por demás contradictorio que se quede desamparado jurídicamente a un primer adquirente por el solo hecho que se derecho de propiedad no fue inscrito oportunamente en los Registros Públicos.

Producto de la investigación jurídica se afirma que es obligación del Estado peruano garantizar la transferencia y confiabilidad en el tráfico de bienes raíces, específicamente los inmobiliarios y a través de la SUNARP como ente máximo de seguridad jurídica brindar toda la información confiable y oportuna para de este modo lograr la seguridad jurídica; sin embargo, el Estado no ha cumplido con proteger de modo acertado a los actores de negocios y a los ciudadanos. Esto se evidencia en los casos doble o triple

venta se está vulnerando el derecho de los verdaderos compradores propietarios.

Pero esto no es todo, más aún si la jurisprudencia misma mantiene en conflicto sobre a quién debe proteger, esto es, si al posesionario del predio o al propietario formal que exhibe los documentos registrados. Favorecer a quienes se amparan en la inscripción sería proteger a quienes se basan en un registro público que es inexacto por ser presentar un débil sistema de control en la medida que no publicita la realidad cierta, sino solo publicita documentos ciertos. Dado que el código civil no exige registrar una compra, siempre habrá propietarios reales y documentos que dirán otra cosa de una misma propiedad

Por las razones expuestas, resulta necesaria y hasta imprescindible la modificación o precisión del artículo que rige el tráfico inmobiliario, el artículo 2014 del Código Civil, la precisión debería ir en el sentido que la posesión del propietario en el predio debería tener prioridad, de modo que la persona que primero ha sido puesta en posesión del bien sea preferida en su adquisición aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro público”.

Cieza (2015), en su tesis denominada: “La Compatibilización del Derecho Constitucional a la Inviolabilidad De La Propiedad Privada y el Principio determinante de Fe Pública Registral” (Tesis postgrado para optar el grado académico de: magíster en Derecho Notarial y Registral). Universidad Señor de Sipán, Perú-Pimentel. La autora concluyó que:

“La investigación ha permitido advertir que la sociedad peruana en realidad hace una aprovechamiento indebido del principio de la buena fe pública registral. Esto de evidencia en las falencias en el propio sistema registral, así como en la participación de algunos notarios o por la comisión de ilícitos penales por presuntas organizaciones en el tráfico oscuro de propiedades donde los más vulnerados son los legítimos propietarios quienes con mucho esfuerzo adquieren su propiedad y sorpresivamente sin haber intervenido en

momento alguno, ven afectado su propiedad, a pesar que aquel derecho es inviolable, según lo estipula expresamente la Constitución Política del Estado peruano.

En todas las casaciones estudiadas en las cuales se invoca la inaplicación o desconocimiento por parte de los Órganos Jurisdiccionales del principio de fe pública registral previsto en el artículo 2014 del Código Civil, no existe referencia alguna a la aplicación excepcional del mismo, el cual, conforme se ha sostenido, solo debe restringirse a los supuestos de adquisición a non domino; advirtiéndose una referencia casi uniforme de que se trata de un principio que tutela la seguridad jurídica de aquel que adquiere en mérito de la publicidad registral, pese a ser aquella alusión muy amplia y, por ende, muy peligrosa a la luz de la indebida aplicación que pueda realizarse, como sucede en el caso de la inscripción y posterior oposición de una situación jurídica surgida de títulos falsos”.

1.3. MARCO TEÓRICO

1.3.1. LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS

1.3.1.1. PARTIDAS REGISTRALES

1.3.1.1.1. Concepto

Monroy (1987), expresa que:

“La partida registral electrónica es un documento formal que lo expide Registros Públicos ahí se detalla por categorías el historial de cada predio (origen, propietarios anteriores, propietarios actuales, área del inmueble, existencia de gravámenes diversos si lo tuviera, entre otros).

Es decir, el interesado en comprar un predio o adquirir algún derecho sobre dicho bien predial, antes de firmar el contrato de compra-venta debe revisar su partida registral para verificar el historial, su estado y quién es su verdadero dueño, conocer su situación actual es indispensable para evitar sorpresas y problemas pos compra.

La partida registral electrónica se puede solicitarse en cualquier oficina de la SUNARP a nivel nacional; para ello basta que indique el número de la partida y si en caso no la tuviera se paga el derecho para hacer una búsqueda por el nombre del propietario. Así se evita comprar desinformado.

1.3.1.1.2. Información contenida

Rocco (1959), expresa que, cuando se reciba la información de la partida registral de un predio, este debe contener lo siguiente:

- a) **Antecedente Dominial:** Se anotan los antecedentes de la propiedad registral. Por ejemplo, si esta deriva de un inmueble de mayor extensión, aquí se precisa dicha situación.
- b) **Descripción del inmueble:** Se anotan las características físicas en detalle y descripciones del bien inmueble, por ejemplo: ubicación, área del terreno, y otros datos.
- c) **Títulos de Dominio:** Se anotan todas las transferencias que en el tiempo haya tenido la propiedad.
- d) **Gravámenes y cargas:** Se anotan las afectaciones extrajudiciales como embargos, hipotecas legales, cargas técnicas, etc. y también las afectaciones judiciales.
- e) **Cancelaciones:** Cuando se honra la obligación asumida y registrada, se anotan los levantamientos de las afectaciones judiciales y extrajudiciales, entonces la propiedad queda limpia.
- f) **Registro personal:** aquí se registran las decisiones que impactan en la propiedad como: los divorcios, separación de bienes, muerte presunta, herencias y otros.

1.3.1.1.3. Forma de leer la información que contiene una partida registral

- ✓ **En los Títulos de Dominio** se debe verificar el nombre completo y exacto de quien vende para determinar si es el verdadero propietario, su nombre deberá aparecer como el último dueño.
- ✓ **En la Descripción del Inmueble** es oportuno verificar si la totalidad de la construcción existente en el predio se encuentra inscrita.
- ✓ **En los Gravámenes y Cargas** se debe verificar con cautela si la propiedad tiene alguna afectación (compromiso registrado) como una hipoteca, anotación de demanda, anticresis, hipoteca legal, embargo, arrendamiento, bloqueo registral o alguna carga técnica que afecte a la propiedad registrada.
- ✓ **En las Cancelaciones** si los las honradas, entonces deben estar levantadas. Se debe verificar si los gravámenes han sido levantados.
- ✓ **En el Registro Personal** el comprador debe asegurarse si la propiedad no está en condición de separación de bienes, muerte presunta u otras situaciones personales tales como declaración de herederos, incapacidad del propietario, etc.

Al verificar las partidas registrales resulta indispensable tener en cuenta que no existan títulos pendientes en trámite de inscripción. En caso hubiera, es recomendable solicitar la lectura del título en trámite, a fin de conocer y evaluar qué acto o derecho se pretende registrar en el sistema, ya que este registro por su contenido podría generar un cambio sobre las situaciones o derechos registrados en la partida.

También se pueden verificar otras situaciones de especial interés e importancia, tales como si el titular o titulares del inmueble mantienen en simultáneo una inscripción en el Registro Personal de la oficina donde se encuentra registrado, puede ser que exista una duplicidad o una superposición del predio materia de averiguación.

1.3.1.2. LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS

Con respecto a esta figura jurídica, se encuentra regulada en el Capítulo II - del Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que fue aprobado mediante Resolución N° 0126-2012-SUNARP-SN.

1.3.1.2.1. Concepto

El Reglamento General de los Registros Públicos fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. Esta resolución en su artículo 56° precisa que estamos frente a la duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien 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. Así mismo, se considera también como duplicidad de partidas registrales la existencia de superposición parcial o total de áreas inscritas en partidas electrónicas correspondientes físicamente a distintos predios.

Clemente (2007), manifiesta que: “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”.

Para Mejorada (2010), la duplicidad de partidas registrales: Es el peor defecto del sistema del Registro de Propiedad porque la duplicidad de partidas registrales distorsiona la información que debe ser fiable induce a errores más graves. La duplicidad de partidas registrales produce una falsa creencia de que se está publicitando un derecho mediante un asiento registral correcto y que por esa vía se asegura una titularidad saneada (esto es así porque el Estado comercializa la información y hace de la SUNARP una fuente de ingresos, por eso, en el Perú abundan las normas que privilegian a quien inscribe, por encima de quien no lo hace, regulado en los artículos 1135 y 2014 del Código Civil vigente). Tal perspectiva incentiva la inversión en bienes muebles y sobre todo inmuebles y hace que se coloquen en el ruedo más recursos de los usuales, sin saber que la adquisición del bien que se pretende está duplicada o superpuesta parcial o total a otras con las que no se tiene tratativa ni relación comercial alguna.

Díez-Picazo (1995), define el concepto de ‘doble inmatriculación’ como el hecho que “una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios o registros independientes

entre si. [...] Existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí (en realidad es una misma finca), aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. Estamos también frente a un caso de doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto a otra”.

González (2012) expresa que: La inmatriculación o duplicidad de partidas registrales de una finca en el registro genera inevitable e innecesariamente 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, es decir, adquiere y ejerce todos los derechos de una propiedad, en desmedro y perjuicio del propietario real extraregistro. El segundo riesgo, consiste en hacer daño a otras titularidades registrales inscritas con anterioridad o posterioridad (es el caso de las superposiciones), provocando de esta manera una doble inmatriculación, ya sea total o parcial, referida a una o varias unidades registrales. Este último problema tan frecuente se concreta en la realidad. La doctrina ha evaluado y se ha pronunciado respecto a los problemas que genera la inexactitud o ambigüedad de los datos físicos de la finca. Frente a ello, la solución propuesta es coordinar eficientemente el Registro (titularidades jurídicas) con el Catastro (datos físicos). Más que coordinación eficiente, debe ser control estricto para manejar información segura y confiable de la identificación, naturaleza y situación de cada asiento registral de la finca o inmueble.

Asimismo, Alarcón (1997), considera también como duplicidad de partidas registrales a la existencia de superposición total o parcial de predios urbanos o rurales inscritos en partidas registrales que corresponden a distintos propietarios.

Finalmente, Díez (como citando a Gálvez, 2010) concibe a la duplicidad de partidas registrales: Como un grave y común defecto (por ser frecuente) en nuestra estructura jurídica inmobiliaria, en efecto, se trata de una grave deficiencia del Sistema Registral que perdura en los años pero que no se da una solución más acertada. Otros autores consideran que se trata de una patología registral.

1.3.1.2.2. 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 establece que si un titular que tuviese inscrita a su favor una finca o predio se entera que otra inscripción de finca o predio señalada bajo número diferente describe al mismo inmueble, se podrá pedir al juez de primera instancia local el “Registro”, para el efecto, el juez citará a las partes y siempre que se pruebe la identidad de predio o finca, dicte auto autorizando que se extienda nota suficientemente expresiva de la doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, en ese sentido la decisión es informativa para el posterior análisis jurisdiccional del caso. 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

1.3.1.2.3. Tipos

Rimascca (2015), manifiesta que: cuando analizamos el asunto de la duplicidad de partidas en el Registro de Predios nos encontramos frente hasta tres supuestos: la existencia de más de un registro en la SUNARP para el mismo bien inmueble, superposición parcial de áreas registradas en partidas correspondientes a distintos predios y, superposición total de áreas registradas en partidas correspondientes a distintos predios; tal como se especifica de la siguiente manera:

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”.

b) La superposición parcial

Se presenta cuando una partida no ha coincidido totalmente con la otra partida, es decir sus linderos solo cubre un 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:

Cuando la duplicidad de partidas registrales sea generada por la superposición parcial de predios, se aplicará el artículo 60, detallando en la anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida registral menos antigua y haciendo referencia expresamente del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos del predio y medidas perimétricas del área del terreno, salvo que no se haya podido medir con precisión la extensión superpuesta, en cuyo caso se detallará su ubicación y el área aproximada.

1.3.1.2.4. Funcionario competente

Al respecto El Reglamento General de los Registros Públicos (mayo del 2012) aprobado mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN, en su artículo 57 expresa lo siguiente:

Una vez detectada la duplicidad de partidas registrales, ésta será reportada a la Gerencia Registral, esta, oportunamente y mediante Resolución Gerencial debidamente motivada dispondrá las acciones previstas para el caso.

Si se trata de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados (son 13 zonas registrales en todo el país), entonces, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Zonal Registral en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad.

En los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos, se aplicará la misma regla.

En ambos casos mencionados, advertida o reportada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado zonal en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral (órganos de asesoramiento de alta dirección) competente en un plazo no mayor de 20 días, se adjunta copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Si se trata de predios, se adjunta el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente del caso reportado.

Concluido el procedimiento de cierre de las partidas registrales en los casos supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente (órgano de asesoramiento), remite oficio, para el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales descentralizado (de las Zonas Registrales) en las que obren las demás partidas involucradas”.

1.3.1.2.5. Duplicidad de partidas idénticas

El Reglamento General de los Registros Públicos (mayo del 2012) aprobado mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN, en su artículo 58, tipifica lo siguiente:

Cuando las partidas registrales duplicadas muestren idénticamente las mismas anotaciones, la Gerencia descentralizada correspondiente decidirá el cierre de la partida registral menos antigua y la extensión de una ANOTACIÓN en la partida registral más antigua, haciendo constar que contiene los mismos asientos de la partida registral que ha sido cerrada, con la indicación precisa de su número. Así también, en la anotación de cierre se hará CONSTAR que las inscripciones y anotaciones se encuentran debidamente registradas en la partida electrónica que permanece abierta.

Cuando las partidas registrales idénticas se hayan generado a causa del mismo título de propiedad, permanecerá abierta aquella partida registral que se haya consignado en anotación de la inscripción; si en la inscripción no se hubiera consignado el número de la partida electrónica, se dispondrá el cierre de la partida registral cuyo número secuencial sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la corrección de la omisión (por negligencia o descuido) incurrida en la anotación de inscripción.

1.3.1.2.6. Duplicidad de partidas registrales con inscripciones compatibles

El Reglamento General de los Registros Públicos aprobado (mayo del 2012) mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN, en su artículo 59, establece lo siguiente:

Si las partidas registrales duplicadas contienen inscripciones y anotaciones compatibles, entonces, la Gerencia correspondiente decidirá hacer el cierre de la partida menos antigua y luego, el traslado de los asientos que no fueron extendidos en la partida de mayor antigüedad. Así está normado.

1.3.1.2.7. Duplicidad de partidas registrales con inscripciones incompatibles y oposición

El Reglamento General de los Registros Públicos (mayo del 2012) aprobado mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN, en su artículo 60, establece lo siguiente:

Si las partidas electrónicas duplicadas contienen inscripciones incompatibles, la Gerencia Registral de la Zona dispondrá la medida correctiva que es el inicio del trámite de cierre de partidas y a la vez dispondrá se publicite el caso de duplicidad existente, mediante anotaciones literales en ambas partidas. La Resolución que formule la Gerencia Zonal, será notificada oportunamente a los titulares de ambas partidas, así también a aquellos cuyos derechos registrados resultaran consecuentemente afectados por el eventual cierre. La notificación se hará en el domicilio señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Prevalece lo reciente.

A fin de brindar las facilidades para que los interesados puedan apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicitará un aviso con el resumen de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y además, en uno de mayor circulación a nivel nacional, el extracto de dos o más resoluciones.

Así también, el aviso se publicará en el mundo virtual en la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral Zonal remitirá copia física 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, para contabilizar con documentos fehacientes el cumplimiento del plazo

El aviso en mención, debe contener la siguiente información:

- a)** Número de la resolución emitida que dispone el inicio del trámite de la medida correctiva que consiste en el cierre de la partida registral, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b)** Detalle del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida registral, dependiendo del caso;
- c)** Datos de identificación de las partidas registrales involucradas;
- d)** Nombre de los propietarios que figuran en las partidas incompatibles tratándose de bienes o derechos que pudiera verse perjudicados.
- e)** La anotación literal que cualquier persona interesada puede formular oposición al cierre de la partida registral dentro del plazo de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, precisando la sede (dirección física) del órgano desconcentrado de la SUNARP donde se presentará el escrito de oposición.

Al término de los 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución, en el diario de circulación nacional, a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia Zonal respectiva dispondrá el cierre de la partida electrónica menos antigua, a excepción que dentro del plazo indicado se formule oposición de acuerdo a lo establecido; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas registrales, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas registrales duplicadas. En efecto y por derecho de las partes, queda expedito para los interesados la vía para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente para la declaración de cierre, invalidez, cancelación, o cualquier otra pretensión destinada a hacer prevalecer sus derechos.

La oposición se formulará oportunamente y por escrito, señalando con precisión las causales o móviles que determinen la improcedencia del cierre de partidas o la inexistencia de duplicidad.

1.3.1.2.8. Oposición

La oposición es uno de los mecanismos implementados en el Reglamento actual de SUNARP, con el cual se 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 tráfico jurídico.

Según Gonzales (2002), al respecto expresa que: “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”.

1.3.1.2.9. Plazo de oposición

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

1.3.1.2.10. Duplicidad generada por aparición de partidas perdidas

El Reglamento General de los Registros Públicos (mayo del 2012), aprobado mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN, en su artículo 61, establece lo siguiente:

Cuando después de la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida registral perdida, la Gerencia Registral Zonal dispondrá el cierre de la partida extendida (la partida registral última) en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, excepto que, en la partida registral reconstruida se hayan extendido nuevos asientos con información nueva, en cuyo caso prevalecerá ésta.

1.3.1.2.11. Cierre de partidas registrales

Según Rimascca (2015), expresa que: “El 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 iniciará 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.

Al respecto, el Reglamento General de los Registros Públicos (mayo del 2012) aprobado mediante Resolución N° 126.2012-SUNARP-SN, en su artículo 62, establece lo siguiente:

En tanto no se realice el cierre de la partida registral respectiva, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas registrales duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas registrales que se efectúe afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad (última partida registral). Una vez realizada la anotación de cierre, no podrán realizarse nuevos asientos de inscripción o modificación en la partida registral cerrada. Sin embargo, el cierre de la partida registral no implica en algún modo declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional (Zona Registral) declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles. Tratándose del Registro de Predios, aun cuando no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre (al que hace referencia el artículo 60), el jefe del Área de Informática, a solicitud de la Gerencia Registral Zonal que corresponda, procederá a subir en la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en ambas partidas electrónicas la duplicidad detectada por el área de catastro, el estilo debe ser categórico, este mensaje permanecerá hasta que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Se registre en la partida electrónica respectiva la Resolución de la Gerencia Registral Zonal que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partida registral por duplicidad;
- b) El Gerente de la Zonal Registral se abstenga de iniciar el cierre de la partida registral conforme a lo estipulado en la Tercera Disposición Complementaria de la ley N° 27333;
- c) El Registrador realice la anotación literal de independización a que se refiere el artículo 63; inciso d) El Gerente Registral Zonal ordene el levantamiento, en los demás casos en los que no corresponda iniciar el procedimiento de cierre.

1.3.1.2.12. Calificación Registral

1.3.1.2.12.1. Concepto

Cabrera (2000), manifiesta que la calificación registral es el procedimiento de evaluación que corresponde hacer al funcionario de registros públicos, hábil y competente para tal finalidad, en virtud de tal filtro se determina si el título presentado reúne o no las condiciones formales exigidas por el ordenamiento jurídico para ser registrado y surtir sus efectos en la propiedad.

Coghlan (1984), expresa por su parte que la calificación documentaria no se limita sólo al control de la formalidad y legalidad, es decir, en la coincidencia entre los documentos del expediente a registrar y las leyes que se ocupan de su forma y contenido, sino que la evaluación tiene un mayor espectro de acción, de tal manera que garantiza la legalidad en otros aspectos; es así que se califican también los principios registrales que constituyen los rasgos fundamentales que sustentan el derecho de la propiedad registral.

1.3.1.2.12.2. Finalidad

Al respecto, Scotti (1980), manifiesta que el objetivo o finalidad de la calificación registral es brindar seguridad a los usuarios o propietarios evitando que ingresen al sistema registral documentos falseados o insuficientes que no se ajusten a la realidad de los hechos o permitan conferirles los especiales efectos publicitarios. Atendiendo el principio estructural de seguridad jurídica, debe alcanzarse con mayor precisión la secuencia de los hechos para que exista la máxima concordancia entre la realidad registral y la extra registral”.

Asimismo Ortiz (2005), expresa que de no existir la calificación registral se lograrían inscribir verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, respaldadas por el Estado, y los asientos del registro sólo serían instrumentos útiles para engañar al usuario del sistema registral, favoreciendo el tráfico ilícito de bienes y provocando complicados litigios procesales entre las partes defraudadas.

Huerta (2013), opina que el propósito del proceso de calificación no se realiza para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino que se realiza exclusivamente a tres posibles resultados: efectuar la inscripción solicitada, suspenderla o denegarla.

1.3.1.2.12.3. Naturaleza

Jiménez (2010), expresa que la naturaleza vigente de la calificación o evaluación registral, es un asunto coyuntural debatido ampliamente en la doctrina nacional e internacional y se encuentra relacionado al tipo de sistema registral que funciona en cada país. Algunas de las más usuales son:

- **La calificación como función judicial:** esta óptica registral ha sido desarrollada en la doctrina española. Establece que la función calificadora permite determinar si el acto registral ha sido generado de acuerdo a ley, además de brindarle en virtud de la inscripción, todos sus efectos, haciéndolo erga omnes. En este sentido, el funcionario registral interpreta y aplica la ley, al igual que un Juez. No obstante, la crítica a esta concepción doctrinaria se

sustenta en que la vía judicial examina pretensiones, en contraste con la función registral.

- **La calificación registral como acto administrativo:** En esta concepción teórica se considera que el sistema registral nacional es un órgano administrativo estatal y que en consecuencia, el ente estatal se encuentra a cargo de un servicio público con finalidad formal pública; la diferencia en esta concepción es el principio de publicidad.
- **La calificación registral como acto de jurisdicción voluntaria:** se plantea debido a que el funcionario del registro aplica el derecho, actúa a instancia de parte, sólo por excepción de oficio, no existe oposición de intereses entre las partes. Sin embargo, en debate está que la función registral no sería jurisdicción voluntaria porque el proceso no es realizado por los Jueces.
- **La calificación como una función sui generis:** algunos estudiosos de la doctrina, en esta óptica, al no clasificarla como un proceso administrativo o jurisdiccional, la presentan extraordinariamente como sui generis, puntualizando teóricamente sus discrepancias teóricas con el acto administrativo, porque al procedimiento de inscripción registral no pueden aplicarse las disposiciones fundamentales en casos de procedimiento general administrativo, ni los recursos administrativos son idénticos al recurso gubernativo registral, surgiendo así una figura autónoma. No obstante, en torno a nuestro marco legal, es incuestionable que la calificación para efectos registrales se constituye en función administrativa, para el funcionario público que la realiza (registrador responsable), la organización estatal que gestiona el sistema registral (la SUNARP Zonal); en efecto, la inscripción registral es en esencia un acto Administrativo, entre otros aspectos, de conformidad con la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

1.3.1.2.13. Principios aplicados a la Duplicidad de partidas

Esquirol (2001), expresa que: “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 con claridad el principio de prioridad de rango, que se cristaliza cuando se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos registrales inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de los registros. 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.

Al respecto Chávez C. & Huamán, (2012), manifiestan que: “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”.

La Cruz (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 sistema registral, 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”.

1.3.1.2.14. El Catastro

1.3.1.2.14.1. Definición

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 múltiple 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 del predio materia del catastro; 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”.

Esquiel, (2001), expresa que, 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”.

1.3.1.2.14.2. Relación del catastro y SUNARP

Gonzales (2012), expresa que: “La 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”.

1.3.1.2.14.3. 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 (municipalidades distritales y provinciales), en virtud a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 27972, actual 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

La función de este organismo descentralizado es planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar tanto la inscripción como la 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 adscrito al Ministerio de Energía y Minas, cuya función consiste en la formación y mantenimiento del “Catastro” minero nacional (es un inventario registrado en detalle de las características de las minas), en virtud al D. L. N° 110, de fecha 12 de junio de 1981, en concordancia con el D. S. N° 002-2003-EM, de fecha 23 de enero. (El Catastro en el Perú, 2007).

d) Instituto Nacional de Recursos Naturales (INRENA)

El INRENA es el ente responsable de los recursos naturales que depende del Ministerio de Agricultura y que constituye el ente superior del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas del Perú. Entre sus principales funciones, tenemos: la de llevar a cabo el “Catastro” oficial de las Áreas Naturales Protegidas, de acuerdo a lo normado en el artículo 8 de la Ley N° 26834, de fecha 30 de junio de 1997 (El Catastro en el Perú, 2007).

e) Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN)

La Superintendencia de Bienes Nacionales es el organismo adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, responsable de reunir la suficiente información administrativa, legal, técnica, geográfica y catastral que corresponde a los bienes de propiedad del Estado peruano, a través del Sistema Nacional de Información de Bienes de Propiedad Estatal (SINABIP).

1.3.1.2.14.4. 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 modernizado cuenta con tres finalidades específicas: a) Brindar una base en el sistema de planeamiento urbano. b) Calcular el monto dinerario proyectado de las contribuciones como el impuesto inmobiliario. c) Asegurar la seguridad jurídica del derecho de propiedad mediante la aprobación y archivo de las medidas, que son la base de las escrituras de traslación y dominio”.

1.3.1.2.15. Plan elaborado por la SUNARP para brindar seguridad jurídica.

El proceso previsto para la primera inscripción de predios de propiedad privada en las sedes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) presentará innovaciones de mejora como por ejemplo, la incorporación de una anotación preventiva en la ficha registral.

Así lo ha establecido la legislación peruana en el Decreto Legislativo N° 1209, en el Capítulo I – Disposiciones Generales, en los siguientes artículos:

➤ Artículo 4.- anotación preventiva de inmatriculación

4.1. La anotación preventiva de la inmatriculación, por su naturaleza, es un asiento provisional y transitorio cuyo propósito es brindar prioridad y publicidad a la primera inscripción de dominio del predio, de ser el caso, esta misma se convertirá en definitiva si transcurre el plazo previsto en el presente decreto legislativo si no hay oposición por las partes o cuando ésta última sea desestimada.

4.2 Entre tanto se mantiene vigente la anotación preventiva no podrá extenderse ningún asiento de inscripción posterior, excepto la conversión a asiento definitivo o la cancelación del mismo.

➤ Artículo 5.- documentos necesarios para la anotación preventiva de inmatriculación

Para la anotación preventiva de inmatriculación del predio los requisitos son:

- a) Título (s) por un periodo continuado de cinco (05) años.
- b) Plano diseñado y firmado por verificador catastral, en armonía con las características técnicas que regule la SUNARP.
- c) Constancia de posesión, emitida por la autoridad competente
- d) La documentación establecida en la normativa especial para el procedimiento de inmatriculación.

➤ **Artículo 6.- duración de la anotación preventiva de inmatriculación**

La anotación preventiva de inmatriculación tiene una duración de noventa (90) días hábiles. El cómputo de dicho plazo se efectúa conforme a lo establecido en el reglamento.

1.3.2. EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

1.3.2.1. LA PROPIEDAD

1.3.2.1.1. Concepto

Capcha (1975) sostiene que: la propiedad, en general, tradicionalmente ha sido un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo, es el derecho real por excelencia, la propiedad es erga omnes, se ejercita contra todos quienes pretendan arrebatarlo. El derecho de propiedad es **absoluto**, esto significa que otorga al titular del derecho todas las potestades, vale decir, las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho; el atributo de exclusivo de la propiedad indica que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja alternativa para otra titularidad o cotitularidad; es un derecho perpetuo porque no se extingue por el no uso del predio o del bien.

El Código Civil Peruano, en el Art. 923, expresa que la propiedad: “El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

1.3.2.1.2. Características

Al respecto Bustamante (2001), señala como características las siguientes:

- A. Absoluto.-** El derecho de propiedad es absoluto, lo cual significa que confiere a su titular todas las facultades las de usar, disfrutar y disponer del bien objeto del derecho.
- B. Exclusivo.-** El atributo de exclusividad del derecho de propiedad implica que, por ser absoluto o total, el derecho de propiedad no deja alternativa ante la presencia de otra titularidad o cotitularidad. El derecho del propietario excluye así todo otro derecho que se oponga a él.
- C. Perpetuo.-** Es un derecho perpetuo porque no se extingue por el solo no uso en el tiempo.

1.3.2.1.3. Modos de adquirir la propiedad

Según Díaz (2012), manifiesta que: “Los modos de adquisición se dividen en dos categorías fundamentales, y cuya distinción tiene una relevante importancia práctica. Entre ellos se encuentran los modos originarios y, por el otro, los modos derivados:

A. Modos Originarios

Son aquellas maneras en donde el comprador logra convertirse en titular por encontrarse en el supuesto afirmado que las normas reconocen con causa del efecto adquisitivo, sin que el propietario anterior ceda su voluntad favorable a la compra venta, o sin que se produzca un fenómeno legal de transmisión (dar y recibir). El caso tipo del modo originario, es la usucapión o prescripción adquisitiva; pues en ella el nuevo titular (poseionario antiguo) adquiere la propiedad por sí mismo, por el solo hecho de poseerlo durante un plazo regulado y bajo ciertas condiciones; sin que el antiguo dueño preste su consentimiento de voluntad para autorizar la transmisión de la propiedad. Ante ello, es oportuno precisar que la usucapión es un modo originario de adquirir el derecho de propiedad, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno de compra venta, es decir, el usucapiante no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del predio con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose por un tiempo determinado como propietario de forma pacífica y

permanente, y es como consecuencia de que nace un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde la propiedad quien antes lo tuviera sobre la misma. Otros modos originarios son el hallazgo de cosas perdidas, el tesoro de cosas vetustas, la apropiación de cosas sin dueño, la accesión, especificación y mezcla.

B. Modos Derivados

Los modos derivados de adquirir la propiedad son aquellos en los cuales se produce un acto voluntario de transmisión del derecho, donde hay un comprador y un vendedor y ambas partes están causalmente vinculadas de tal manera que uno da su dinero y la otra parte entrega el bien. La adquisición de la propiedad, por ejemplo, está sujeta y condicionada a que el transmitente (el vendedor) sea el titular del derecho a transferir; caso contrario, nada transfiere y la otra parte nada recibe. El principio general al que está vinculado la adquisición por modos derivados es el *nemo plus iuris*, esto es, “nadie da más derecho del que tiene”.

El contrato formal, a veces consumado con la tradición, y la sucesión hereditaria son los dos supuestos típicos de adquisiciones derivadas, puesto que el transferente (o causante) debe contar efectivamente con el derecho pleno para que pueda traspasarlo al adquirente o transmitirlo eficazmente al heredero.

El principio fundamental que rige los modos de adquisición a título derivado están vinculados a la relación de dependencia entre el derecho del enajenante (sujeto que da o transmite) y el derecho del adquirente (sujeto que recibe o compra),

A fin de realizar una adquisición a título derivado es necesario un título válido de adquisición, esto es, un acto o un hecho jurídico que justifique legalmente la adquisición del bien de una persona identificada ante la ley y, además, se requiere que el enajenante sea el titular del derecho

1.3.2.1.4. Atributos del propietario

Capcha (1975), al respecto sostiene los siguientes atributos:

- a. Ius Utendi.**- Es el derecho de uso del bien que faculta al propietario a servirse de él, sin límites, según su naturaleza. (Capcha, 1975).

- b. Ius Fruendi.-** Consiste es el goce, disfrute y explotación del bien, que permite percibir todos los frutos y productos o utilidades del mismo. (Capcha, 1975).
- c. Ius Abutendi.-** Es la facultad de disposición. La expresión abutendi no tiene la significación de abuso que muchos autores le dan, sino de disposición. (Capcha, 1975).
- d. Ius Vindicandi.-** La propiedad es reivindicable. Para la protección de este atributo el propietario goza de una acción reivindicable, la cual es imprescriptible. La reivindicación, por su naturaleza, no es una característica exclusiva de la propiedad, sino, en general, de todos los derechos reales. (Capcha, 1975)

1.3.2.1.5. Transmisión de la propiedad

Diez Picazo (2007) sostiene que según el artículo 949 del Código Civil, la sola decisión de enajenar produce la inmediata transferencia de propiedad de un bien inmueble. Pareciera que el Código Civil le confiere efectos reales a los contratos comerciales por los cuales se transfiere bienes inmuebles, pues no se exige un modelo exclusivo para que se efectivice formalmente la traslación del derecho. Si bien el artículo 949 del Código Civil regula la forma como opera la transferencia de la propiedad inmobiliaria, es importante precisar que el alcance no se agota en el artículo mencionado, es necesario ver otras normas como el artículo 1135 del mismo cuerpo civil sobre concurrencia de acreedores. En este caso, el artículo señala que cuando concurren diversos acreedores demandando el bien a quien el mismo deudor se ve obligado a entregar un bien inmueble, se prefiere de buena fe (aunque de buena fe no hay nada) a aquel cuyo título fue primeramente inscrito. En virtud del artículo 949 del Código Civil, jurídicamente se transfiere el derecho de propiedad de un bien inmueble por el solo consentimiento. Esto no garantiza la posibilidad de excluir a terceros. Es decir, si un comprador nominalmente es propietario por la sola celebración, su derecho es precario; en tanto que si se produce una concurrencia de acreedores, se preferirá a quien primero inscribió y de buena fe (la buena fe es difícil de demostrar cuando existe un posesionario en el predio). No cabe duda que el registro es el mayor y mejor mecanismo de cognocibilidad de los derechos, el que

garantiza de modo más eficiente la posibilidad de excluir a terceros respecto de bienes inmuebles; aunque en la realidad esto sea un problema de nunca terminar.

1.3.2.1.6. Formas de extinción de la propiedad

El artículo 968 del Código Civil enumera las causales de extinción del derecho de propiedad:

- A) Adquisición de bien por otra persona.-** Por este supuesto, la propiedad se transmite a favor de un tercero adquirente, siendo así, el derecho de propiedad se extingue en relación al anterior propietario, pero se transmite a favor de un nuevo titular (el adquirente o comprador), por lo que el bien (inscrito) registralmente sigue existiendo como tal sin perder sus características, solo que varía de titular.
- B) Destrucción o pérdida total o consumo de bien.-** por este presupuesto el derecho real se extingue, pues siendo un poder sobre la misma, desaparece el poder al desaparecer su objeto que lo produce. Si la destrucción es parcial, subsiste el derecho sobre la parte existente que reste. Respecto de los bienes inmuebles o bienes raíces, es poco probable que estos se destruyan o se pierdan en el tiempo, lo que no sucede con bienes muebles, ya que estos se desgastan, envejecen y son susceptibles de destrucción; no obstante, hay bienes muebles que siguen existiendo en condición de deteriorados, pero no se usan para el fin que fueron fabricados.
- C) Expropiación.-** es la transferencia forzosa de la propiedad privada a favor del Estado con el propósito de realizar obras de beneficio público seguridad nacional. El Estado pagará en efectivo su valor justipreciado al propietario de bien. Se considera una causal relativa de extinción de propiedad mientras el inmueble este dentro del dominio privado del Estado, por el contrario, si el inmueble pasa a dominio público, estaremos frente a una pérdida absoluta, total del bien.
- D) Abandono el bien durante veinte años.-** el abandono en nuestro Código, es propiamente el no uso, el no darle al predio el destino social y económico que tiene, según lo anota Carlos Ferdinand Cuadros Villena. No es abandono el

dar al inmueble un destino diferente del que tiene, sino no utilizarlo. Si no explotamos un inmueble y lo hacemos productivo, estamos privando a la sociedad de su producción, estamos postergando del desarrollo de la ciudad. Por tanto, el abandono es la falta de uso en múltiples formas del bien. Para que sea calificado como abandono en nuestro Código se requiere que transcurra veinte años. Transcurrido ese periodo de tiempo sin que el predio haya sido utilizado, pasará su derecho de propiedad de manera automática a favor del Estado, por tanto, se habrá extinguido definitivamente el derecho de propiedad del titular y el predio habrá cambiado de dueño del privado al Estado.

El abandono del bien implica la conjunción de dos elementos, el acto material de desposesión y la voluntad simultánea de perder la propiedad, se renuncia a la cosa más no al derecho de propiedad que recae sobre el bien o los bienes.

1.3.2.1.7. La renuncia como causal de extinguir el derecho de propiedad

la renuncia expresa al derecho de propiedad es otra forma de extinguir la propiedad, causal que no está contemplada literalmente en el artículo 968° del Código Civil, sin embargo, el Tribunal Registral se pronunció a través de las Resoluciones N° 096-2007- SUNARP-TR-T del 2 de mayo de 2007 y N° 329-2013-SUNARP-TR-A del 18 de junio de 2013, estas resoluciones sustentan el precedente de observancia obligatoria aprobado por el centésimo noveno pleno del Órgano Colegiado, el mismo que fue publicado el día 13 de setiembre de 2013, en el diario oficial El Peruano; el precedente indica que:

“es procedente inscribir en el registro la extinción del derecho de propiedad por renuncia de su titular y consecuentemente el cierre de la partida registral, siempre que la renuncia no afecte derecho de terceros”.

De igual forma, Díez Picazo, citado por Gunther González Barrón explica que se denomina abandono, renuncia o derelicción al acto de libre voluntad del propietario,

por medio del cual, desamparando o desposeyéndose de una cosa da por extinguido su derecho de dominio sobre ella.

Avendaño (2005), por su parte expresa que el listado de causas extintivas de la propiedad previsto en el artículo 968 del Código Civil no es específico o taxativo. Esta conclusión tiene en cuenta la existencia de otras normas, algunas consignadas inclusive en el mismo Código Civil, que establecen variadas maneras coyunturales de extinción de la propiedad. La única forma de entender el listado del artículo 968 del Código Civil en conjunción con las causales de extinción previstas en otras normas, es considerarlo como un listado sencillamente enunciativo, es así como lo reconoce la doctrina.

1.3.2.2. EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

1.3.2.2.1. Concepto

Lathrop (2011), manifiesta que: “El mejor derecho de propiedad es la acción por la que el dueño o propietario de un bien busca que su derecho de propiedad sobre un bien determinado sea reconocido frente a quien lo niega, o que la desconoce o que la perturba inmaterialmente; es decir, que no se persigue la recuperación del bien por una condena del demandado ni por la constitución de nuevas relaciones jurídicas o de la alteración de un estado de hecho preexistente, sino de la declaración de una determinada relación de derecho en donde existe duda de su titularidad, sin que dicha perturbación se haya ejercido con violencia”.

“El mejor derecho de propiedad es una acción real de mera declaración de propiedad, el cual presupone la concurrencia opuesta de dos titulares de un derecho real sobre el mismo inmueble, quienes buscarán ser declarados propietarios” (Sala Civil Permanente, Casación N. ° 3685-2011)

Al respecto, Avendaño (2014), manifiesta que: "El mejor derecho de propiedad es una *acción declarativa de dominio*, también es conocida en la doctrina como *acción publiciana* o *mejor derecho de propiedad (...)*" En ese sentido, la única finalidad de la acción del mejor derecho de propiedad es de obtener una declaración de que el

actor es el verdadero propietario del bien. En estricto, el mejor derecho de propiedad se obtiene por una acción de mera declaración de propiedad ante la SUNARP. El mejor derecho de propiedad, no procura la restitución del bien a favor del propietario no poseedor. A diferencia de la reivindicación de propiedad, es una acción carente de condena al poseedor ilegítimo.

Asimismo, Álvarez (1986), refiere que: “La acción declarativa de dominio es una forma ordinaria de hacer efectiva la tutela jurisdiccional de la propiedad (...)”. En esta acción a la que se refiere el autor lo que se pretende recuperar es una posesión sin detentación, la acción ejercitada es exactamente una acción declarativa de dominio. La concurrencia de varios derechos subjetivos cuyo objetivo sea un inmueble idéntico determina, como es lógico, una colisión de derechos entre los supuestos adquirentes, cuando tales derechos pertenecen a varios titulares; al respecto el sistema jurídico peruano ha normado las formas de solución para tales conflictos de derecho de propiedad.

Gaceta Jurídica (2012), por su parte expresa que la acción de mejor derecho de propiedad parte de la idea de que existen más de un derecho de propiedad en disputa sobre un bien por lo que es preciso esclarecer cuál propietario debe tener preferencia sobre el bien jurídico.

1.3.2.2.2. Pretensión declarativa del mejor Derecho de propiedad

González (2012) manifiesta lo siguiente: “Partamos advirtiendo que no se trata de la reivindicatoria, pues a ésta la caracteriza el objeto que persigue, como es la restitución de la posesión del bien; en cambio, la pretensión declaración de propiedad o declaración del mejor derecho de propiedad, para algunos también declaración de certeza, la caracteriza el tener como objeto la declaración jurisdiccional del mejor derecho de propiedad del actor de demandante del bien en el que se halla en posesión y propiedad frente a las reclamaciones del demandado que pretende ostentar mejor derecho dominial sobre el mismo bien. La pretensión meramente declarativa del derecho de propiedad, sin aspiraciones de ejecución. La declaración del mejor derecho de propiedad exige los mismos requisitos que exige la reivindicación, mas no que

interesa que el demandado esté poseyendo, sino quien debe estar en posesión es el actor. Los requisitos de la determinación o identificación del bien y la probanza del derecho de propiedad, son igualmente exigidos en la declarativa de propiedad. La pretensión de declaración del mejor derecho de propiedad es una mayor vinculación tiene con la propiedad; y, sin duda, su finalidad es una sentencia declarativa del mejor derecho de propiedad que tiene la parte actora-poseedora del bien. Definitivamente la pretensión declarativa de propiedad opera dentro del ámbito de los derechos reales, algunos inútilmente la califican de pretensión personal, lo que no es así, pues creemos que estando en debate el derecho de preferencia a la propiedad del bien, no cabe duda, que se trata de una pretensión real, y el objeto de esta es la obtención de una sentencia favorable y declarativa del mejor derecho de propiedad. Desde luego se trata de una pretensión de naturaleza estrictamente real, como lo es la de propiedad”.

1.3.2.2.3. Requisitos para ejercer la pretensión declarativa

González (2012) sostiene: “Muy poco o nada se ha tratado sobre esta pretensión que en la práctica judicial del derecho real es muy usada. Por nuestra parte, ex cátedra, venimos configurando para su ejercicio, los requisitos siguientes:

- 1. Legitimidad Activa.** - Obviamente corresponde al propietario con título fehaciente, indubitable y en tracto sucesivo, este último si el título es de origen derivado, además, el pretensor debe hallarse en pleno goce de la posesión actual del bien. El carácter excluyente del derecho de propiedad no admite la existencia de dos o más propietarios o titulares de un mismo bien. En la discusión del mejor derecho de propiedad de un bien por dos o más titulares, si estos se encontraran en igual situación, el mejor derecho estará en quien ejerce la posesión actual; como lo aclara la ejecutoria siguiente: Cuando las partes discuten el mejor derecho de propiedad de un bien, y ambos se encuentran en igualdad de circunstancias, es mejor la condición del que posee el bien. Pero, ¿Por qué la exigencia de que el actor o pretensor se encuentra en posesión? Sencillamente, porque de lo contrario, la pretensión no sería la declarativa, sino, la reivindicatoria. (González, 2012).

- 2. Legitimidad Pasiva.** - Corresponde al demandado o a la persona que provoca una incertidumbre sobre la propiedad del bien, alegando tener derechos personales o reales; es decir, es aquel sujeto que también que se considera ostentar documentos o títulos sobre el mismo bien que ejerce posesión el pretensor. Siendo así, es imperativo resolver en la vía jurisdiccional declarando el mejor derecho de propiedad. En la práctica se comete el error de demandar con las pretensiones acumuladas de reivindicación y la declaración del mejor derecho de propiedad. La primera es contra el poseedor no propietario, y la segunda es contra quien no se encuentra en posesión, pero que pretende tener injerencia sobre la propiedad del bien. Esa indebida acumulación de pretensiones, por ser estas implicantes, determina la improcedencia de la demanda. (González, 2012).
- 3. Determinación o Identificación del Bien.-** El objeto de la pretensión declarativa de propiedad al igual que el de la reivindicación, debe estar debidamente individualizado o determinado físicamente y de manera inconfundible, se trate de predio urbano o rural; por ello, se debe establecer en la demanda de linderos por los cuatro puntos cardinales, la exacta ubicación (calle, avenida, jirón, sector, anexo, distrito, provincia, departamento), y los bienes accesorios, por ejemplo, instalaciones, plantaciones, maquinarias, etc. La identificación del bien debe mantener coherencia con el bien al que se refiera el título de propiedad y los planos oficiales. (González, 2012).
- 4. Probanza.** - Corresponde a la carga de la prueba, para confirmar fehacientemente el derecho de propiedad, el poseedor del bien y el propietario del bien, así también a quien haya contradicho las afirmaciones del actor. El adecuado y apto medio probatorio, como ocurre en la reivindicación, es el título de propiedad sobre el bien jurídico objeto de la pretensión. La probanza debe lograrse sobre los hechos efectivos que demuestran la pretensión del mejor derecho de propiedad.

Particularmente, creemos que juega un papel importante la inscripción de los actos de transferencia intervivos (modo derivativo), o la calidad del título originario (usucapión), por la publicidad registral que se le haya dado al derecho de propiedad y por la determinación del bien jurídico. Así, por

ejemplo, si concurren por un lado el título original obtenido registralmente con la intervención del Ministerio de Agricultura, y por otro un título obtenido en la vía jurisdiccional, mediante proceso y con sentencia firme que haya alcanzado la calidad de cosa juzgada, indubitablemente el mejor título por razones obvias es el que consta en sentencia. La jurisprudencia sobre la pretensión que nos ocupa, y en vinculación con el derecho de propiedad, ha sentado lo siguiente: La preferencia de derechos reales sobre inmuebles requiere que el derecho que se oponga esté registrado con anterioridad a aquel a quien se le opone. Es decir, la prolongación de la inscripción determina el grado de preferencia aplicable a los derechos en oposición del bien. (González, 2012)

1.3.2.2.4. Diferencias y semejanzas entre las pretensiones reivindicatoria y declarativa del mejor derecho de propiedad

González (2012) sostiene que: “Para no entrar en confusiones como ocurre en la práctica entre la pretensión declarativa de propiedad o también conocida como mejor derecho de propiedad (declarativa de dominio, para algunos) y la reivindicación, veamos sus diferencias:

➤ **Diferencias:**

- a) **La reivindicación:** La individualidad jurídica de la reivindicación se la determina:
- Por la materia es pretensión real por excelencia.
 - Por el objeto de la sentencia es declarativa de condena y constitutiva de derecho.
 - Es persecutoria (ius perseguendi). Su objeto es perseguir el bien en poder de quien de encuentre.
 - Que el 109 propietario no poseedor haya sido privado de la posesión por el demandado no propietario.
 - Que el bien se encuentre en posesión del demandado no propietario.

- Que el bien objeto de la reivindicación debe estar debidamente identificado o determinado.
- La probanza del derecho de propiedad es con pertinencia e idoneidad con los títulos de propiedad indubitables, fehacientes y en tracto sucesivo (si es por adquisición derivativa).
- La controversia, en proceso, solo versa sobre el derecho de propiedad.
- La legitimidad activa radica en el propietario no poseedor.

b) La declarativa del mejor derecho a la propiedad: Se trata de una pretensión muy poca o nada tratada, en nuestro medio, pero de amplio uso en el ámbito de la discusión jurisdiccional sobre el derecho de propiedad. Su individualidad jurídica se determina de la manera siguiente:

- Es pretensión real por la materia.
- Tiene por objeto dilucidar el derecho de propiedad sobre la base del mejor título.
- Los bienes deben estar en posesión del propietario o demandante o actor.
- Por su objeto es declarativa (la sentencia firme, es objeto de inscripción en los Registros de la Propiedad Inmueble, en ejecución de sentencia).
- Esta pretensión debe ser ejercitada por el poseedor-propietario. Si pretendiera ejercerla quien no se encuentra en posesión, devendría la demanda en improcedente. Es preciso recordar que, para quien no tiene la posesión y tiene la calidad de propietario, la pretensión expedita e idónea es la reivindicación.
- En la declarativa no existe privación de la posesión, porque es el demandante quien se encuentra en la misma.
- No hay una restitución de la posesión (es propia de la reivindicación).
- La probanza también es con títulos de propiedad fehacientes, según el modo de adquisición.
- La legitimidad activa, corresponde al propietario-poseedor.

➤ **Semejanzas:**

González (2012) sostiene: “Tanto la reivindicación como la declarativa son semejantes porque ambas:

- son pretensiones reales.
- Tienen por objeto debatir el derecho de propiedad.
- Se acreditan con títulos de propiedad.
- Se tramitan en la vía del proceso de conocimiento.
- Están facultadas solo para quienes tienen la calidad de propietarios”.

1.4. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

En la presente investigación el problema formulado es el siguiente. ¿Existe una relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque?

1.5. LIMITACIONES

Limitación temporal: Esto es debido a la falta de tiempo idóneo y suficiente por parte del investigador, por motivo de estar laborando.

1.6. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

La presente investigación es necesaria porque nos permitirá conocer las bases teóricas referidas al objeto de conocimiento de la duplicidad de partidas y su relación con el mejor Derecho de propiedad, así como sus fundamentos jurídicos y principios que los sustentan y si estos son aplicados al resolver los casos cuando se ostente la propiedad ante el órgano jurisdiccional; y de la misma manera recomendar algunas propuestas que puedan tomarse en cuenta en la solución de esta problemática.

Por tal razón, la importancia de esta investigación se justifica, en poder ponerle punto final a aquellos problemas que se presentan en una contraposición de dos personas que alegan el mejor derecho de propiedad ya ganado en la instancia judicial, ambas con una misma partida registral, que los hace dueños de un mismo predio; pues es ahí, aquel momento en que se despiertan las inquietudes y sobre todo la necesidad de salvaguardar

el derecho de quien mejor invoque y asegure la titularidad del predio; pues como bien sabemos, en tal caso, son los jueces quienes tienen que aplicar los principios registrales, y utilizar posibles métodos de ponderación para declarar el derecho a quien mejor le corresponde; sin embargo, hay que tener en cuenta que el derecho no es justo, siempre se tiene que inclinar hacia favor de una sola persona, esto implica que solo una parte sea vencedora, causando en algunos casos controversias en la sociedad.

Finalmente, mediante esta investigación, se analizará las consecuencias jurídicas que acarrea una duplicidad de partidas, y su relación o impacto sobre quien ostenta el mejor derecho de propiedad, sobre el cual ambos ostentan tal titularidad.

1.7. HIPÓTESIS

Existe una relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque.

1.8. OBJETIVOS

1.8.1. Objetivo General

Determinar la existencia de una relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque

1.8.2. Objetivos Específicos

- a) Identificar las características emergentes que tiene la duplicidad de partidas registrales en el ámbito de la SUNARP Lambayeque.
- b) Identificar las características emergentes que tiene el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque.
- c) Determinar la existencia de una relación significativa entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque.

II. MATERIAL Y MÉTODOS

2.1. TIPO Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

Tipo:

Esta investigación es de tipo aplicada; en razón a ello, Padrón (2006) refiere que: “Si el problema surge directamente de la práctica social y genera resultados que pueden aplicarse (son aplicables y tienen aplicación en el ámbito donde se realizan) la investigación se considera aplicada (...)”. Es irrefutable, que la aplicación no tiene necesariamente que ser directa en la producción o en los servicios, pero sus resultados se consideran de beneficio para aplicaciones prácticas; asimismo, es necesario destacar que la labor del investigador no termina con el informe de sus resultados sino con la búsqueda de vías para la introducción de éstos en la práctica”.

Diseño:

El diseño en el que se ha trabajado la presente investigación es NO EXPERIMENTAL; porque no se han manipulado las variables en el proceso; sino que se ha realizado la observación del fenómeno tal como se dan en su contexto consuetudinario natural para posteriormente analizarlos. Los datos reflejan el progreso natural de los eventos, ajeno a la voluntad orientadora del investigador. (Supo, s.f; Hernández, Fernández & Batista, 2010)

Asimismo, esta se puede clasificar en:

Explorativo:

Recolectan datos sobre una nueva área sin ideas prefijadas y con apertura.

Descriptivo:

En la investigación realizada describe situaciones jurídicas y eventos, es decir, cómo son y cómo se comportan determinados fenómenos jurídicos; asimismo, buscan especificar los derechos civiles de personas, grupos o cualquier otro fenómeno jurídico que sea sometido a análisis, midiendo y valorando diferentes características o elementos del fenómeno materia de investigación. Se elige una

serie de variables y se mide valora cada uno de estos de manera independiente para poder describir lo que se está investigando.

Explicativo - correlacional:

Pretenden saber cómo se puede modificar una variable conociendo el comportamiento de otra u otras variables relacionadas entre sí. Cuando existen dos variables relacionadas entre sí, sucede que cuando una varía la otra también varía y la correlación puede ser positiva o negativa. Si es positiva indica que sujetos con altos valores de la variable “A” tienden a mostrar altos valores en la variable “B”. Si es negativa, significa que sujetos con altos valores de la variable “C” tenderán a mostrar bajos valores en la variable “D”.

2.2. VARIABLE, OPERACIONALIZACIÓN

2.2.1. Variables

Independiente

La duplicidad de partidas registrales

Dependiente

El Mejor Derecho de propiedad

Operacionalización de variables

Variables	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem / Instrumento
<p>V. Independiente</p> <p>LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES</p>	<p>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.</p> <p>(Clemente, 2007)</p>	<p>Ilegalidad</p> <p>Dolosa</p> <p>Culposa</p>	<p>Partidas dobles Títulos dobles</p> <p>Fraudulenta Motivada</p> <p>Involuntaria Falta administrativa</p>	<p>Entrevista</p>
<p>V. Dependiente</p> <p>EL MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD</p>	<p>Es la acción por la que el dueño de una cosa busca que su derecho de propiedad sobre un bien determinado sea reconocido frente a quien lo niega, o que la desconoce o que la perturba inmaterialmente; es decir, que no se persigue la recuperación del bien por una condena del demandado ni por la constitución de nuevas relaciones jurídicas o de la alteración de un estado de hecho preexistente, sino de la declaración de una determinada relación de derecho en donde existe duda de su titularidad, sin que dicha perturbación se haya ejercido con violencia.</p> <p>(Lathrop, 2011)</p>	<p>Facultativo</p> <p>Exclusivo</p> <p>Legal</p>	<p>Demanda Sentencia</p> <p>Titularidad Uso</p> <p>Normas Principios</p>	<p>Entrevista</p>

2.3. POBLACIÓN Y MUESTRA

2.3.1 Población

La población, en la investigación, es el conjunto de todos los individuos que se desean investigar, en la presente investigación, la población estuvo constituida por la Comunidad Jurídica integrada por los Abogados especialistas en Derecho Registral y Registradores de la SUNARP Lambayeque; tal como se puede apreciar en las siguientes tablas:

Tabla N° 01
Comunidad Jurídica

Descripción	Cantidad	%
Abogados especialistas en temas Registrales	120	89.29
Registradores SUNARP - Lambayeque	15	10.71
Total (N)	135	100.00

Fuente: El Autor

La población estará conformada N = 135 personas

2.3.2 Muestra

Según Tamayo, T. y Tamayo, M (1997), afirma que la muestra en la investigación es el grupo de individuos que se toma de la población, para estudiar un fenómeno estadístico" (p.38). Para determinar la muestra en el presente proyecto de investigación, se aplicará la siguiente fórmula:

Fórmula:
$$n = \frac{Z^2 PQN}{E^2(N-1) + Z^2 PQ}$$

Donde:

Z = 1.96 Valor al 95% de confianza

P = 0.15 Probabilidad conocida

Q = 0.85 Valor (1-P)

E = 0.05 Error máximo permisible

N = 135

$$n = \frac{(Z)^2(P)(Q)(N)}{(E)^2(N - 1) + (Z)^2(P)(Q)}$$

$$n = \frac{(1.96)^2(0.15)(0.85)(135)}{(0.05)^2(135 - 1) + (1.96)^2(0.15)(0.85)}$$

$$n = \frac{(0.4898)(135)}{(0.0025)(134) + (0.4898)}$$

$$n = \frac{66.12}{(0.335) + (0.4898)}$$

$$n = \frac{66.12}{0.8248}$$

$$n = 80.16 \quad \text{Redondeando } n = 80$$

Tabla N° 02

Distribución de la muestra de la Comunidad Jurídica

Descripción	Cantidad	%
Abogados especialistas en temas Registrales	71	89.29
Registradores SUNARP - Lambayeque	9	10.71
Total (N)	80	100.00

Fuente: El Autor

2.4. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS, VALIDEZ Y CONFIABILIDAD

2.4.1. Técnicas de recolección de datos

La técnica del análisis documental; utilizaremos y analizaremos las diferentes teorías expuestas en relación al tema de estudio, argumentando y buscando las mejores propuestas doctrinarias tanto nacionales como extranjeras por otro lado, la elaboración de fichas textuales y de resumen; teniendo como fuentes libros y documentos de que la universidad nos puede facilitar; donde podemos apreciar conceptos relacionados a la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad, nuevos argumentos, mejores teorías que nos ayuden a poder argumentar mejor el proyecto de investigación.

La técnica de la entrevista abierta; nos encargaremos de poder conceder espacio al entrevistado para que exprese sus propios puntos de vista en relación a la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad, a través de esta técnica podemos tener como referencia los aspectos de los especialistas de derecho y la comunidad jurídica.

Encuesta; Lopez (2016) señala que la encuesta es una investigación realizada sobre una muestra de sujetos representativa de un colectivo más amplio, utilizando procedimientos validados por profesionales y por expertos de interrogación con intención de obtener información cuantitativa de una gran variedad de características objetivas y subjetivas de la población. El instrumento utilizado fue: El cuestionario.

2.4.2. Instrumentos de recolección de datos

Valderrama (2013) describe los instrumentos como: “Los medios materiales que emplea el investigador para recoger y almacenar la información”; entre ellos podemos citar:

Textos. – La presente investigación comprenderá la consulta de material bibliográfico, nacional y extranjero, referido a la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad y su relación entre ellos.

Revistas.- La presente investigación recurre a las Revistas Jurídicas especializadas, nacionales y extranjeras, por ejemplo Diálogo con la Jurisprudencia (Publicación Mensual de Editorial Gaceta Jurídica); Actualidad Jurídica (Suplemento Mensual de Editorial Gaceta Jurídica); Revista Jurídica del Perú (Publicación Mensual de Editorial Normas Legales S.A.C.); Cuadernos Jurisprudenciales (Publicación Mensual de Editorial Gaceta Jurídica); Hechos y Derechos (Suplementos Mensual de Editora Normas Legales S.A.C.); Ius Et Veritas, Gaceta Jurídica, la Revista Jurídica del Perú, etc.

Internet. - La información disponible en el internet, en función a la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad y su relación entre ellas, resultará igualmente consultada en el presente trabajo.

2.4.3. Procedimiento para la recolección de datos

La organización, tabulación y procesamiento de datos de la presente investigación se realizará mediante los programas informáticos: Windows, Microsoft Office (Word, Excel).

2.5. CRITERIOS ÉTICOS

Belmont (1979), cita criterios éticos para la investigación en su informe sobre “Principios éticos y normas para el desarrollo de investigación que involucran seres humanos” de los cuales utilizaremos los siguientes:

A. Autonomía

Es la capacidad de las personas para deliberar y actuar bajo la dirección de sus decisiones que pueda tomar. Todas las personas deben ser tratadas como seres autónomos y quienes tienen la autonomía mermada tienen derecho a la protección.

B. Beneficencia

A la muestra de la investigación (a los jueces y fiscales) se les informó de los beneficios que contraería los resultados de esta investigación, asimismo, en el otro extremo, se le informó que naturalmente podría traer algunos riesgos conforme a cualquier obstáculo que se presentará durante la realización de la investigación, dado que el resultado no siempre es eficaz en un cien por ciento.

C. Justicia

La investigación presenta tendencia a ser justa dado que el beneficio directo será para el Estado Peruano, para poder llegar a determinar un adecuado manejo del derecho de propiedad.

2.6. CRITERIOS DE RIGOR CIENTIFICO

A. Fiabilidad o consistencia

La fiabilidad se refiere al grado de confianza que ofrece la investigación a fin de poder replicar estudios, esto es, que otros investigadores empleen los mismos métodos o estrategias de investigación para la recolección de datos, y obtengan resultados similares.

B. Validez

Para Hernández y otros (2003, p. 242) la validez se refiere al grado que un instrumento realmente mide las variables (dependiente, independiente e intervinientes) que pretende medir la validez en sus tres dimensiones (de contenido, de constructo, validez de criterio). La validez apunta a un grado alto de eficacia a fin de permitir la interpretación más correcta posible de los resultados, solo así, se convierte en un soporte fundamental de las investigaciones cualitativas que es nuestro caso.

C. Credibilidad o valor de la verdad

El criterio de credibilidad también denominado como autenticidad, es un requisito indispensable en la investigación debido a que permite evidenciar los fenómenos y las

experiencias humanas, tal y como son percibidos por los sujetos. Se refiere a la aproximación más cercana que los resultados de una investigación deben tener en relación con la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad, así el investigador evita realizar suposiciones liminares sobre la realidad estudiada.

D. Transferibilidad o aplicabilidad

La transferibilidad o aplicabilidad consiste en poder transferir o aplicar los resultados de la investigación de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad a otros contextos. En esencia, si se habla de transferibilidad se debe tener en cuenta que los fenómenos estudiados están íntimamente vinculados a los momentos, a las situaciones de la coyuntura social, económica, política, jurídica, etc., y a los sujetos participantes de la investigación.

E. Consistencia o dependencia

Este criterio hace referencia a la estabilidad o seguridad de los datos referentes. En la investigación cualitativa, por su complejidad, la consistencia de los datos no está asegurada, así como tampoco es posible la replicabilidad exacta de una investigación realizada bajo este paradigma debido a la amplia diversidad de situaciones o realidades de los subsistemas analizadas por los investigadores.

F. Confirmabilidad o reflexividad

La confirmabilidad, este criterio, permite conocer las estrategias del investigador durante el trabajo de campo e identificar sus ventajas y limitaciones para controlar los posibles juicios o críticas que se suscitan en el desarrollo de la investigación con el tema y los participantes

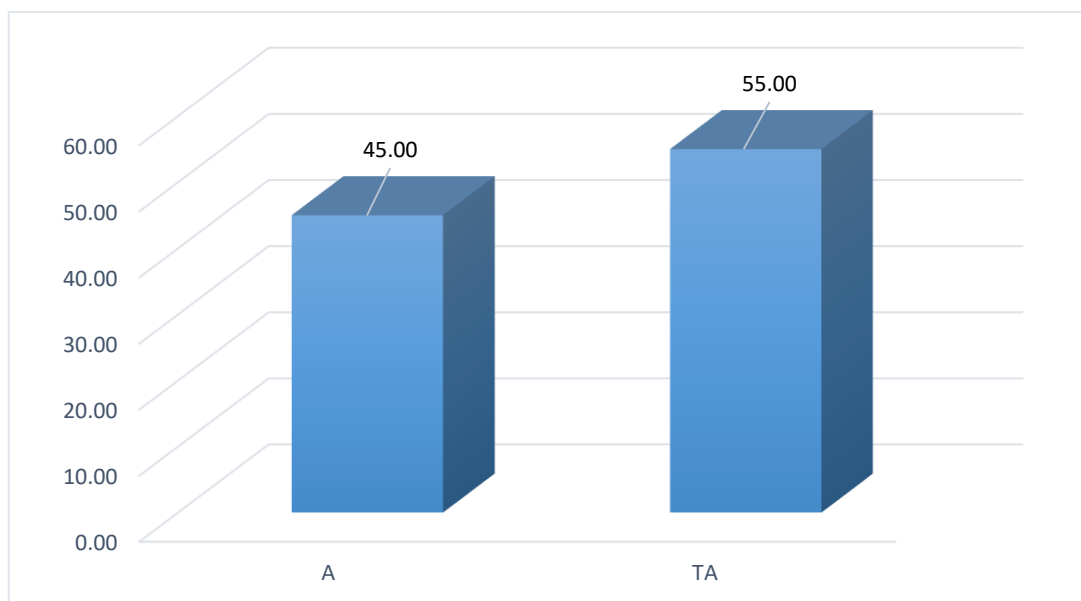
III. RESULTADOS

3.1. TABLAS Y FIGURAS

Tabla N° 01

1. La emisión de partidas dobles constituyen ilegalidad en la inscripción de partidas registrales

Descripción	fi	%
A	36	45.00
TA	44	55.00
Total	80	100.00

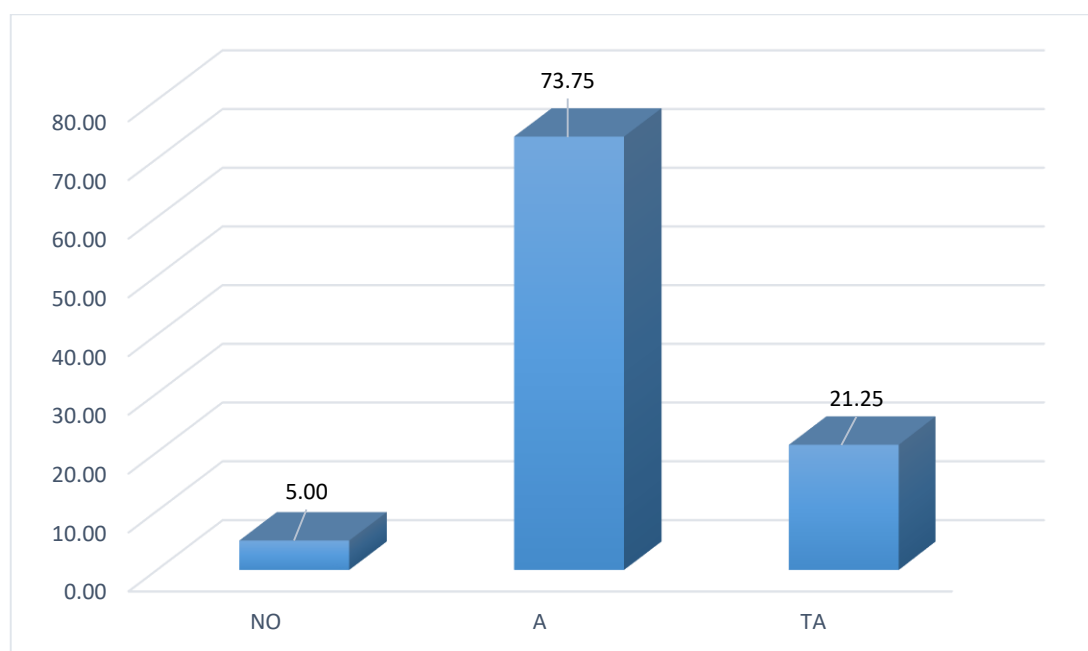


Respecto a la pregunta si La emisión de partidas dobles constituyen ilegalidad en la inscripción de partidas registrales, los resultados fueron: un 55.00% manifiestan estar totalmente de acuerdo y un 45.00% están de acuerdo con tal medida.

Tabla N° 02

2. Los títulos similares por un bien o predio conllevan a la generación de duplicidad de partidas registrales

Descripción	fi	%
NO	4	5.00
A	59	73.75
TA	17	21.25
Total	80	100.00

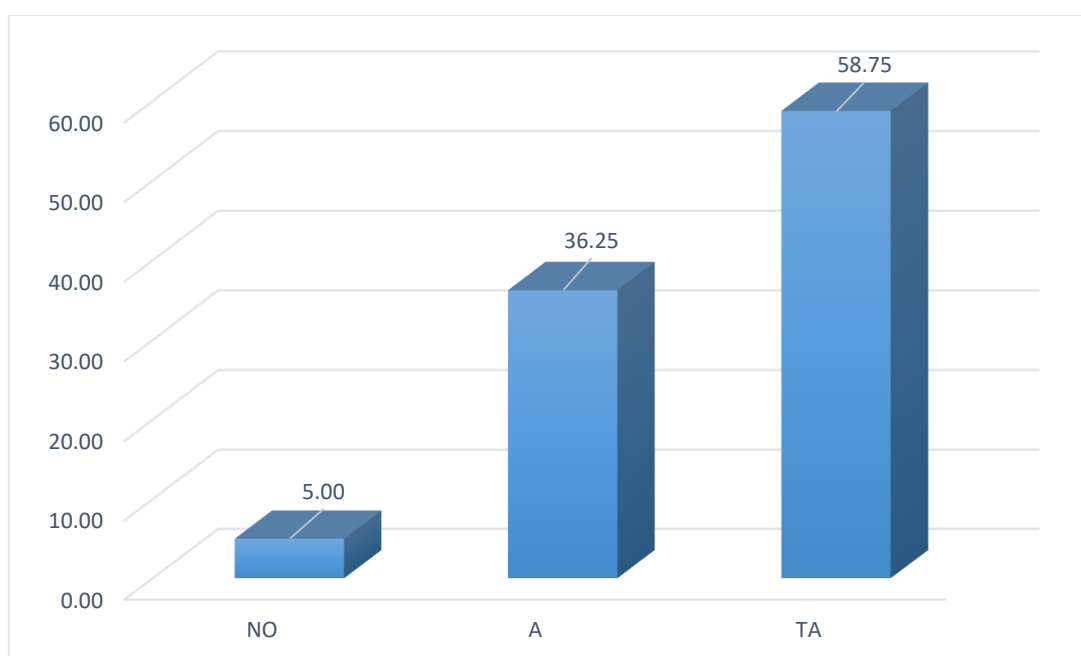


Referente a la pregunta si Los títulos similares por un bien o predio conllevan a la generación de duplicidad de partidas registrales, los resultados fueron: un 21.25% manifiestan estar en total acuerdo y un 73.75% están de acuerdo con tal aseveración, pero un 5.00% optan no opinar.

Tabla N° 03

3. Los fraudes que generan de duplicidad de partidas es una acción dolosa

Descripción	fi	%
NO	4	5.00
A	29	36.25
TA	47	58.75
Total	80	100.00

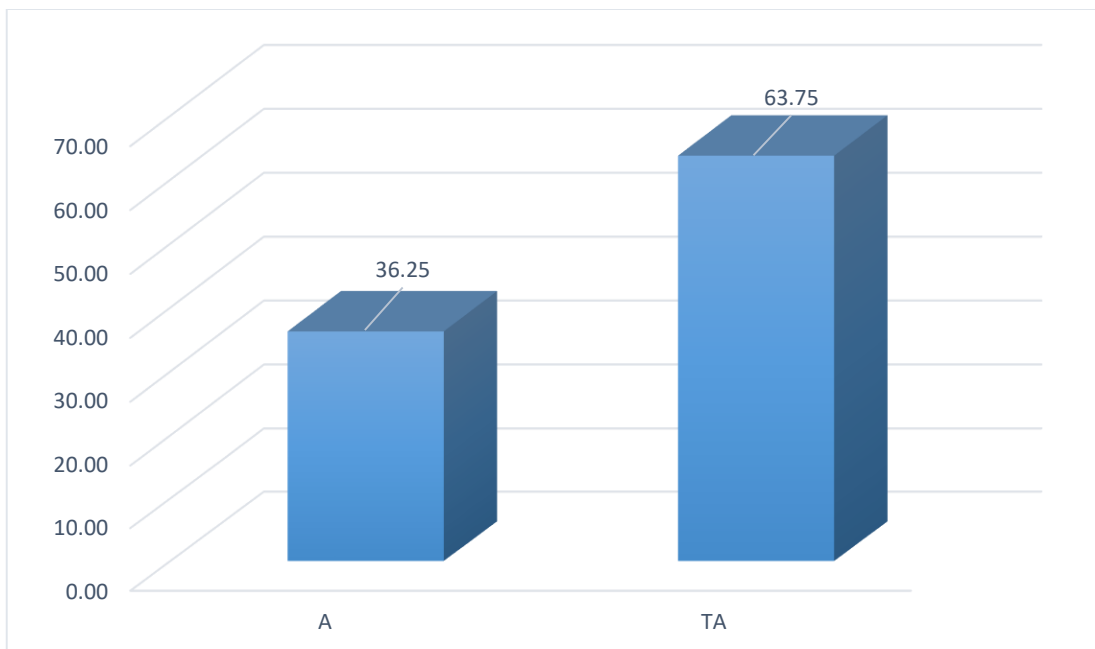


Con respecto a la pregunta si Los fraudes que generan de duplicidad de partidas es una acción dolosa, los resultados fueron: un 58.75% manifiestan estar totalmente de acuerdo y un 36.25% están de acuerdo con esta, pero un 5.00% prefieren no opinar.

Tabla N° 04

4. Cree usted que la acción dolosa en la duplicidad de partidas registrales es motivada

Descripción	fi	%
A	29	36.25
TA	51	63.75
Total	80	100.00

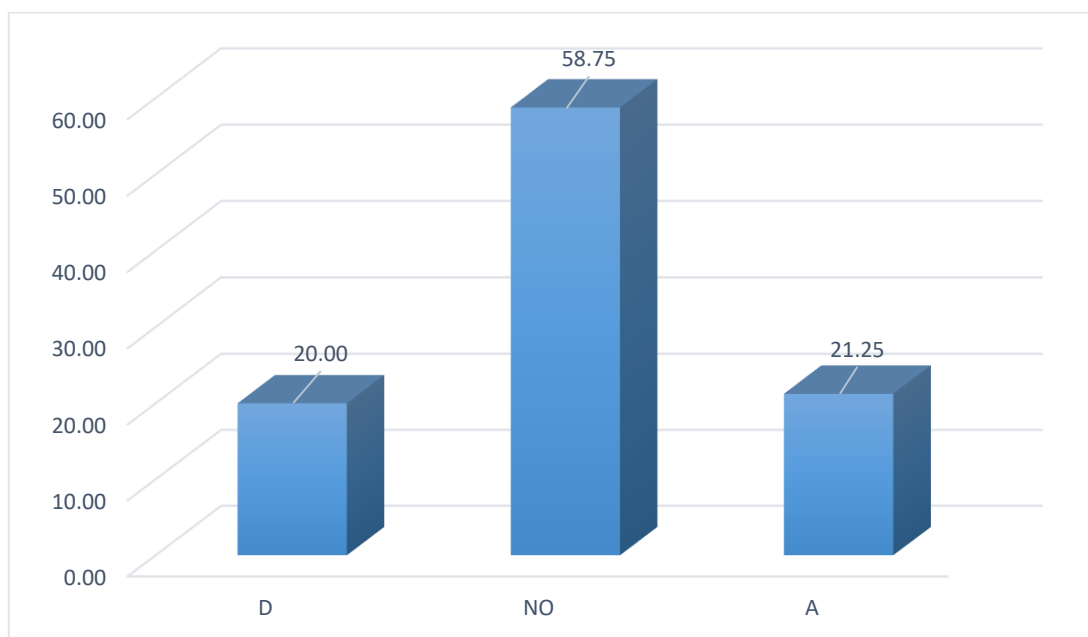


Con referencia a la pregunta si Cree usted que la acción dolosa en la duplicidad de partidas registrales es motivada, los resultados fueron: un 63.75% se encuentran totalmente de acuerdo y un 36.25% están de acuerdo.

Tabla N° 05

5. Considera que la generación de duplicidad de partidas como acción culposa es involuntaria

Descripción	fi	%
D	16	20.00
NO	47	58.75
A	17	21.25
Total	80	80.00

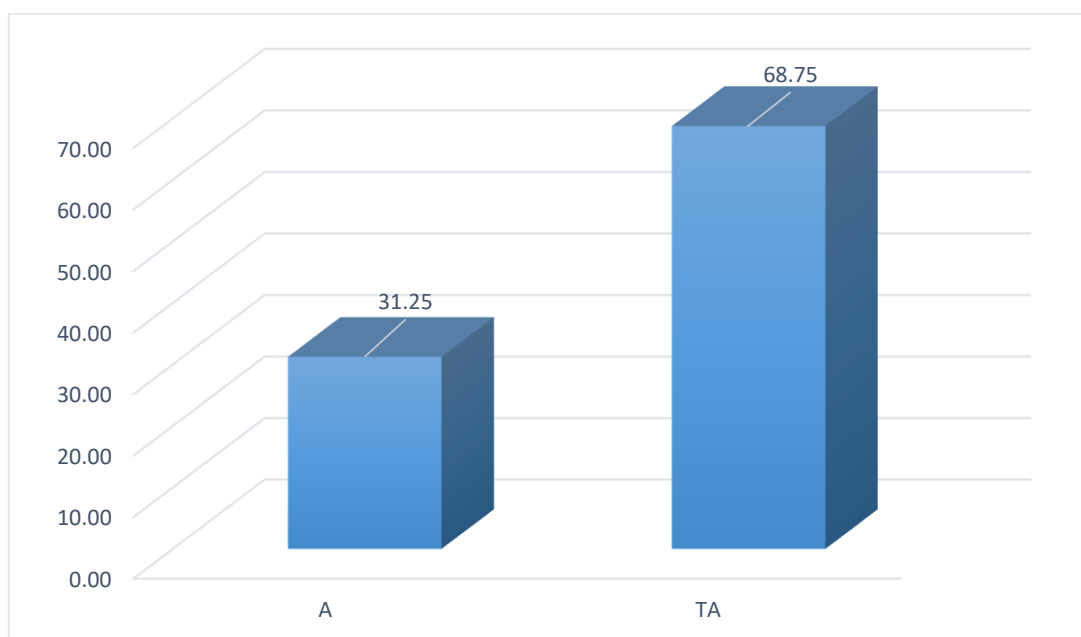


Basándose en la pregunta si Considera que la generación de duplicidad de partidas como acción culposa es involuntaria, los resultados fueron: un 21.25% están de acuerdo, un 58.75% optaron no opinar y un 20.00% se encuentran en desacuerdo.

Tabla N° 06

6. Cree que la duplicidad de partidas registrales son actos considerados como falta administrativa

Descripción	fi	%
A	25	31.25
TA	55	68.75
Total	80	100.00

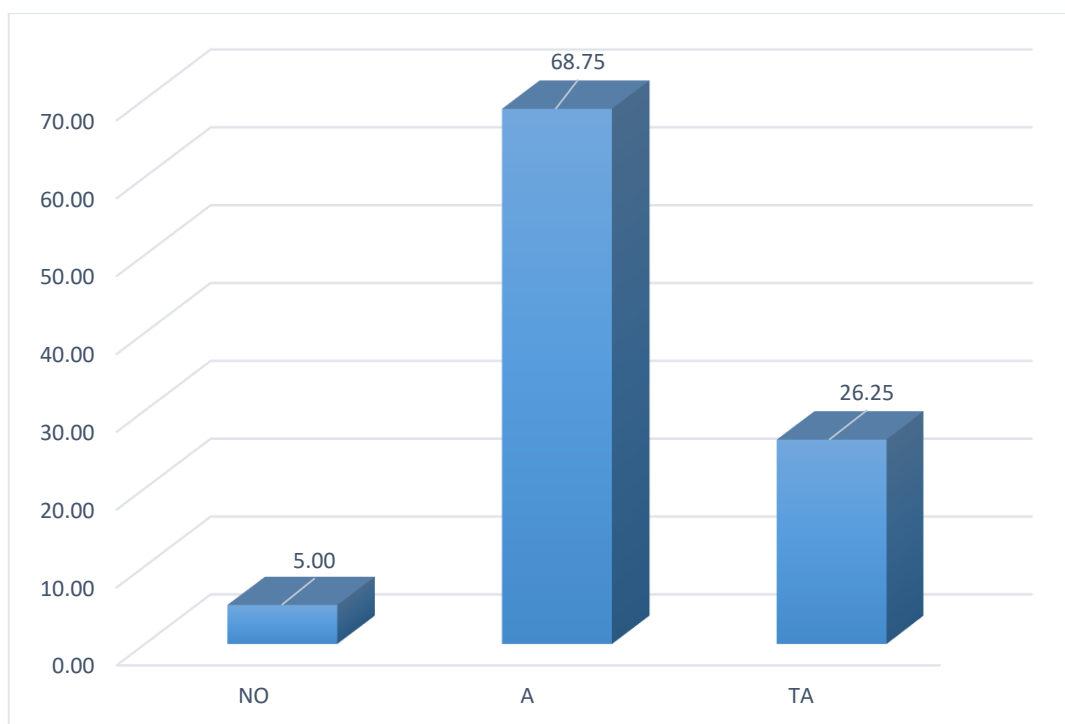


En base a la pregunta si Cree que la duplicidad de partidas registrales son actos considerados como falta administrativa, los resultados fueron: un 68.75% están totalmente de acuerdo y un 31.25% están de acuerdo con dicha pregunta.

Tabla N° 07

7. Cree que la demanda es una facultad del mejor derecho de propiedad

Descripción	fi	%
NO	4	5.00
A	55	68.75
TA	21	26.25
Total	80	100.00

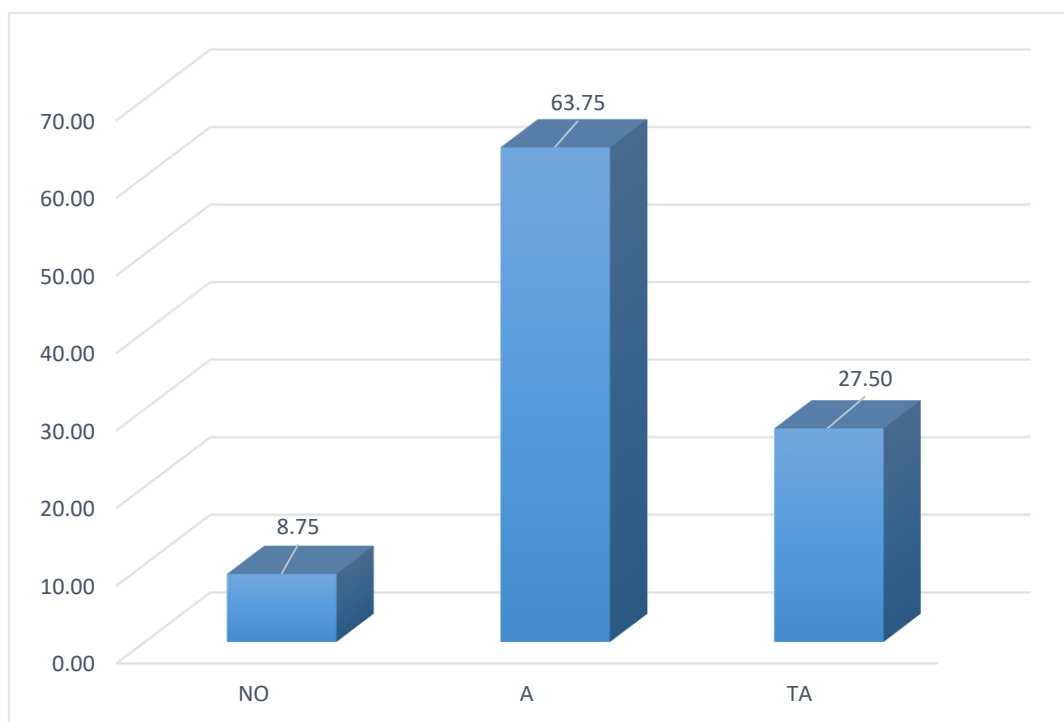


En referencia a la pregunta si Cree que la demanda es una facultad del mejor derecho de propiedad, los resultados fueron: un 26.25% están totalmente de acuerdo y un 68.75% manifiestan estar de acuerdo, un 5.00% no opinan.

Tabla N° 08

8. Considera que el mejor derecho de propiedad otorga facultades resolutivas

Descripción	fi	%
NO	7	8.75
A	51	63.75
TA	22	27.50
Total	80	100.00

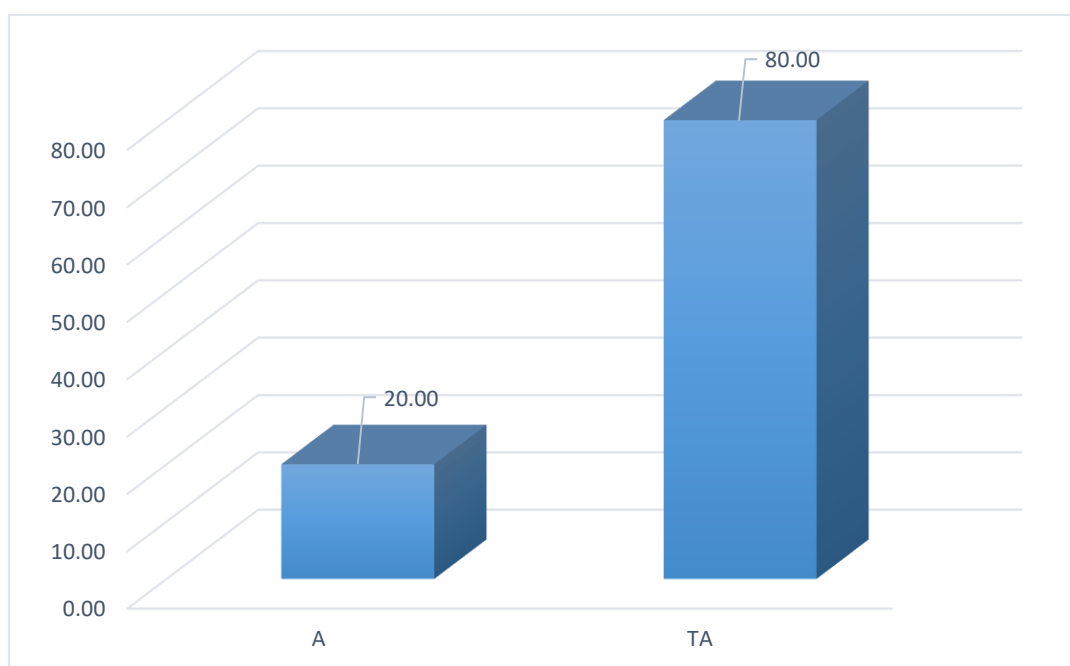


En base a la pregunta si Considera que el mejor derecho de propiedad otorga facultades resolutivas, los resultados fueron: un 27.50% están totalmente de acuerdo y un 63.75% están de acuerdo, un 8.75% optaron no opinar

Tabla N° 09

9. La obtención del mejor derecho de propiedad otorga una titularidad exclusiva

Descripción	fi	%
A	16	20.00
TA	64	80.00
Total	80	100.00

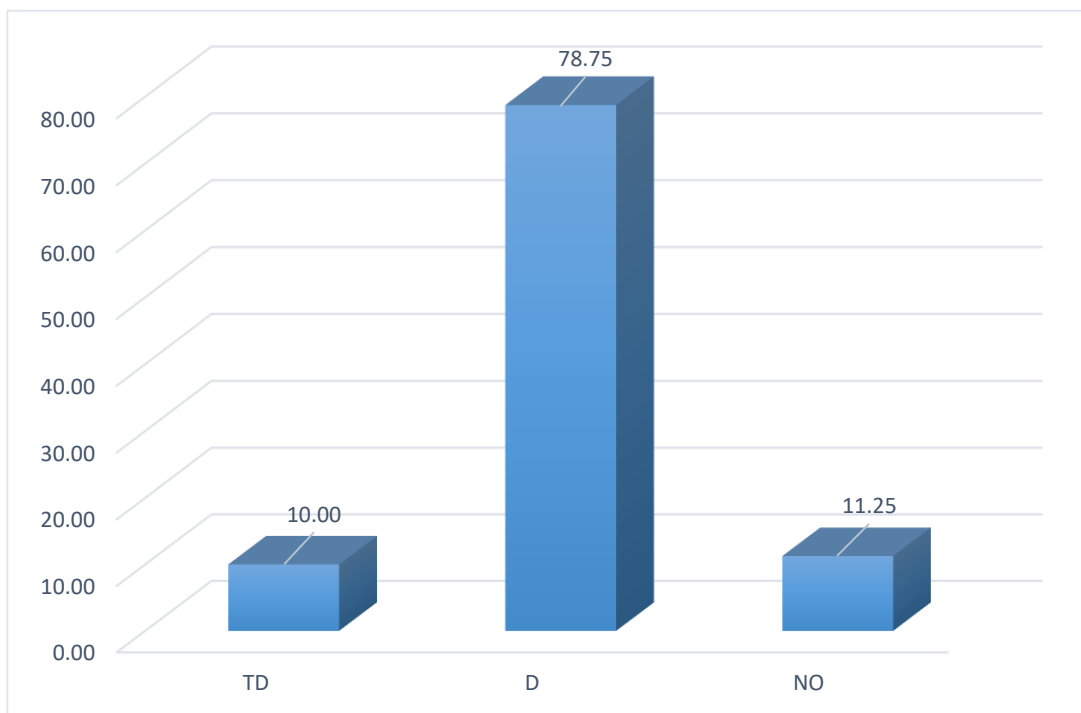


Basándose en la pregunta si La obtención del mejor derecho de propiedad otorga una titularidad exclusiva, los resultados fueron: un 80.00% están totalmente de acuerdo y un 20.00% están de acuerdo con dicha pregunta.

Tabla N° 10

10. La exclusividad del mejor derecho de propiedad se evidencia en el uso

Descripción	fi	%
TD	8	10.00
D	63	78.75
NO	9	11.25
Total	80	100.00

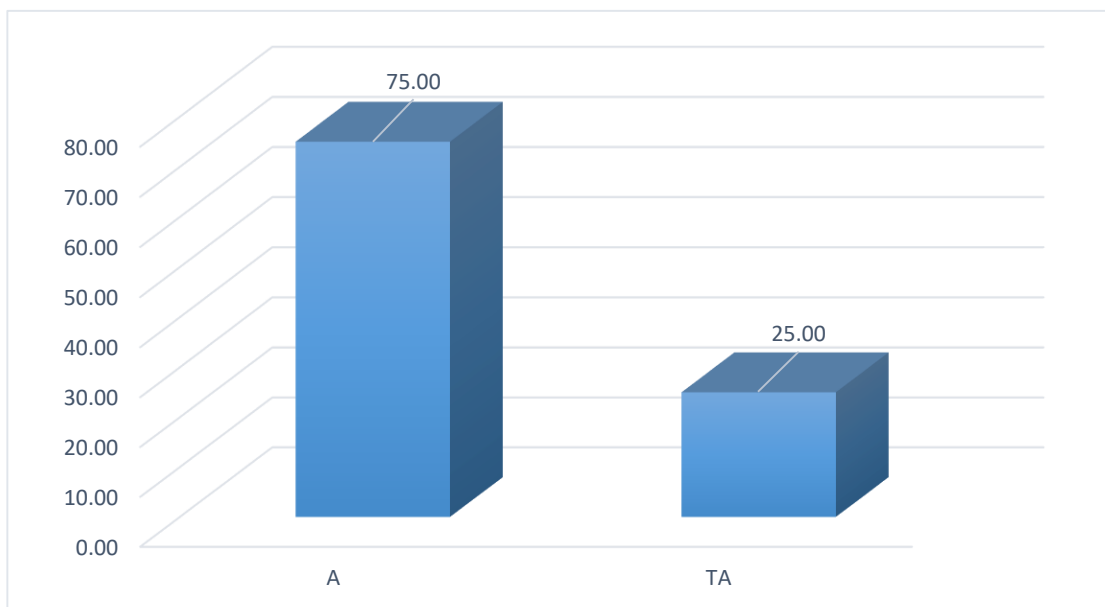


Con respecto a la pregunta La exclusividad del mejor derecho de propiedad se evidencia en el uso, los resultados fueron: un 11.25% no opinaron, un 78.75% están en desacuerdo y un 10.00% están en total desacuerdo con esta.

Tabla N° 11

11. Cree que las normas respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad

Descripción	fi	%
A	60	75.00
TA	20	25.00
Total	80	100.00

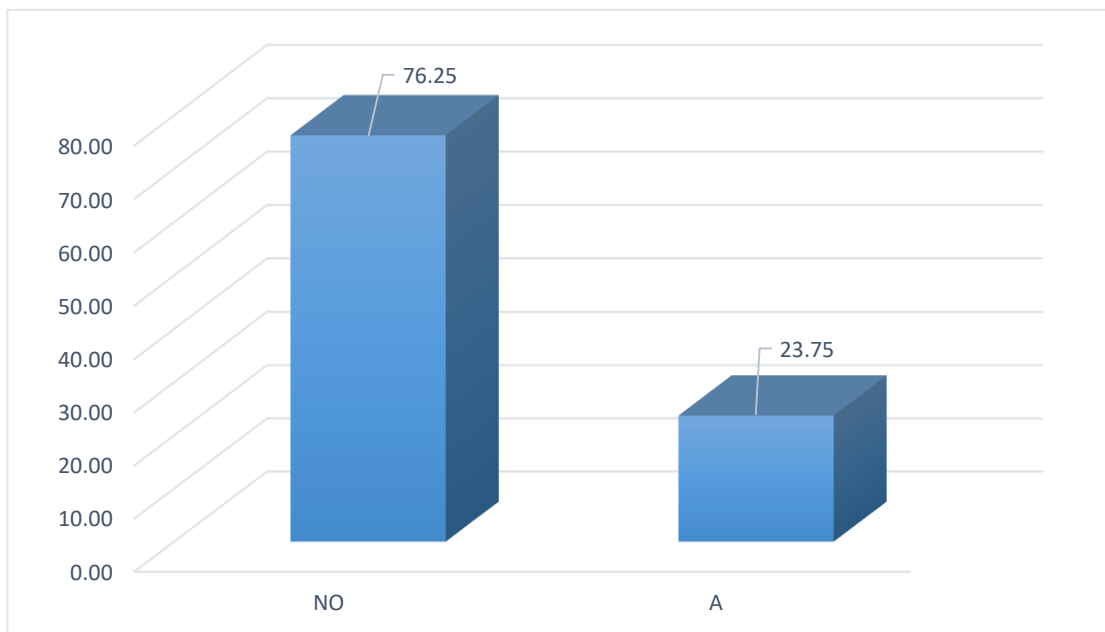


En base a la pregunta si Cree que las normas respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, los resultados fueron: un 25.00% están totalmente de acuerdo y un 75.00% están de acuerdo con esta.

Tabla N° 12

12. El mejor derecho de propiedad y su legalidad se basa en principios

Descripción	fi	%
NO	61	76.25
A	19	23.75
Total	80	100.00



En base a la pregunta si Cree que la duplicidad de partidas registrales son actos considerados como falta administrativa, los resultados fueron: un 23.75% están de acuerdo y un 76.25% manifestaron no opinar.

3.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Respecto a los resultados obtenidos en la pregunta 02, Tabla N°02, vemos que el 73.75 % manifiestan estar de acuerdo sobre si Los títulos similares por un bien o predio conllevan a la generación de duplicidad de partidas registrales, esto se corrobora con lo manifestado por **Reyes (2018)**, en su tesis denominada: “Duplicidad de las Partidas Causados por las Anomalías de los Títulos y las Deficiencias del Catastro General Regional Lambayeque 2016”, en la que precisa que, una de las causas que generan la Duplicidad de Partidas, tienen que ver con la variedad de registros creados a través del tiempo, y la similitud de los títulos de los predios, presentados a la SUNARP, para su debida inscripción; asimismo, **Chávez y Huamán (2012)**, en su tesis denominada: “Implicancias De La Inseguridad Jurídica En La Duplicidad De Partidas Registrales En La Provincia De Chiclayo Periodo 2011- 2012”, coincide al afirmar que esta problemática se viene dando desde hace mucho tiempo, resultando el mismo registro el más afectado, esto se da debido a la ausencia de ciertos factores como el aspecto tecnológico, que se daba en el pasado en cuanto a la transcripción en las partidas registrales, de las cuales alguna de ellas, presentaban semejanzas.

Según los resultados obtenidos en la pregunta 03, Tabla N°03, se advierte que el 58.75 %, manifestaron estar totalmente de acuerdo, sobre si Considera que Los fraudes que generan de duplicidad de partidas es una acción dolosa, lo cual se corrobora con lo señalado por **Toranzos (2014)** en su tesis denominada: “La Inexactitud Registral Derivada De La Inscripción De Un Título Falso”, donde precisa que, en algunos casos un tercero puede inscribir la propiedad con un título falso o puede transferir la misma a un tercero adquirente, a sabiendas que dicho título es falso, razón por la cual, la normatividad española adoptado 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; de igual modo, **Arrieta (2008)** en su tesis denominada: “Doble Inmatriculación Registral”, coincide al afirmar que la doble inmatriculación de un mismo predio constituye la más grave patología pues es una enfermedad que sufre su Sistema Tabular de Registro que ha permitido varias inmatriculaciones y que afecta al registro de la propiedad, ello debido en algunos casos a la mala fe de un tercero quien pretende ostentar la propiedad, a sabiendas de no serlo;

aunado a ello, **Porras (2017)**, en su tesis denominada: “La Duplicidad De Partidas En El Registro De Predios”, agrega que esta problemática, 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 concordancia con los resultados obtenidos en la pregunta 06, Tabla N°06, observamos que el 68.75 %, manifestaron estar totalmente de acuerdo, respecto si Cree que la duplicidad de partidas registrales son actos considerados como falta administrativa, lo cual se corrobora con lo manifestado por **Torres (2017)**, en su tesis denominada: “¿En Qué Medida El Procedimiento De Cierre De Partida, Regulado En El TUO Del Reglamento General De Los Registros Públicos, Brinda Una Solución A La Problemática De Superposición De Partidas Registrales En El Registro De La Propiedad Inmueble?”, en la que hace mención que, en los casos de duplicidad registral de propiedades existe una publicidad contradictoria que emana del mismo Registro estatal, lo cual afecta la presunción de exactitud propia de la legitimación registral; asimismo, **Porras (2017)**, en su tesis denominada: “La Duplicidad De Partidas En El Registro De Predios”, coincide al referir que esto también se da debido a la carencia de un catastro actualizado de los predios, 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.

Respecto a los resultados obtenidos en la pregunta 08, Tabla N°08, vemos que el 63.75 % manifiestan estar de acuerdo sobre si Considera que el mejor derecho de propiedad otorga facultades resolutivas, esto se corrobora con lo manifestado por **Tuyume (2016)**, en su tesis denominada: “La Vulneración Del Derecho De Propiedad Ante Los Casos De Doble Venta Y La Fe Pública Registral”, en la que precisa que, en nuestro sistema registral se protege el derecho de la propiedad, ante ello la Corte Superior de Justicia y demás órganos jurisdiccionales, son facultados para resolver tal controversia, donde establecerá a través de su fallo la declarativa de quien ostente el mejor derecho de propiedad; asimismo, **Alvarado (2006)**, en su tesis denominada: “La protección del derecho de propiedad por medio de un registro público con base catastral integrada”, coincide al afirmar que, el mejor derecho de propiedad, es aquel poder o facultad, que

posee el propietario de un predio, quien se encuentra amparado por la ley para ejercer tal acción ante un órgano judicial.

Según los resultados obtenidos en la pregunta 09, Tabla N°09, se advierte que el 78.75 %, manifestaron estar totalmente de acuerdo, sobre si Considera que La obtención del mejor derecho de propiedad otorga una titularidad exclusiva, lo cual se corrobora con lo señalado por **Escobedo (2016)**, en su tesis denominada: “Defensa De La Propiedad Frente Al Fraude Inmobiliario, A Propósito De Los Fundamentos De Inconstitucionalidad Del Principio De Fe Pública Registral”, donde precisa que, el Ordenamiento Jurídico actual tutela o defiende el derecho de propiedad a través de la Constitución, considerándolo como un derecho que no puede ser violentado por cualquier actividad ilícita, y no puede ser vulnerado salvo por causas de seguridad nacional o necesidad pública, por medio de la cual se otorga la titularidad de un predio, a quien la ostente.

En concordancia con los resultados obtenidos en la pregunta 11, Tabla N° 11, observamos que el 75.00 %, manifestaron estar de acuerdo, respecto si Cree que las normas respaldan legalmente el mejor derecho de propiedad, lo cual se corrobora con lo manifestado por **Useda (2017)**, en su tesis denominada: “El Fraude y la Vulneración del Derecho de Propiedad de Predios: A Propósito de la Red Orellana”, en la que hace mención que, el Estado otorga protección al derecho de propiedad, tanto más si la propiedad predial es un derecho que tiene rango constitucional, además de ser un Derecho amparado tanto a nivel nacional como internacional; asimismo, **Cieza (2015)**, en su tesis denominada: “La Compatibilización Del Derecho Constitucional A La Inviolabilidad de la Propiedad Privada y el Principio de Fe Pública Registral”, coincide al referir que el Derecho de propiedad, es inviolable, por ende está amparado por la legislación nacional, donde los jueces son los encargados de brindar la declaratoria de propiedad; aunado a ello, **Von y Sabaj (2008)**, en su tesis denominada: “Derecho de Propiedad, Limitaciones y Expropiación”, sostiene que, el Derecho de propiedad ha ido sufriendo una constante transformación en el tiempo, así como las normas, las cuales se han ido implementado para brindar seguridad jurídica al Derecho de propiedad.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

- De acuerdo a la presente investigación realizada, se ha analizado el tema relacionado a la duplicidad de partidas, a fin de Determinar la existencia entre la relación de la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque, a través de la cual se analizó si tal duplicidad, influye en el mejor derecho de propiedad, con el objeto de lograr una correcta y eficaz administración de justicia en el ámbito de la SUNARP Lambayeque; asimismo se logró implementar el sistema de partidas registrales, de modo que exista una correlación entre cada predio físico con una única partida registral.
- En la presente investigación se ha identificado que las características emergentes que tiene la duplicidad de partidas registrales en el ámbito de la SUNARP Lambayeque, está relacionado a la forma de adquisición de un predio, donde el interesado no solo se debe limitar únicamente a revisar la partida registral donde data la inscripción del inmueble y sus títulos archivados, sino que también debe realizar un diagnóstico técnico, esto con la finalidad de prevenir consecuencias muy desagradables, cuando se va adquirir la propiedad; asimismo, con el principio de publicidad, por medio del cual, el Registro es público, de tal forma que se garantiza (previo pago) que toda persona en general tenga acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y sus asientos en detalle y, en general, obtenga información del archivo Registral, a fin de prevenir futuras inscripciones erróneas; y finalmente a la especialidad, en base a este principio, por cada persona, se abrirá una sola partida en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles, a fin de evitar posibles fraudes; sin embargo, caso contrario viene sucediendo en la sociedad, donde no se brinda una adecuada seguridad jurídica, para tutelar los derechos del propietario. Asimismo en la presente investigación, se ha identificado que las características emergentes que tiene el mejor derecho de propiedad en el

ámbito de la SUNARP Lambayeque; es la inscripción, ello en razón de que el actor haya inscrito en el Registro Público su título de dominio sobre el bien que ostenta su derecho propietario, ello con el fin de que, el que esté inscrito con anterioridad determinará en un proceso la preferencia de los derechos que otorga el registro; del mismo modo, la posesión, ello en razón, de que cuando nos encontremos ante la discusión del mejor derecho de propiedad de un bien por dos o más titulares, si estos se encontraran en igual situación, el mejor derecho estará en quien ejerce la posesión actual.

- En la presente investigación se ha identificado que los factores influyentes que se presentan en relación entre la duplicidad de partidas registrales y el mejor derecho de propiedad en el ámbito de la SUNARP Lambayeque, se dan en cuanto al aspecto social, cuando debido a este ineficiente sistema de inscripciones de partidas, causa un impacto negativo en los propietarios de los predios, quienes se ven afectados debido a esta doble inscripción de partidas, las cuales podrían resultar en algunos casos falsas o por un error del administrado se haya producido dos idénticas, provocando un perjuicio al dueño del predio, quien tendrá que ostentar ser el propietario vía judicial ; y en cuanto al aspecto jurídico, cuando se alega la buena fe; debido que en algunos casos el posesionario y el propietario formal, entran en un proceso judicial; sin embargo, la jurisprudencia ampara ambos lados, por lo que con ello se afirma que no es suficiente la información que brinda los Registros Públicos para declarar inmediatamente propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la propiedad permite la seguridad del goce de los bienes, entonces el fundamento determinante que se le atribuye es la posesión del propietario aun cuando la inscripción no obre en los Registros Públicos.

4.2. RECOMENDACIONES

- 1.** Que en nuestro país, se propongan o planteen proyectos para la creación de un sistema de catastro, para garantizar la idéntica verificación de la existencia del bien y su plena identificación, ello con el fin de evitar futuros problemas de duplicidad de partidas.
- 2.** Que la SUNARP se implemente con la adquisición de nuevos equipos de última generación, los cuales ayudarían a garantizar los niveles de calidad del servicio registral.
- 3.** Que la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) en sus diferentes sedes registrales brinde charlas informativas a la sociedad en general sobre la gran importancia jurídica de la inscripción de la adquisición de los predios y la seguridad que puede otorgar esta inscripción en la propiedad en los registros públicos.
- 4.** Que debido a la informalidad que vivimos hoy en día, el gobierno, en coordinación con el registro, asegure la inscripción de los predios, ello con el objeto de proteger y salvaguardar los derechos de propiedad de las personas.

REFERENCIAS

- Alarcón, S. (1997). Estudios del Derecho Registral. Edit. Palestra
- Alvarado, C. (2006), Tesis: “La Protección Del Derecho De Propiedad Por Medio De Un Registro Público Con Base Catastral Integrada”. Perú - Lima: Universidad Peruana De Ciencias Aplicadas.
- Álvarez, J. (1986). Curso de Derechos Reales, Tomo I, Propiedad y Posesión. Madrid: Editorial Civitas, Primera Edición, pág. 50.
- Avendaño, J. (2005). “Atributos y Caracteres del Derecho de Propiedad, Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I”; citado por Gonzales Barrón, Gunther, Derechos Reales – Jurista Editores, Pág. 812
- Ariza, D. y Giraldo, W. (2005), Tesis: “Adquisición Del Derecho De Propiedad Por La Aplicación Del Principio De Buena Fe (Adquisiciones A Non Domino)”. Colombia – Bogotá D.C: Pontificia Universidad Javeriana.
- Arrieta, L. (2008), Tesis: “Doble Inmatriculación Registral”. España: Universidad De Navarra.
- Avendaño V., J. (2014) En <http://blog.pucp.edu.pe/media/avatar/605.pdf>.
- Bustamante, R. (2001). Derechos Fundamentales y Proceso Justo. Lima: ARA Editores.
- Cabrera Ydme, E. (2000). El procedimiento registral en el Perú. Lima: Palestra.
- CASACIÓN N° 3851-2014, Lambayeque
- Chávez, C. y Huamán, J. (2012), Tesis: “Implicancias De La Inseguridad Jurídica En La Duplicidad De Partidas Registrales En La Provincia De Chiclayo Periodo 2011-2012”. Perú-Pimentel: Universidad Señor De Sipán.
- Cieza, (2015), Tesis: “La Compatibilización Del Derecho Constitucional A La Inviolabilidad De La Propiedad Privada Y El Principio De Fe Pública Registral”. Pimentel-Perú: Universidad Señor De Sipán.
- Clemente, M. (2007), Doble Inmatriculación de fincas en el Registro de Propiedad. Valencia, España. Tirant lo Blanch 2° Edición.

- Coghlan, A. (1984). Teoría General de derecho inmobiliario registral. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- Díaz, J. (2012). “El derecho de propiedad: entre el Código Civil y la Constitución”, Gaceta Constitucional, Tomo 56.
- Díez-Picazo, L. (2007). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III – Las Relaciones Jurídico-Reales el Registro de la Propiedad – La posesión. En: Editorial Thomson Aranzai. Sexta edición.
- DÍEZ-PICAZO, L. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid: Editorial Civitas, Cuarta Edición. Vol. III. pág. 361.
- EL PERUANO, (12 de FEBRERO de 2019). SOCIEDAD. *Lima*:, pág. 01. “Duplicidad de partidas en inmuebles”.
- Escobedo, A. (2016), Tesis: “Defensa De La Propiedad Frente Al Fraude Inmobiliario, A Propósito De Los Fundamentos De Inconstitucionalidad Del Principio De Fe Pública Registral”. Perú-Lima: Universidad Ricardo Palma.
- Esquiél, 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.
- Gaceta Jurídica (2012) - tomo 156- SETIEMBRE 2011, Pags.35 al 45, - tomo 160- enero, Pags.67 al 72.
- González, J. (2012). La fundamentación de las sentencias y la sana crítica. Rev. Chile. Derecho.
- Gonzales, G. (2012), Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Huerta Ayala, O. (2013). La Problemática de la Buena Fe del Tercero Registral". Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Lathrop, F. (2011), “Procedencia de la acción meramente declarativa del dominio en el Derecho Chileno”, en Ius et Praxis, n.º 2, Talca.
- López, J. (2017), Tesis: “El Sistema De Transferencia De Propiedad Inmueble En El Perú Y La Seguridad Jurídica”. Perú-Cusco: Universidad Andina Del Cusco.

- Mejorada, M. (2010). Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿quién es el verdadero titular del bien? Lima: Ius et veritas. No. 40. pág. 66.
- Mendoza, G. (Octubre de 2016). LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS. *Ensayo Juridico*. Chiclayo.
- MONRROY GALVEZ, Juan F. (1987): “Temas del Proceso Civil”. Librería Studium, Lima, Perú.
- Pasco, A. (Diciembre de 2015). ¿CÓMO SOLUCIONAR UN CASO DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD? LA CORTE SUPREMA SE EQUIVOCA. *Ensayo Juridico*. Lima.
- Porras, I. (2018), Tesis: “La Duplicidad De Partidas En El Registro De Predios”. Perú: Pontificia Universidad Católica Del Perú.
- Reyes, H. (2018), Tesis: “Duplicidad De Partidas Causados Por Las Anomalías De Los Títulos Y Las Deficiencias Del Catastro General Regional Lambayeque 2016”. Perú-Pimentel: Universidad Señor De Sipán.
- Rimascca, A. (2015), El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- ROCCO, Hugo (1959): “Teoría General del proceso civil”. Traducción de Felipe de J. Tena, Editorial Porrúa S.A., México D.F.
- Scotti, E. (1980). Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires: Universidad.
- Toranzos, J. (2014), Tesis: “La Inexactitud Registral Derivada De La Inscripción De Un Título Falso”. España: Universidad Complutense De Madrid.
- Torres, J. (2017), Tesis: “¿En Qué Medida El Procedimiento De Cierre De Partida, Regulado En El TUO Del Reglamento General De Los Registros Públicos, Brinda Una Solución A La Problemática De Superposición De Partidas Registrales En El Registro De La Propiedad Inmueble?”. Perú: Pontificia Universidad Católica Del Perú.
- Tuyume, B. (2016), Tesis: “La Vulneración Del Derecho De Propiedad Ante Los Casos De Doble Venta Y La Fe Pública Registral”. Perú-Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo.

Useda, M. (2017), Tesis: "El Fraude Y La Vulneración Del Derecho De Propiedad De Predios: A Propósito De La Red Orellana". Perú-Huancayo: Universidad Continental.

Ventura, A. (Octubre de 2014). "PROBLEMAS QUE PLANTEA LA DOBLÉ INMATRICULACIÓN DE FINCAS Y SUS POSIBLES SOLUCIONES LEGALES". *Ensayo Juridico*. España.

Von, C y Sabaj, J. (2008), Tesis: "Derecho De Propiedad, Limitaciones Y Expropiación". Chile-Santiago: Universidad De Chile.