



Lumen
Ene. - Jun. 2021 Vol 17 N°1: pp 101-112
e-ISSN: 2708-5031
Doi:10.33539/lumen.2021.v17n1.2391

MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, COMO MECANISMO DE SOLUCIÓN A LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

BETTER PROPERTY RIGTH, AS A RESOLUTION MECHANISM TO DUPLICITY OF ITEM IN THE REAL ESTATE REGISTRY

Juan Rómulo Torres Abarca*

- * Abogado por la Universidad de Lima, Máster en Administración y Gestión Pública, con mención en Defensa de la Nación, con Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral, otorgado por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Y docente Universitario.
Con ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2882-3159>

LUMEN

Lumen
Ene. - Jun. 2021 Vol 17 N°1: pp 101-112
e-ISSN: 2708-5031
Doi:10.33539/lumen.2021.v17n1.2391



MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD, COMO MECANISMO DE SOLUCIÓN A LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

BETTER PROPERTY RIGHT, AS A RESOLUTION MECHANISM TO DUPLICITY OF ITEM REAL ESTATE REGISTRY

Juan Rómulo Torres Abarca
Investigador independiente
Lima, Perú

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2882-3159>
romulotorresa@gmail.com

RESUMEN

La duplicidad de partidas registrales en el Registro de la Propiedad Inmueble es una patología que viene enfrentando el sistema registral, y trae como consecuencia una contraposición de derechos entre tantos titulares, como tantas partidas coexistan. Es por ello, que el autor considera que la solución no debe estar limitada a solo preferir a quien registró su derecho en la partida de mayor antigüedad, sino que debe verificarse, en virtud a un estudio de títulos, el origen de las partidas como lo que ha ido transcurriendo en el paso del tiempo, a fin de determinar judicialmente, por medio de un proceso de mejor derecho de propiedad, cual goza de eficacia.

ABSTRACT

The duplication of registration items in the Real Property Registry is a pathology that the registration system has been facing, and as a consequence brings a conflict of rights between so many holders, as so many items coexist. That is why the author considers that the solution should not be limited to just preferring the person who registered their right in the oldest item, but should be verified, by virtue of a study of titles, the origin of the items such as that has been taking place over time, in order to judicially determine, through a process of better property rights, which one is effective.

PALABRAS CLAVES

Duplicidad de Partidas, mejor derecho de propiedad, superpuesto, seguridad jurídica.

KEYWORDS:

Duplication of Items, better property law, overlapping, Legal Security.

I. INTRODUCCIÓN

Este artículo ha sido elaborado, ante el desconocimiento en temas referentes a la duplicidad de partidas registrales en el registro de la propiedad inmueble, situación que resulta alarmante, ya que este tipo de problemas lo encontramos con mayor frecuencia. Incluso, con fecha 19 de setiembre del 2012 en el diario “*El Comercio*” se dio a conocer una noticia, en la cual podemos apreciar

la declaración del subgerente de Planeamiento Urbano y Catastro del Distrito de Santiago de Surco, el Sr. Tony Oropesa, quien manifiesta que “la mayoría de lotes de los cerros de Surco están superpuestos”; de igual forma, detalla que zonas de ese distrito se encuentran en esa situación. Lo cual corrobora que esta problemática se encuentra de forma común en diversas zonas de nuestro territorio.



De este modo, el presente trabajo pretende responder y aportar información respecto a cómo es que la acción declarativa de mejor derecho de propiedad viene a ser la vía pertinente para dar solución a las controversias devenidas por la duplicidad de partidas registrales en el registro de la propiedad inmueble de Lima, donde tenemos una concurrencia de acreedores por un mismo bien inmueble.

Resultando importante el presente análisis, en razón a que las conclusiones a las que se van arribar, servirán para brindar un mejor panorama de cómo poder solucionar esta patología registral de duplicidad de partidas en el registro de la propiedad inmueble. Teniendo como fundamento principal la seguridad jurídica que debe otorgar los Registros Públicos (en adelante SUNARP) al derecho de propiedad, al momento que se inscribe en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; lo cual contribuirá en cierta forma al bienestar de la gran población peruana, quien es su principal usuaria.

II. FINALIDAD DE LA INFORMACIÓN QUE PUBLICITA LA SUNARP EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

A fin de tener un panorama más claro, es necesario precisar el propósito de SUNARP con relación a la información que publicita en su sistema, la misma que se encuentra contemplada en el numeral I¹ y II² del Título Preliminar y en los artículos desde el 127° al 141° del Reglamento General de los Registros Públicos, y del mismo modo, el artículo 2012³ y 2013⁴ del Código Civil. De dicho compendio normativo, se concluye que el propósito de dicha entidad es “*publicitar información cierta*”, la cual pretende otorgar certeza plena de sus efectos y obtener seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, al ser de obligatorio conocimiento de toda persona.

Tal premisa es argumentada por el investigador Chico (1994), exponiendo: “*el principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aún en el supuesto de que dicho contenido pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica.*” (pp.251,252)

III. DEFINICIÓN Y TIPOS DE “*DUPLICIDAD Y/O SUPERPOSICIÓN DE PARTIDAS REGISTRALES*”, BAJO EL CONCEPTO DE LA SUNARP, EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Para entender que es una duplicidad de partidas registrales de predios, nos debemos remitir específicamente al Art. 56° del Reglamento acotado, el cual lo conceptualiza como:

“Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determina la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.” (El subrayado y *énfasis* nuestro)

En esa misma línea, la duplicidad de predios puede ser de dos tipos: **i)** La “*parcial*”, que se refiere a que solo una parte del terreno estaría superpuesto con otro; **ii)** La “*total*”, que en este caso viene a ser que el inmueble en su totalidad se encuentra superpuesto con otro, conforme se establece en el Art.57° del citado Reglamento.

1 I. Publicidad Material

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo (Reglamento General de los Registros Públicos, 2012).

2 II. Publicidad Formal

El Registro es público. La publicidad formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro (Reglamento General de los Registros Públicos, 2012).

3 Art.2012°.- Principio de Publicidad

Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones (Código Civil,1984).

4 Art. 2013°.- Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme (Código Civil,1984).

A la par, el juriconsulto Mendoza (2014) precisa a la duplicidad registral como: *“Una patología registral que 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.”*

En ese sentido, bajo lo expuesto, podría definirse a la duplicidad de partidas en el Registro de Predios que no es más que una patología registral, ya que es *“un problema que viene enfrentando el sistema registral y trae como consecuencia que existan tantos titulares de un mismo derecho como tantas partidas coexistan”*⁷.(Mejorada, 2014, p. 97) Siendo esta situación vulneratoria al *“derecho de propiedad”* que tiene toda personas sobre su predio, puesto que es imposible la coexistencia de dos o más partidas contrapuestas, con inscripciones incompatibles. Cuando lo correcto debería ser que *“cada predio sea representado con una partida u hoja de inscripción en forma exclusiva, y en la cual se inscriben todos los actos que a él corresponda”*.(Gonzalez, G. y Quintana, R. , 2014, p.84)

Ahora bien, bajo lo previamente consignado, puedo concluir que no existe seguridad jurídica en la información que publicita la SUNARP, ya que entidad descrita reconoce, dentro de su Reglamento, la existencia de duplicidad de partidas, lo que no debería existir, porque en lugar de dar certeza, más bien genera una distorsión, que no hace más que inducir al error, porque no se identifica quien es el verdadero propietario de un bien inmueble.

IV. SUPUESTA CAUSA QUE ORIGINÓ LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El jurista Mejorada (2014) respecto a este punto manifiesta que:

Producto de las carencias técnicas de nuestros Registros Públicos en el pasado se inscribieron inmuebles sin identificación precisa, sin planos de ubicación y sustentados en títulos poco fiables. Esto dio lugar a que eventualmente se abrieran varias partidas sobre un mismo predio y que sus titulares, ignorantes de la duplicidad, realizan negocios sobre cada bien, inscribiendo sus operaciones sin saber que al mismo tiempo personas distintas hacían lo propio en otra u otras partidas. Cada partida duplicada da cuenta de propietarios distintos y supuestos titulares de derechos desmembrados o afectaciones (arrendatarios, usufructuarios, acreedores, hipotecarios, etc.), todos los cuales pretenden exclusividad. La revelación de esta irregularidad normalmente se produce mucho tiempo después de la primera inscripción, con la ayuda de técnicas de ubicación más sofisticadas e instrumentos que solo en los últimos años han estado al alcance de los Registros Públicos. Con los nuevos procedimientos se logra interpretar los títulos y colindancia de los bienes inscritos descubriendo las superposiciones. Ante el desconcierto de los titulares registrales el Registro de Propiedad informa que hay más de una partida sobre el mismo predio. (p.98)

Asimismo, corresponde observar que el problema estudiado se origina por: *“el crecimiento desordenado de las ciudades, las masivas propiedades informales, los conflictos por el derecho de propiedad, la anemia de las haciendas municipales; y la ausencia de una real autonomía municipal, presente no solo en Latinoamérica sino también en la mayoría de los países del resto del mundo.”*(Portillo, 2007, parr.1)

Sin embargo, es de señalar que en Registros Públicos los predios se registraban con planos que solo manifestaban una descripción perimétrica muy limitada, referencial o aproximada del inmueble, es más hubo casos, que han sido registrados sin contener plano alguno. Lastimosamente, ese procedimiento primó durante un periodo mayor a los veinte años, que es precisamente la época

donde debido a una inexactitud registral en lo que refiere a su ubicación, se empieza a desarrollarse las habilitaciones urbanas de diversos terrenos, que precisamente se encontraban superpuestos con otros.

No obstante, en este momento el Registro cuenta con un sistema de ubicación espacial de predios mediante la elaboración de mapas con coordenadas geo referenciales el cual permite, con este avance tecnológico, ubicar con total exactitud un terreno dentro del territorio nacional y detectar, previo a inscribirlo, si se superpone o no con otro. Siendo la aplicación de este nuevo sistema una medida que busca evitar que existan más superposiciones de predios con inscripciones incompatibles. Porque la SUNARP sabe perfectamente que la función que realiza es de vital trascendencia, pues busca otorgar efectividad en las relaciones comerciales y a su vez garantizar el ejercicio legítimo del derecho que se encuentra inscrito, lo que no es más que dar “*seguridad jurídica*”, el cual el mismo Tribunal Constitucional ha establecido que es un principio propio de un Estado constitucional de Derecho.

Y, por último, no quiero dejar de referirme a que en el año 2004 se promulga la Ley N°28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastros en el país, el cual permitirá garantizar la seguridad jurídica a todos los titulares de los predios inscritos. Sin embargo, hasta la fecha no se materializa esta unión de información entre las diversas entidades⁵ que lo componen, lo cual hace que sigamos viviendo en una inexactitud registral. Situación que es absolutamente lamentable, ya que tenemos una Ley que precisamente reconoce la necesidad e importancia de tener un sistema catastral integrado, pero que lastimosamente hasta la fecha no se aplica.

V. LA ACCIÓN DECLARATIVA DE MEJOR DERECHO COMO MECANISMOS DE SOLUCIÓN A LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

5.1. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DE LA ACCIÓN DE DECLARACIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD.

Hinostroza Minguez¹² indica que:

La acción de declaración de mejor derecho de propiedad es aquella acción real orientada a que se declare en sede judicial que el accionante es el verdadero titular del derecho de dominio respecto de un determinado bien y no la parte demandada, quien ilegítimamente se atribuye la propiedad de dicho bien o niega el derecho del actor. (p.375)

De igual manera, el investigador Messiano (1954) manifiesta que: “*El propietario pide que judicialmente se afirme, con eficacia erga omnes, que una determinada cosa le pertenece a él, previa demostración por su parte de la inexistencia del derecho del demandado*”. (p. 365)

⁵ Art. 7°.- Integrantes del Consejo Nacional

El Consejo Nacional de Catastro está integrado por:

- a) El Superintendente Nacional de los Registros Públicos- SUNARP, quien lo preside.
- b) Un representante de los Gobiernos Regionales.
- c) El Presidente de la Asociación de Municipalidades o su representante.
- d) El Jefe Institucional del Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero- INACC o su representante.
- e) El Jefe del Instituto Geográfico Nacional-IGN o su representante.
- f) El Directos Ejecutivo del Instituto Catastral de Lima-ICL o su representante.
- g) Un representante del Ministerio de Cultura (Ley N° 28294, 2004).

De este modo, podemos entender que estamos ante un proceso de mejor derecho de propiedad, cuando dos o más individuos se atribuyen el dominio de un mismo bien, ya que ambos exhiben elementos que los hacen ver como aparentes titulares. Y ante esta situación, corresponde determinar quién tiene un **“mejor título”**.

Entonces, el mejor derecho de propiedad es una calidad que se deriva de la *exclusividad*, que es uno de los caracteres del derecho de propiedad. Según Ramírez Cruz (2016) *“por la exclusividad, un bien (mueble o inmueble) debe pertenecer a una sola persona”* (p.19). Es decir, existe una concurrencia de acreedores sobre un mismo bien, donde debe primar el ejercicio del derecho preferente y exclusivo de uno de ellos con exclusión de los demás.

La Corte Suprema de Justicia de la República, respecto a la configuración y finalidad de la acción de mejor derecho de propiedad, ha establecido de manera reiterada, como Jurisprudencia, que:

- *“... La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial del mejor derecho de dominio, en un proceso en el cual se confronta títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad de los justiciables, esto es, de declaración de un derecho preferente de propiedad sobre otro, teniendo presente la regla de ‘prior in tempore’ contenida en el artículo 2016 del Código Civil, concordante con el artículo 2022 del mismo texto legal...”* (Casación Nro. 189-2002/Cañete, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-10-2003, pág. 10932).
- *“... La acción de mejor derecho de propiedad persigue la declaración judicial de mejor derecho de dominio, en un proceso en el que se confrontan títulos contradictorios sobre el mismo bien, que van a determinar el derecho de propiedad sobre el mismo inmueble ...”* (Casación Nro. 983-2006/Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2007, pág. 20157-20158).
- *“... La pretensión de Mejor Derecho de Propiedad plantea un escenario en donde tanto la parte actora como la parte demandada ostenta un título de propiedad, respecto de determinado bien pretendiendo el demandante, del órgano jurisdiccional, que su título sea declarado preferente al del demandado en virtud a su inscripción o a la fecha del mismo, o ya porque conste en documento de fecha cierta más antiguo, obteniendo así el ejercicio exclusivo del derecho de propiedad sobre el bien...”* (Casación Nro. 450-2004/ Lambayeque, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-09-2005, pág. 14707- 14708).
- *“... Ante el conflicto de derechos reales entre dos sujetos, que ostentan similares títulos, la vía procesal correspondiente es la de mejor derecho de propiedad...”* (Casación Nro. 2424-02 /Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28-02-2003, pág. 10213-10214).
- *“... El concurso de derechos reales, que puede dar lugar a un conflicto de mejor derecho de propiedad, sólo se da cuando el demandante y demandado tienen igual categoría de título de propiedad, como por ejemplo las escrituras públicas, y los títulos se encuentran inscritos en los Registros Públicos, más [sic] no así cuando el título del actor se encuentra inscrito y el del demandado no lo esté [sic –léase esté-], pues en éste [sic –léase este-] último caso, tratándose por ejemplo de una minuta que no acredita el tracto sucesivo cabe solamente la reivindicación sin ser necesario la declaración de mejor derecho real ya que al no existir el tracto sucesivo no se acredita el derecho de propiedad, cuestión que no se da en el caso de autos donde ambas partes litigantes cuentan con título propiedad, consistente en escrituras públicas y sus*

respectivos derechos inscritos en los registros públicos...” (Casación Nro. 3588-00 /Puno, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-08-2001, pág. 7610-7611).

- “... El artículo dos mil veintidós del Código Civil, establece las reglas para dilucidar la oponibilidad entre derechos reales y entre derechos de diferente naturaleza. El primer párrafo de la norma en comento guarda relación con el principio de prioridad registral entre derechos reales, señalando que la prioridad entre ellos está determinada por la antigüedad en la inscripción; por su parte, el segundo párrafo de la misma norma, alude a la oposición de derechos de diferente naturaleza, en cuyo caso la prioridad entre ellos se determina aplicando las disposiciones del derecho común; [...] en autos es claro que **la demanda sobre mejor derecho de propiedad persigue la confrontación entre dos derechos reales y no entre derechos de diferente naturaleza, por tanto, primará el derecho real que se encuentre primeramente inscrito en el registro, no siendo aplicable al caso las normas del derecho común...**” (Casación Nro. 2126- 06 / Callao, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03-07-2007, pág. 19850-19852).

De todo ello, se desprende que, dentro del proceso de mejor derecho de propiedad, se deberá realizar una confrontación de títulos contradictorios, específicamente sobre el área superpuesta, con el ánimo de determinar quién es el que tiene un “mejor título” de propiedad, el cual deba de primar. Por lo que, reitero en sostener que este tipo de proceso busca mediante una sentencia de mero reconocimiento que se compruebe el dominio del actor, con lo cual se elimina esa inexactitud registral, referente a la duplicidad de partidas, porque los derechos sobre bienes son exclusivos siempre, por lo que no cabe que dos o más personas distintas puedan atribuirse lo mismo.

5.2. TRÁMITE EN LA VÍA JUDICIAL, DE LA ACCIÓN DE MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Si bien este proceso no está contemplado nominativamente en nuestro ordenamiento, ello no es ningún impedimento, ya que esta acción es un mecanismo que busca la tutela de la propiedad, (De Los Mozos, 1993, p.308) amparado en el Art. 923° del Código Civil. Por ello, de acuerdo al inciso 1) del Art. 475° del Código Procesal Civil, la presente materia se tramita en vía del proceso de conocimiento, ante los Juzgados Civiles.

No puedo dejar de mencionar que, si este proceso se desarrolla en una vía más lata, es porque el Juez deberá analizar con mayor detenimiento los títulos y pruebas aportadas por ambas partes, a fin de decidir la controversia. Dándose la opción al magistrado de poder solicitar de oficio la actuación de pericias, que permitan determinar la extensión, medidas perimétricas y linderos de ambos predios, así como su ubicación, identidad, superposición o inclusión de ser el caso, respecto del predio sub Litis; con la finalidad de establecer a quien le corresponde el predio materia del proceso y declarar mediante pronunciamiento de fondo, el mejor derecho de propiedad. Siendo precisamente el motivo por el cual este tipo de procesos judiciales puede demorar más de cinco años.

5.3. CRITERIOS DE PREFERENCIA CONTENIDOS EN LOS ARTÍCULOS 2016° Y 2022° DEL CÓDIGO CIVIL, APLICADOS PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS DE DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES EN EL REGISTRO DE PREDIOS.

En la Jurisprudencia Casatoria se puede advertir que los Magistrados aplican los principios contenidos en el Art. 2016° y 2022° del Código Civil, a fin de resolver este tipo de procesos y establecer quien tiene un mejor derecho de propiedad. Es por ello que, utilizando el principio de prioridad preferente, se establece que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad, conforme al apotegma jurídico “*prior tempore, potior jure*” (primero en el tiempo, poderoso en el derecho). El Art. 2016° del Código Sustantivo dispone que la “*prioridad en el tiempo*

de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”, el cual es un criterio concordante con el Art.1135° del Código Civil.

De igual modo, es de indicar que el Art. 2016° del Código Civil es necesario concordarlo con el Art. 2022° del Código acotado, en razón de que hace mención que “*Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho Común*”. En la misma línea del artículo, si existen dos personas que alegan ser propietarias de un mismo predio, se preferiría a quien tiene su derecho inscrito y en caso que ambos estén inscritos. Por lo que, en aplicación del principio de prioridad preferente se preferirá a quien inscribió su derecho primero. Pero si es que los derechos en conflicto son de distinta naturaleza se aplicará la segunda parte del referido artículo, salvo que exista una norma expresa que permita la prevalencia de un derecho personal inscrito antes que un derecho real.

El principio de prioridad excluyente, consagrado en el Art. 2017° del Código Civil, “*no se podrá inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior*”, en el cual se evita el acceso a la publicidad que otorga el registro, consiguiendo proteger al titular registral y brindando seguridad jurídica a aquellas personas que inscriben sus derechos en el registro ya que indica que el título inscrito excluye a otro incompatible.

Por otro lado, no quiero dejar de precisar que, para resolver estos casos de duplicidad de partidas, no se puede aplicar el principio registral de buena fe, contenido en el Art.2014° del Código Civil, principalmente porque nadie podría alegar el desconocimiento de la otra partida, y segundo porque aun si omitiéramos la presunción legal y atendiéramos a la real ignorancia (buena fe), más de una de las partes podría atribuirse dicha condición y reclamar el derecho, por tanto, no se resolvería en nada la presente controversia.

Después de esto, resulta necesario aplicar el contenido en el Art. 2015° del Código Civil, el cual establece el principio de tracto sucesivo, indicando que salvo la primera de dominio el derecho que se inscribe en los Registros Públicos debe emanar de otro derecho inscrito. Este principio trae consigo que el derecho de la persona que logró su inscripción en los Registros Públicos esté protegido en la misma situación que las anteriores personas transferentes que inscribieron su derecho.

A lo dicho en los párrafos anteriores, puedo adherir lo alegado por el letrado Mejorada (2014), quien manifiesta:

La prioridad preferente no define en sustancia quién es el propietario, ni siquiera cuando existe una sola partida. No olvidemos, repito, que en el Perú el registro no es constitutivo de los derechos reales. En definitiva, en casos de duplicidad de partidas, la titularidad corresponde a quien ostenta un título válido y eficaz. Ya que dentro del proceso judicial se tendrá que analizar los títulos primigenios de las partidas para ver cuál de ellos es válido y eficaz (ya que solo uno puede serlo), y de ahí ver cómo han transcurrido las diversas transferencias hasta llegar a los enfrentados que alegan tener el “mejor derecho”. (p.106)

Coincido con la posición del jurista Mejorada, pues el Juzgado debe revisar qué es lo que ha ocurrido con ambos predios, durante el transcurso del tiempo y no limitar su actuar a verificar cuál de las partidas es la que primero se inscribió. Porque una de las causas que provoca la superposición de inmuebles, se debe a que sobre uno de los predios se realiza una modificación de linderos, inscribiéndose un nuevo plano el cual no guarda relación con su antecedente registral, variándolo en su extensión y/o ubicación, siendo todas esas inscripciones posteriores a la del otro predio.

Razón por el cual, es muy significativo realizar este estudio de títulos, porque ahí se podrá saber cuál de las partes tiene un título no solamente válido, sino que sea eficaz respecto a otros.

De igual modo, la Corte Suprema de Justicia de la República ha establecido, en relación a la acción de declaración de mejor derecho de propiedad y la aplicación de normas registrales, la siguiente Jurisprudencia:

- *“... El Art. 2022° del Código Civil, establece las reglas para dilucidar la oponibilidad entre derechos reales y entre derechos de diferente naturaleza. El primer párrafo de la norma en comento guarda relación con el principio de prioridad entre ellos está determinada por la antigüedad en la inscripción; por su parte, el segundo párrafo de la misma norma, alude a la oposición de derechos de diferente naturaleza, en cuyo caso la prioridad entre ellos se determina aplicando las disposiciones del derecho común; [...] en autos es claro que la demanda sobre mejor derecho de propiedad persigue la confrontación entre dos derechos reales y no entre derechos de diferente naturaleza, por tanto, primará el derecho real que se encuentra primeramente inscrito en el registro, no siendo aplicable al caso las normas del derecho común...”* (Casación Nro. 2126-06 / Callao, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03.07.2007, págs.. 19850-19852).

- *“... No se puede afirmar que la determinación del mejor derecho de propiedad a favor del demandante haya vulnerado el derecho de propiedad del demandado, pues la misma se sustentó válidamente en la aplicación de las normas registrales que otorgan prioridad a quien logre inscribir primero su derecho de propiedad en los registros públicos, ya habiendo efectuado tal inscripción el demandante, y no el demandado, la propiedad debe dirimirse a favor del primero de los nombrados. Por ello, si bien es cierto que el derecho de propiedad es inviolable y el Estado lo garantiza, también lo es que el demandado no era el único titular acreditado del inmueble...”* (Casación Nro. 2490-06 / Apurímac, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 03.09.2007, págs. 20311).

- *“...Siendo este proceso uno de mejor derecho de propiedad, ambos adquirentes y partes procesales (a quienes el primigenio propietario vendió el mismo inmueble) para poder defender sus intereses entre sí, deben hacer uso en primer orden de las normas de derecho registral; así el primer párrafo del artículo 2022 del mismo Código establece: ‘Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone’; norma en base a la cual y conforme también a lo previsto en el artículo 2014 del Código Civil, la Sala de Mérito otorgó la preferencia del derecho al actor, por haber éste inscrito su dominio en Registros Públicos a diferencia de la recurrente y por tener la calidad de tercero registral al haber adquirido de quien aparecía en registros como titular del bien, no habiéndose demostrado [...] que dicha parte actora al momento de su adquisición conocía de la inexactitud de los datos que otorga el registro...”* (Casación Nro. 306-2007 / Lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02.09.2008, págs. 22715- 22717).

En estas Jurisprudencia citadas, como en la Casación Nro. 3565-2012 Callao, que recientemente ha expedido en el año 2013 la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, sustentan su decisión en el apotegma jurídico *“prior tempore, potior jure”* (primero en el tiempo, poderoso en el derecho), lo cual se refiere a que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad, por lo que quien se encuentre registrada su titularidad en la partida de mayor antigüedad, es quien tendrá un *mejor título* que su contraria, el cual será válido

y eficaz sobre el área superpuesta, resolviéndose de este modo la controversia de duplicidad de partidas registrales.

VI. CONCLUSIONES

Inicialmente, la conclusión que se desprende del presente trabajo, es que, en razón a que 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, nuestro país, sufre una inseguridad jurídica. Motivo por el cual, a las carencias técnicas de Registros Públicos, que se aperturen varias partidas sobre un mismo predio y que sus titulares, ignorantes de la duplicidad registral, realicen negocios sobre cada bien, sin saber que personas distintas hacían lo propio en la partida superpuesta. Y difícilmente, esta problemática es detectada mucho tiempo después, naciendo la necesidad de establecer quién es el verdadero titular del bien.

El proceso de mejor derecho de propiedad busca ser el mecanismo legal para dar solución a la problemática de duplicidad de partidas, el cual es una patología que viene enfrentando el sistema registral. Donde este hecho da lugar al conflicto en la circulación de bienes, ya que varias personas pretenden el mismo bien. Y para solucionar ello, no solo basta establecer quién es el que registró su derecho primigeniamente, sino que además se debe verificar el origen de los títulos de propiedad, para que de este modo se determine judicialmente cual de esos títulos goza de eficacia y por tanto tiene un mejor título, ya que nos encontramos ante una concurrencia de acreedores donde debe de primar uno sobre los restantes.

Cuando estamos ante un caso de duplicidad de partidas, nos encontramos ante dos o más personas que cuentan con su derecho inscrito en el Registros de Propiedad Inmueble de la SUNARP, revestidos ambos por el principio de *Legitimación*, recogido en el Art. 2013° del Código Civil, el cual establece que el contenido del asiento registral se presume que es exacto e íntegro, por lo que produce todos sus efectos, mientras no sea declarado inexacto o inválido. Por lo que resulta necesario tener que recurrir al proceso judicial de mejor derecho de propiedad, para poder determinar quien goza de un título válido y eficaz, ya que los derechos sobre bienes son exclusivos, por lo que no se comparten.

De igual forma, puedo decir que el criterio que es más utilizado para dilucidar las controversias de mejor derecho de propiedad, sobre áreas superpuestas, es el contenido en el principio de *Prioridad*, regulado en el Art. 2016° del Código Civil, 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. Siendo este criterio también contenido en el Art. 1135° del Código Civil, el cual es utilizado a fin de determinar dar solución a las controversias de concurrencia de acreedores sobre un mismo bien inmueble.

Y, por último, puedo manifestar que el actuar de la SUNARP, cuando detecte casos de duplicidad de partidas, debe ser más que todo el de bloquear las partidas registrales involucradas, a fin de que promueva que los titulares registrales tengan que recurrir al Poder Judicial, para que resuelvan de manera categórica dicho problema, ya que de lo contrario se seguirá publicitando una inexactitud registral, generando falsas creencias. Siendo esta última, más que todo una recomendación, la cual obedece a que estoy convencido de que el desarrollo y la paz de cualquier sociedad pasan por un adecuado sistema de registro, que asegure a todas las personas un espacio revestido de *seguridad jurídica* para la realización de sus actividades.

REFERENCIAS

- Chico, JM. (1994). *Estudios sobre Derechos Hipotecarios*, Tomo I, España, Editorial Marcial Pons.
- De Los Mozos, JL. (1993). *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*. Edersa.
- Gonzalez, G y Quintana, R. (2014). La primera inscripción o matriculación de predios. Manual de los procedimientos registrales. *Gaceta Jurídica*.
- Hinostroza, A (2014). *Procesos Civiles relacionados con la Propiedad y la Posesión* (4ta Edición). Lima, Jurista Editores. Mejorada, M. (2014). Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas. *Propiedad. Mecanismos de defensa. Gaceta Jurídica*.
- Mendoza, G. (3 de octubre de 2016). *Duplicidad de Partidas*, Parthenon. <http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/duplicidad-de-partidas/> (2021).
- Mejorada, M. (2014). *Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas. Propiedad. Mecanismos de defensa*. Gaceta Jurídica.
- Messiano, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. Tomo III, traducción de Santiago Sentís Melendo, Europa-América. Ediciones Jurídica.
- Portillo, A. (abril 2007). *El Catastro en el Perú, avances y nuevas estrategias*. http://felixpinto.com/index.php?option=com_content&view=article&id=25:el-catastro-en-el-peru-avances-y-nuevas-estrategias&catid=17:articulos-otras-revistas
- Ramírez, E. (2016). El proceso de mejor derecho de propiedad. *Diálogo con la Jurisprudencia*, N°156, Gaceta Jurídica.

Fecha de recepción: 19 de marzo

Fecha de aceptación: 12 de junio