



UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POSTGRADO

MAESTRIA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL

**ANÁLISIS DE LA SUPERPOSICIÓN DE PARTIDAS ELECTRONICAS
EN LA SUNARP Y EL PLANTEAMIENTO DE UNA SOLUCIÓN REGISTRAL**

TESIS

**PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO
DE MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN
CIVIL Y COMERCIAL**

PRESENTADA POR:

Abog. JENNY MARILYN HURTADO CARRASCO

ASESOR:

M. Sc. MANUEL BERMUDEZ TAPIA

LAMBAYEQUE – PERU - 2019

**ANALISIS DE LA SUPERPOSICION DE PARTIDAS ELECTRONICAS EN LA SUNARP Y
EL PLANTEAMIENTO DE UNA SOLUCIÓN REGISTRAL**

.....
JENNY MARILYN HURTADO CARRASCO

.....
M. Sc. MANUEL BERMUDEZ TAPIA

Presentada a la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo,
para optar el Grado de: **MAESTRO EN DERECHO, CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL
Y COMERCIAL**

APROBADO POR:

.....
Dr. ALEJANDRO LAMADRID UBILLUS
PRESIDENTE DEL JURADO

.....
Dr. VICTOR ANACLETO GUERRERO
SECRETARIO DEL JURADO

.....
M.Sc. MARIANO LARREA CHUCAS
VOCAL DEL JURADO

Marzo del 2019

DEDICATORIA

A mi familia que con su amor y apoyo han sido fortaleza para la realización del presente trabajo.

También a Dios y a mis padres Julio y Esperanza que con sus consejos y formación, han sabido brindarme amor, responsabilidad y perseverancia para lograr los objetivos que la vida nos presenta.

AGRADECIMIENTO

Al culminar mi tesis quiero dejar constancia de mi agradecimiento primero a Dios por darme la vida, por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

INDICE

RESUMEN	01
ABSTRACT	02
INTRODUCCIÓN	03
CAPITULO I: ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO	05
1.1. Ubicación	05
1.2. Planteamiento del problema	05
1.3. Formulación del problema	07
1.3.1. Objeto del estudio	07
1.3.2. Pregunta Problematizadora	07
1.4. Justificación e importancia de la investigación	07
1.5. Objetivos	07
1.5.1. General	07
1.5.2. Específicos	08
CAPÍTULO II: EL REGISTRO DE PREDIOS	09
2.1. Naturaleza Jurídica, reseña histórica y antecedentes del Registro de Predios en el Perú	09
2.1.1. Evolución de Derecho Registral en el Perú	09
2.1.2. Alcance y funciones del Registro de predios	11
2.1.3. Aspectos importantes de la evolución registral	11
2.2. La Propiedad en la Legislación Peruana y los problemas existenciales de duplicidad de partidas electrónicas	12
2.2.1. Sistemas registrales Inmobiliarios	13
2.2.2. Sistemas de Transferencias de la Propiedad Inmueble en el Perú	14
2.2.3. Sistemas de Folio Real	15
2.3. Registro y Desarrollo	15
2.3.1. Evolución Registral en el Perú	15
2.3.2. Como instrumento de Seguridad jurídica	16
2.3.3. Como instrumento que fortalece la economía	17
2.4. La Modernización de los registros públicos	17
2.4.1. Modernización informática en la atención al usuario	18
2.4.2. Modernización informática en la publicidad registral del registro	18
2.5. La Modernización del Registro de Predios con la creación de las Oficinas Catastrales	19

CAPÍTULO III:	EL SISTEMA NACIONAL Y LA SUPERINTENDENCIA	
	NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	21
3.1.	El Sistema y su Finalidad	21
3.2.	Registros que integran la SUNARP	22
3.3.	La Superintendencia Nacional de los registros Públicos	23
3.4.	Objeto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	23
3.5.	Órganos de alta dirección de la SUNARP	23
3.5.1.	El superintendente Nacional de los Registros Públicos	23
3.5.2.	El superintendente adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	24
3.5.3.	Directorio de la SUNARP	24
3.6.	Las trece Zonas Registrales: Competencia Territorial	25
3.7.	Preguntas frecuentes	25
CAPÍTULO IV:	EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	27
4.1.	Definición del Procedimiento Registral	27
4.2.	Características del procedimiento Registral	28
4.3.	Instancias en el procedimiento Registral	29
4.4.	El Registrador Público	30
4.5.	El tribunal Registral	30
4.6.	Formas de conclusión del Procedimiento Registral	30
4.6.1.	Con la Inscripción del Título	30
4.6.2.	Con el Desistimiento de la Rogatoria de la Inscripción	31
4.6.3.	Por Caducidad del Asiento de Presentación	31
CAPÍTULO V:	CALIFICACIÓN REGISTRAL	33
5.1.	Noción de Calificación Registral	33
5.2.	Principio de legalidad y calificación	34
5.3.	Características de la calificación Registral	35
5.3.1.	La calificación es una evaluación integral del título	35
5.3.2.	Su ejercicio independiente, personal e indelegable	35
5.3.3.	Su carácter limitado por la ley	36
5.3.4.	Su finalidad de propiciar y facilitar la inscripción	36
5.4.	Consecuencias de la calificación Registral	37
5.4.1.	Calificación Positiva del Título	37
5.4.2.	Calificación Negativa del Título	37

CAPÍTULO VI:	INTERPRETACION DOGMATICA Y JURIDICA	
	DE LA LEGISLACION VIGENTE EN MATERIA	
	DEL DERECHO REGISTRAL	38
6.1.	La Constitución Política del Perú	38
6.2.	Duplicidad de partidas Registrales	39
6.3.	La Función del registro de predios	40
6.4.	El Registro de Predios y su Inexactitud	40
6.4.1.	Superposición de partidas electrónicas y su problemática	42
6.4.2.	Superposición de áreas y duplicidad de Partidas	42
6.4.3.	Actos de administración ante la superposición de áreas	44
6.4.4.	Procesos judiciales y los actos de administración	45
6.4.5.	Rectificación de área y linderos y medidas perimétricas	46
6.4.6.	Disolución Registral de la duplicidad de partidas Registrales	47
6.5.	¿Brinda el registro de propiedad inmueble Seguridad Jurídica?	48
6.6.	Seguridad Jurídica en el registro de Predios	49
6.6.1.	Concepto	49
6.6.2.	Seguridad Jurídica	49
6.6.2.1.	Elementos de la Seguridad Jurídica	50
6.6.2.2.	Clases de Seguridad Jurídica	50
6.7.	Duplicidad Registral o doble Inmatriculación	51
6.7.1.	Concepto o Problema	51
6.7.2.	Notas presentes en la duplicidad registral	52
6.7.3.	Naturaleza Jurídica de la Duplicidad Registral	52
6.7.4.	Finalidad del Procedimiento de Duplicidad	53
6.7.5.	Clases de Duplicidad Registral	53
6.7.6.	Etapas del procedimiento de cierre de partidas	55
6.7.7.	Efectos del Cierre de partida	55
CAPITULO VII:	PUBLICIDAD REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS	
	REGISTRALES	56
7.1.	Naturaleza jurídica de la publicidad registral	56
7.2.	La Publicidad Registral, se clasifica en	57
7.3.	Prohibiciones en la publicidad registral o excepciones	57
7.4.	La Publicidad Formal, puede darse de dos maneras o formas	57
7.5.	Los Principios registrales y sus características jurídicas	58
7.5.1.	Definición de Principios Registrales	58
7.5.2.	Principios Registrales adoptados por la legislación Peruana	58

7.6. El Principio de la Fé Pública Registral.....	60
7.6.1. Concepto y alcances del Principio de la Fe Pública Registral.....	61
7.6.2. Naturaleza Jurídica del Principio de la Fe Pública Registral.....	63
7.6.3. Extensión de la buena fe Registral para la protección de asientos registrales.....	66
7.6.4. Pautas de Perduración de la Fe Pública.....	68
CAPÍTULO VIII: EL ROL DEL CATASTRO.....	70
8.1. Concepto.....	70
8.2. Características del catastro.....	73
8.3. Funciones del catastro.....	73
8.4. Responsable del catastro.....	73
8.5. Diferencia entre registro y catastro.....	73
8.6. Coordinación entre el registro y el catastro.....	73
8.7. Finalidad del Catastro.....	74
8.8. El Catastro territorial.....	74
8.9. Problemática Actual del Catastro.....	75
8.10. Realidad Peruana: Carencia de un Catastro inmobiliario.....	76
8.11. Catastro y los Registros Públicos.....	77
8.12. El Sistema Nacional del Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.....	77
CAPITULO IX: SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.....	81
9.1. El Registro de Inmuebles.....	81
9.2. Interés Jurídico.....	81
9.3. Transferencias de Derechos y Mantenimiento del Registro.....	82
9.4. Situación Actual de Catastro.....	82
9.5. Duplicidad de Partidas o Doble Inmatriculación y Superposición de Áreas.....	83
9.6. Saneamiento de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas Generalidades.....	86
9.7. Clases de Saneamiento sobre Inmuebles de Dominio Privado.....	87
9.8. Saneamiento Judicial.....	88
9.9. Saneamiento Catastral Registral.....	88
9.10. Deficiencias del Procedimiento de Saneamiento Catastral Registral.....	89

CAPITULO X:	PROPUESTAS DE REFORMA ANTE LOS	
	PROBLEMAS ANALIZADOS EN LA INVESTIGACIÓN	
	(COMO DESARROLLO DE LA HIPOTESIS)	92
10.1. Desarrollo de la Posición del Investigador		92
10.1.2. Modo de justificación de la hipótesis - Caso práctico		95
10.1.2.1. Aspectos jurídicos aplicables al caso práctico		98
10.2. Propuesta del Investigador		105
CONCLUSIONES		106
RECOMENDACIONES		107
ANEXO 01		108
ANEXO 02		111
BIBLIOGRAFÍA REFERENCIAL		119
REVISTAS		121

RESUMEN

La presente tesis abarca la problemática respecto a la inexactitud a nivel de SUNARP y Catastral, ello ante la superposición de partidas electrónicas a nivel de SUNARP, pese a que éste se encuentra enlazado con los principios registrales, motivo por el cual se verifica la inaplicabilidad de funciones que cada institución comprende.

No cabe duda que es bueno inscribir los bienes inmuebles en el registro correspondiente SUNARP, ello pese a las anomalías del sistema registral, ya que inscribir es mejor que no hacerlo; sin embargo, debemos conocer que existe deficiencias del registro y sus organizaciones y que es motivo de investigación de la presente tesis en cuanto que a nivel registral y catastral. La superposición de partidas electrónicas se produce porque al momento de inscribir un predio por primera vez (inmatriculación), su descripción o ubicación física no son precisas debido a la deficiencia o ausencia de planos.

Así, cuando otra persona inmatricula supuestamente un predio distinto, el registro no puede detectar que el inmueble ya está registrado con anterioridad a nombre de propietario diferente, y sin saberlo, entran en operación dos partidas referidas al mismo bien, generando enormes problemas para los terceros que contratan sobre la base de la información registral, pues no puede haber dos dueños de la misma cosa, por lo que es evidente que uno de ellos no tiene el Derecho y por tanto no puede transferirse y/o realizar actos de disposición hasta su regulación.

Que al detectar la duplicidad, y muchas veces al acudir a registros en su respuesta siempre advierten que el resultado en esta materia es meramente referencial, pues ellos no tienen certeza absoluta de la ubicación física de los bienes que inscriben, siendo éste totalmente ¡Increíble!; cuando para tomar conocimiento de la mala noticia a través de una búsqueda costosa, se tendrá que investigar por los propios medios de los usuarios con la ayuda de profesionales para confirmar la duplicidad.

Sin duda el registro de predios SUNARP ha previsto un procedimiento administrativo para cerrar la partida menos antigua que hubiese en la partida superpuesta; poniendo en conocimiento de los propietarios involucrados y basta que alguien se oponga para que no se cierre la partida, pero todas quedarán con una anotación que informa la duplicidad; de forma tal que la definición sobre quién es el verdadero dueño corresponde al Poder Judicial, pues son ellos quienes resolverán en favor del propietario analizando la consistencia de los títulos enfrentados, no necesariamente su antigüedad; situación que motiva una investigación para determinar criterios convenientes a solucionar problemas a nivel de registro y catastro.

ABSTRACT

This thesis covers the issues regarding the inaccuracy level SUNARP and Cadastral, overlapping it to level SUNARP electronic games, although it is linked with early registration, why inapplicable verified functions comprising each institution.

No doubt it's good to register property in the register SUNARP, this despite abnormalities registration system to register and you better not do it; however, we must know that there is suboptimal recording and their organizations and is under investigation in this thesis in that a registry and cadastral level. The overlap occurs because electronic items when recording a deed for the first time (inmatriculación), description and physical location are not accurate due to the deficiency or absence of planes.

So, when someone allegedly inmatricula a different venue, the record can not detect that the property is now registered in advance on behalf of different owner, and unknowingly come into operation two items referring to the same well, creating huge problems for third hiring based on the registration information since no two owners of the same thing, so it is obvious that one has no right and therefore cannot be transferred and / or willingness to perform acts of regulation.

That duplicity to detect and often go to the records in their response always warn that the outcome in this matter is merely referential, because they do not have absolute certainty of the physical location of the assets register, and this is totally Awesome!; when to take cognizance of the bad news through a costly search, will have to investigate by the media users with the help of professionals to confirm the duplicity.

Definitely check SUNARP of land provided an administrative procedure to close the old item that had less in the overlay heading; getting the attention of the owners involved and enough for anyone to object to the game is not close, but all left with a note informing duplicity; so that the definition of who is the true owner corresponds to the judiciary, because they will be resolved in favor of the landlord analyzing consistency titles faced, not necessarily their age; situation that motivates research to determine appropriate criteria to solve problems at the registry and cadastre.

INTRODUCCIÓN

La propiedad en la historia del Perú ha sido considerada como que ésta nació con la Ley y morirá juntas con la Ley¹; así pues cuando iniciamos un trámite en SUNARP a fin de realizar la inscripción de propiedad sobre un inmueble de nuestra propiedad éste trámite siempre genera un vía crucis a miles de peruanos por los altos costos que tenemos que asumir por el pago que éstos ameritan, desde la escritura pública hasta su inscripción definitiva, sino que además se tiene que soportar trámites complicados que para muchos resulta ser complicado, que en lugar de simplificar la vida genera complejidad, por lo que muchos optan por quedarse en la etapa de contratación privada.

Con el devenir del tiempo la protección de los Derechos de Propiedad, a través de la inscripción registral ha tenido el fin específico de publicitar los actos, contratos o derechos sobre activos prediales otorgando Seguridad Jurídica; cognoscibilidad suficiente a la colectividad en general lo cual a su vez genera predictibilidad con respecto de futuras transacciones generando oponibilidad de los derechos inscritos.

En los modos de adquirir la Propiedad², dentro del Derecho de Propiedad se hace notar la inaplicabilidad de funciones catastrales a nivel Registral, por cuanto existe un gran problema a nivel Registral-Catastral, ello ante la existencia superposición de Partidas Electrónicas entre la realidad física del inmueble y la realidad registral, las cuales son provocadas por el nacimiento de un registro de propiedad sin un catastro³ adecuado, la inexistencia de un catastro incompleto y la falta de coordinación entre las municipalidades y los registros públicos, entre otros.

Estos sucesos generan gran preocupación, ya que es el Estado quien debe tomar y adoptar medidas necesarias para contrarrestar este problema en aras de regularizar la información Catastral Registral, dentro de un contexto económico, ya que existen casos de inmuebles que a la fecha se encuentran en materia de Saneamiento Físico, el mismo que trata de lograr la coincidencia entre la realidad física y lo registrado ya que un predio debidamente saneado, permite obtener su máximo valor en el mercado.

En nuestro país existe una problemática respecto a la inmatriculación de predios en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), el mismo que ha desencadenado ciertos problemas como la realidad física a la hora de inscribirlos en

¹ RAMOS, Carlos. (2000). Historia del derecho civil peruano: siglos XIX y XX. Lima, pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial, pág192

² PRIETO, Luis. (1996). Introducción al derecho. Castilla, Servicios de publicaciones de la Universidad de Castilla-La Mancha, pág188

³ Catastro y registro de la propiedad hace que sus informaciones no guarden correspondencia alguna, subraya BERNE, "*Catastro y Valoración Catastral*", cit., pág.373 ss

SUNARP; donde las inmatriculaciones de los bienes inmuebles se efectúan de manera aislada y con descripciones deficientes (sin planos ni memorias descriptivas) porque antiguamente éstos no eran requisitos para inmatricular.

Que pese a estas adversidades y con el objetivo de actualizar la base de datos de nuestro Sistema Registral en materia de predios, mediante Ley 28294 de fecha 20 de Julio del 2004⁴ se creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, cuya finalidad, descrita en el art. 1, es la de regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país como son las Municipalidades, COFOPRI⁵, el PETT⁶ que es el proyecto especial de titulación de tierras, siendo su función específica el saneamiento físico-Legal de los predios rurales entre otros.

Posteriormente mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS expedido el 10 de Febrero de 2006, se aprobó el Reglamento de la Ley 28294, donde destaca con gran importancia el denominado Código Único Catastral(CUC), que es un código mediante el cual permite identificar los predios.

Que pese a la existencia de reglamentos, es conveniente que se unifique criterios Registrales- Catastrales y con los demás entes generadores de Catastro realicen y brinden una mejor información Registral a quien ya tiene adquirido un Derecho el mismo que se encuentra inscrito en el Registro; ello ante las consecuencias que genera la duplicidad de partidas electrónicas, siendo una problemática actual que conlleva a la inexactitud de la descripción e identificación de los predios, siendo un tema latente que afecta al propietario del predio que por esta situación se encuentre afectado.

⁴ LEY N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios (21.07.04)

⁵ El objetivo de COFOPRI es que la propiedad de los sectores informales se pueda convertir en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones incrementando el valor de la propiedad y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica, Subraya. CLICHEVSKY, *"Pobreza y Acceso al Suelo Urbano, algunas interrogantes sobre las Políticas de Regularización en América Latina"*, Cit, p.49

⁶ ROBLES, Román. (2002). *Legislación Peruana sobre comunidades campesinas*. Lima, UNMSM, pág188

CAPITULO I

ANALISIS DEL OBJETO DE ESTUDIO

1.1. Ubicación

Título: Análisis de la Superposición de Partidas Electrónica en la SUNARP y el planteamiento de una solución Registral.

1.1.1. Tipo de la Investigación:

Dogmática, Sistemática y Analítica.

1.1.2. Localidad donde se desarrolló la investigación:

Ciudad: Chiclayo

Provincia Chiclayo

Departamento: Lambayeque

1.2. Planteamiento del problema

Conforme al mandato Constitucional establecido en el artículo 70° de la Constitución de 1993, que regula la inviolabilidad del derecho de propiedad garantiza la misma, de forma tal que ni el Estado ni terceros pueden privar a un propietario de su propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio añade la Ley y su modificatoria del año 2012.

La Inmatriculación⁷ predial en el registro correspondiente constituye el inicio del historial jurídico registral del predio, ya que a partir del mismo se publicitará las titularidades (las diversas transferencias), los gravámenes y cargas (hipotecas, usufructo, uso, habitación, medidas cautelares), modificaciones y actualizaciones en su identificación (independizaciones, acumulaciones, numeración predial, régimen de propiedad horizontal); por lo que es de conocimiento general que la inmatriculación parte de la idea que no es posible su doble inscripción, ello en base al principio registral de Prioridad Excluyente.

⁷ BONILLA, Yeni. (2014). Inmatriculación de predios. *Apuntes sobre la duplicidad de partidas o doble inmatriculación en el Perú y España*. pág. 04

La doble inmatriculación predial o duplicidad de partidas es una patología que se presenta por una defectuosa descripción del predio en el título o una ambigua descripción física; aunado a la descoordinación existente entre el Catastro y el Registro de predios; lo que genera la apertura de dos o más partidas para un mismo predio o que estos se superpongan de manera parcial; este problema en el Perú a la fecha tiene dos vías a seguir: la primera de ellas a nivel administrativo y la segunda en el Poder Judicial; a nivel administrativo no se resuelve quién es el verdadero titular sino se cierra la partida más reciente, ello siempre y cuando no se presente alguna oposición.

En tal sentido el motivo de la presente propuesta de investigación de Tesis es la evaluación de una existencia de un gran defecto del Sistema Peruano Registral que deja en manos y a potestad de la parte interesada el iniciar el proceso a nivel judicial, dejando en suspenso el cierre de las partidas duplicadas; el problema es que el opositor es aquel titular registral de la segunda partida registral (la más reciente, la que se hubiera cerrado en caso no haya oposición) y, obviamente, no tiene ninguna motivación de iniciar un proceso judicial.

En el ámbito comparado a diferencia del caso Peruano, existe en España una regulación normativa referencial donde advertida la doble inmatriculación se deriva al Juez y se notifica a las titulares de las fojas duplicadas con la finalidad que sea resuelta; la idea es evitar una inexacta publicidad con la finalidad de no inducir a error a las personas que pretendan contratar con uno u otro titular, de forma tal que en este el registro es tan solo un medio de cognosibilidad y por tanto debe reflejar la realidad; es por ello que en la realidad es imposible que haya una Superposición de Predios⁸.

Se observa además en el presente proyecto de Tesis de Investigación que los Principios Registrales son desnaturalizados porque no serían aplicables al caso de evaluación, dado que no cumplirán la finalidad que éstos tienen a nivel registral, ya que al generarse este problema de Superposición de Títulos no generaría la determinación del verdadero titular de un predio.

Que el hecho de abrir dos o más partidas registrales para un mismo inmueble, implica que la eficacia del Sistema Registral se ve limitada y suspendida, siendo su función contradictoria, por tanto su función del Sistema Registral peruano es el de “Seguridad Registral” no se alcanzaría; siendo lo preocupante que la rectificación no puede realizarse de oficio.

⁸ Ob cit BONILLA, Yeni. (2014). Inmatriculación de predios. *Superposición de predios*. Pág06

1.3. Formulación del problema.

1.3.1.- Objeto del estudio

Analizar las consecuencias jurídicas y económicas que ocasiona la Superposición de Partidas Electrónicas en SUNARP a fin de determinar la posibilidad de crear una reforma legal que brinde una mayor Seguridad Jurídica a ambas partes contractuales

1.3.2.-Pregunta Problematicadora

En ese sentido, surge la pregunta problematizadora al proyecto de tesis. ¿Cómo mejorar la Seguridad Jurídica⁹ Registral de Inmatricular un predio en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ante la inadecuada aplicación de funciones a nivel catastral?

1.4. Justificación e importancia de la investigación

Resulta de gran importancia ante la problemática existente de abrir dos o más partidas registrales para un mismo inmueble, donde se puede observar que la eficacia del sistema registral se ve limitada y suspendida, siendo su función contradictoria, por tanto su función del sistema registral peruano el de “Seguridad Registral” no cumple a cabalidad su función; siendo lo preocupante que la rectificación no puede realizarse de oficio.

1.5. Objetivos

Plateamos los siguientes objetivos:

1.5.1. General

- a) Determinar si el Registro de Predios de SUNARP cuenta con una verdadera Seguridad Jurídica, con un verdadero Registro administrativo a partir de sus características propias, en donde los principios registrales le sean aplicables.
- b) Analizar cuáles son las causas que ocasionan los problemas registrales y la existencia de superposición registral de partidas electrónicas en el Registro de predios.
- c) Crear una política eficiente de unificación obligatoria entre los entes que generan catastro, a fin de lograr efectividad, entre los datos de la realidad física registrados, para una mejor Seguridad Jurídica de los predios.

⁹ La seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas y principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles, Subraya. RUBIO, “*El Estado Peruano según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional*”, Cit.pág.79

- d) Proponer una reforma medular al reglamento registral con el fin de mejorar el sistema registral-catastral, y permita consolidar un mejor acceso a la individualización de partidas registrales inscritas en SUNARP, brindado mayor Seguridad jurídica.

1.5.2. Específicos

- a) Analizar las desventajas registral-catastrales que pese a una inscripción registral a fin de determinar una mejor titulación a nivel catastral, contando con un mejor y nuevo catastro, moderno, de la ejecución judicial de las garantías hipotecarias.
- b) Fortalecer el sistema de Registro de Propiedad inmueble registral-catastral.
- c) Proponer una reforma al reglamento registral con un nuevo reglamento que rectifique el problema registral de duplicidad de partidas en el mismo ámbito Registral y se cree una partida electrónica, trasladando la información a quien se vio perjudicado con la duplicidad por ser su predio menos antiguo; con el fin de que el Registro de predios brinde una correcta Seguridad Jurídica antes, durante y después de todo procedimiento registral donde la inscripción o la primera inmatriculación de predios surta verdaderos efectos jurídicos.

CAPÍTULO II

MARCO TEORICO

EL REGISTRO DE PREDIOS

2.1. Naturaleza Jurídica, reseña histórica y antecedentes del Registro de Predios en el Perú.

2.1.1 Evolución de Derecho Registral en el Perú

Que los diversos mecanismos registrales abocados a eliminar la falencia de nuestro sistema de la determinación física del predio poco o nada han hecho por ayudar a superar este problema de nuestro registro. Tal es así que desde sus inicios el Registro de Predios no siempre se denominó de esta manera, pues a lo largo de su desarrollo que en sus orígenes la denominación utilizada era la misma que en el Derecho comparado:

- Código Civil de 1852 no se ocupaba de los Registros Públicos, ni del Registro de la Propiedad Inmueble. El oficio de las hipotecas regulado en este Código como su original el español sólo se dedicaba a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.
- La Ley que estableció el Registro de la Propiedad¹⁰ Inmueble fue aprobada por Ley del 2 de enero de 1888 y publicada en el diario Oficial el 20 de enero de 1888, en aquella época tenía 19 artículos y disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes. El Registro Público fue creado como una dependencia de la Corte Suprema y disponía que se llevara en Lima un Registro General de propiedades radicadas en la República y de los derechos, también registros particulares, en todas las capitales de departamento. El Reglamento fue aprobado por la Corte Suprema por Resolución del 22 de agosto de 1888.
- El 1 de Julio de 1902 al aprobarse el Código de Comercio, el Registro se denominó Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil. El 11 de marzo de 1905 se aprueba el Reglamento Orgánico del Registro de Propiedad Inmueble.

¹⁰ La situación actual es que existe un registro de propiedad inmueble, de inscripción voluntaria, que refleja la realidad jurídica, empleando descripciones literales de fincas, y un catastro de inscripción, universal y obligatoria, que refleja la realidad física, mediante documentos gráficos y literales, destacando la valoración catastral como base directa subraya BERNE, "*Catastro y Valoración Catastral*", cit., pág.373 ss.

- El 21 de diciembre de 1936 la Corte Suprema aprueba el “Reglamento de las Inscripciones” que regula el procedimiento registral en el Registro de la Propiedad Inmueble, posteriormente mediante acuerdo de la Corte Suprema del 16 de mayo de 1968 se aprueba el Reglamento General de los Registros Públicos.
- Por D. Leg 495 del 15 de noviembre 1988 se crea el Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, que se rigió también por el sistema de folio real. Es mediante esta normativa que se utiliza la terminología “Predios” a diferencia del término “Finca” que tradicionalmente se usaba en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- El D. Leg 66711 incorpora al Registro de Predios Rurales dentro del ámbito del Registro Predial y en el D. Leg 860 se precisa que la Sunarp a través de las secciones especiales de predios rurales inscribirá en todo el país con excepción del departamento de Lima, los actos y contratos relacionados a predios rurales, con arreglo a los procedimientos establecidos en el D. Leg. 667.
- Finalmente mediante Ley 27755¹² se unifica los Registro de Propiedad Inmueble, el Registro Predial y la Sección Especial de Predios Rurales y se crea “El Registro de Predios”, como parte integrante del Registro de Propiedad Inmueble.

El Registro de Predios ha tenido tres Reglamentos:

- ✓ El primero fue aprobado por la Resolución N°540-2003-SUNARP/SN¹³.
- ✓ El segundo fue aprobado por Resolución N°248-2008-SUNARP/SN¹⁴, y
- ✓ A partir del 14 de junio de 2013 entró en vigencia el Reglamento aprobado por Resolución N°097-2013-SUNARP/SN.

En los tres reglamentos se opta por la terminología de “Predio”, para denominar a la base objetiva del Registro, sustituyendo a la terminología “Finca”, que se utilizó durante más de un siglo en la normativa registral.

¹¹ Ley de Registro de predios rurales, ampliada con fecha 5 de Agosto de 1999.

¹² Ley que Crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de fecha 15/06/2002.

¹³ Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°296-2004-SUNARP-SN Lima, 1 de julio de 2004.

¹⁴ Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, Lima 28 de Agosto de 2008

2.1.2. Alcance y funciones del Registro de predios

El artículo 2 del Reglamento del Registro de Predios aprobado por la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, RIR P lo define como el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad inmueble en el que se inscriben actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales. La organización del Registro de Predios nos brinda una información ordenada del contenido de los instrumentos inscritos (administrativos, notariales o judiciales) relativos a la propiedad inmueble; como institución jurídica mencionado artículo 3 del RIRP, tiene por objeto la inscripción de actos o contratos, pero no como fuentes de obligaciones, sino como título para adquirir el dominio o Derechos sobre inmuebles.

En cambio, los derechos personales, que constituyen un simple vínculo entre el acreedor y el deudor, no tienen la necesidad de salir al exterior a través del Registro, dada la acotación de sus efectos que normalmente se limitarán a las partes de la relación jurídica; pues únicamente con carácter excepcional existen derechos personales susceptibles de ser publicitados en el Registro.

2.1.3 Aspectos importantes de la evolución registral

Se dio inicio en la publicidad registral en España en 1768, siendo el primer registro español, sin embargo no tuvo su auge en cuanto a la eficacia que existe actualmente respecto a la publicidad registral, ya que el registro en un primer momento se creó solo para el registro de cargas e hipotecas, más no de transmisión de dominio.

La publicidad registral a mitad del siglo XIX con la ley Hipotecaria de 1861 alcanzó el nivel que conocemos actualmente, el mismo que comprendía a las transmisiones de dominio; los mismos que fueron fundamentales para el desarrollo del Derecho Registral en España, y consecuentemente en nuestro país, ya que ambas fueron de aplicación actual. Asimismo en el siglo XIX se iniciaron movimientos tendentes a Implantar un sistema de Registro de Propiedad y demás Derechos Reales referidos a Inmuebles.

El dominio Español en el Perú trajo consigo nuevas formas de propiedad y la aplicación de la legislación que reglaba en España; es así que por Ley promulgada por Andrés Avelino Cáceres el 2 de Enero de 1888, se

crea el Registro de Propiedad Inmueble, y a partir de ese momento la inscripción de algún derecho sobre las fincas determinaba su absoluta oponibilidad frente a terceros; sin embargo durante varias décadas no se comprendió su importancia siendo criticada considerándolo un sistema registral innecesario, complicado y no acorde a la realidad del país, corroborándose que todo cambio no siempre es bien recibido; éste reglamento fue publicado el 11 de Septiembre de 1888 promulgado por el Poder Ejecutivo, regulado por primera el término Registros Públicos en el Código Civil de 1936.

Por Decreto Ley de fecha 18 de Junio de 1980, y por Decreto Ley 23095 de fecha 18 de Junio de 1980, se creó la Oficina Nacional de los Registros Públicos ONARP que es el antecedente de lo que hoy conocemos como SUNARP integrado en el Código Civil Peruano de 1984 libro IX, separándolo de los Derechos Reales, donde se incorpora además a los Principios Registrales, finalmente mediante Ley 26366 de fecha 14 de Octubre de 1994, se creó el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos-SUNARP, considerado como un organismo descentralizado del Sector Justicia y es el ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y que en la actualidad permite una seguridad jurídica, la misma que se encuentra afectada por la Informalidad de las transferencias y la falta de Inscripción y el problema materia de Tesis la duplicidad de perdidas electrónica.

2.2. La Propiedad en la Legislación Peruana y los problemas existenciales de duplicidad de partidas electrónicas.

ESCRICHE¹⁵, define a la propiedad como el Derecho a usar y disfrutar un bien, ello según el vocablo que los romanos definían a *Dominium est jus utendi et abutendi re sua, quatenus juris ratio patitur*¹⁶.

La propiedad es la facultad que concede, es aquel objeto del derecho; por lo que constituye una suma de potestades que tiene el titular, es decir del objeto de ese derecho, sobre el cual se ejercitará su Derecho.

¹⁵ Ediciones Diccionario, define así al registro de propiedad.

¹⁶ CASTAN, José. (1995).El registro de propiedad. España,[SI]:[S.N], pág.95

2.2.1. Sistemas registrales Inmobiliarios¹⁷.

a. Sistema Alemán.

Este sistema está basado en el respeto que significa el Derecho a la propiedad; por lo que se debe entender que entiende que quién adquiere un inmueble no solo busca su aprovechamiento inmediato y temporal, sino que desea tener sobre él un dominio de carácter perpetuo, definitivo y excluyente, que le otorgue, inclusive, la facultad de disponer de él si así lo deseará, es lo que llaman carácter absoluto de la propiedad, pues en esta fase contractual se desarrolla, sólo entre las partes del negocio de transferencia, sin intervención alguna de un tercero.

Según esta teoría se habrá perfeccionado el negocio y operado la transferencia de propiedad cuando alguien que desea transferir la propiedad de un inmueble y otro que desee comprar, se aproximen ante el registrador, uno con su deseo ser propietario y el otro su intención de transferir la propiedad, y se exprese en el acta.

b. Sistema del Simple Consenso o Espiritualista Franco Italiano.

Este sistema resulta más que suficiente el simple acuerdo contractual, o consentimiento de las partes, es decir, se le otorga al consentimiento, bastando solo el simple consenso, sin necesidad de un acto de entrega.

c. Sistema de la Yuxtaposición del Título y Modo Sistema Español.

Definida por cuanto la simple tradición no transfiere nunca la propiedad del bien, sino que necesita estar precedida por un negocio jurídico un título.

d. Sistema Torrens o Sistema de Venta Ficta.

Lo especial de este sistema radica en el hecho de que por efecto del retorno y la venta ficta al estado y por el estado, éste será quien quede obligado a entregar, al adquirente, un título saneado y libre de vicios, tal y como los que entregaba cuando transfería sus verdaderas propiedades.

¹⁷ CHAVEZ, Abel. (2014). Principales características del sistema jurídico legal actual de la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú. 2014-04-16T20:13:54Z 2014-04-16 T20:13:54Z 2014-04-16. Pág188

2.2.2. Sistemas de Transferencias de la Propiedad Inmueble en el Perú.

a. Tesis de Osterling Parodi Felipe¹⁸

Esta teoría se señala que de acuerdo a lo establecido en el artículo 949 del Código Civil la teoría francesa referida al acuerdo de voluntades entre el acreedor y deudor transfiere la propiedad de los inmuebles; además se debe agregar que el legislador de 1984, al igual que el de 1936, acoge la doctrina de la propiedad relativa y absoluta. La primera consagrada por el citado artículo 949 transfiere la propiedad por el simple acuerdo de voluntades, mientras que la segunda se produce con el Registro que garantiza la eficacia absoluta.

b. Tesis de La Puente y Lavalle Manuel¹⁹

Según el autor indica que el artículo 949 del Código Civil mantiene la teoría del título y el modo en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, el mismo que está sustentada en los siguientes fundamentos:

Los artículos 1351 y 1402 del Código Civil establecen que el contrato es fuente creadora de obligaciones, pues ninguna norma considera que el contrato pueda producir directamente efectos reales, de lo cual deduce este autor que cualquier contrato traslativo de dominio es sólo un “título”, necesitado del modo de adquisición para consumir la transferencia.

Como ejemplo cita el artículo 1529 del Código Civil, en donde se estatuye que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste se obliga a pagar su precio en dinero, observándose que el contrato no es apto por sí solo para transferir la propiedad.

c. Tesis de Castillo Freyre Mario

Castillo Freyre, hace referencia que el contrato de compraventa, y sus efectos se inclinan por admitir la existencia de una obligación de transferir la propiedad, pues en nuestro ordenamiento jurídico el contrato sólo puede tener por objeto las obligaciones, cuya ejecución consistirá en la actividad humana de dar, hacer o no hacer.

¹⁸ CASTILLO, Mario. (2002). *Tratado de la teoría general de los contratos*. Lima, Lima Pontificia Universidad Católica del Perú 2002, pág.28

¹⁹ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. (1987). *Temas de Derecho Contractual*. Lima, pág.293

En tal sentido, este autor considera impropia la existencia de un contrato con efectos reales y no meramente obligacionales.

2.2.3. Sistemas de Folio Real²⁰

El Registro de Propiedad Inmueble en nuestro país se rige, entre otros, por el principio de “folio real” lo cual significa que por cada inmueble debe abrirse una partida registral independiente, vía la inmatriculación o primera de dominio. Desde luego, las inscripciones que de ella se deriven no constituirán primeras de dominio sino más bien independizaciones.

La inmatriculación o primer dominio constituye en buena cuenta la “partida de nacimiento registral” de un determinado inmueble el como es lógico puede pertenecer en propiedad exclusiva a una persona natural o a una persona jurídica o en todo caso en copropiedad a varias personas naturales o jurídicas. En tal sentido, teniendo en cuenta que el Registro de Propiedad Inmueble se sustenta en el sistema de folio real y que la exclusividad es una característica principal del Derecho real de propiedad (salvo la excepción de la copropiedad) no podría imaginarse que un mismo bien inmueble se encuentre inscrito en dos o más partidas de nacimiento independientes (primera de dominio) y además pertenezca en propiedad exclusiva a personas distintas. Esquematizar mentalmente una situación como la descrita nos llevaría sin duda a rediseñar el estudio de títulos que debe efectuarse al momento de adquirir un inmueble.

2.3. Registro y Desarrollo

2.3.1. Evolución Registral en el Perú

El derecho registral con el devenir del tiempo desde sus inicios y hasta la actualidad ha ido evolucionando; el mismo que ha sido producto de la transformación, dinámica y tecnológica de la sociedad. En la actualidad se puede apreciar los denominados tomos registrales que fueron las primeras inscripciones en el registro identificando que las inscripciones se realizaban a puño y letra siendo sus inicios en el año 1888; luego 60 años fueron creadas las Fichas Registrales donde el medio que era utilizado fue la máquina de escribir y en la actualidad se usan las computadoras personalizadas y las inscripciones se realizan en las denominadas partidas Electrónicas.

²⁰ ESTUDIO JURIDICO PESANTES & ASOCIADOS. (2013). *Duplicidad de Partidas, un caso común en nuestro ordenamiento Jurídico*, Pág07

Calderón Moncloa²¹ opina que debemos de reflexionar en la relatividad de las visiones construidas hasta el momento para que así podamos utilizar oportunamente la información y el conocimiento para una adecuada gestión institucional.

Se debe considerar que la evolución registral en el Perú no sólo se debe al nivel tecnológico; sino al interés de la ciudadanía quienes acuden al registro para encontrar la seguridad y sus proyectos de vida.

Como decía Cardenas Krenz²², en su editorial de la Revista de SUNARP; hoy más que nunca debemos tener presente que al lado de la gestión gerencial, la modernización tecnológica, la evaluación por resultados o la calificación profesional para el funcionamiento de una institución pública, es imprescindible una ética institucional y una administración de valores; en suma una visión humanista del servicio público. Es por tanto, la visión humanista del servicio público, la que va a generar que la entidad pública utilice y aproveche los beneficios que brinda y otorga la modernización tecnológica, para facilitar a la ciudadanía el acceso a la información registral para su adecuada utilización, así como la seguridad jurídica que busca.

2.3.2. Como instrumento de Seguridad jurídica

Siendo la finalidad de SUNARP facilitar la seguridad de los derechos coopera y va por el camino de modernización, trabajando para que el servicio registral llegue cada vez más a ciudadanos.

La Seguridad Jurídica de un predio depende no depende necesariamente del registro de información descriptiva; sino de que el predio tenga una información gráfica que sea real de lo que se encuentra registrado, a fin de minimizar las superposiciones, duplicidades y demás problemas técnicos registrales que conlleven a una inseguridad jurídica.

El desarrollo registral implica también ir adecuándose a las ventajas otorgadas por el uso de herramientas complementarias que son técnicas. De tal modo que el registro estructurado con una frondosa jurisprudencia eminentemente legal, está mirando hacia una estructura registral con una jurisprudencia que combina lo técnico y legal, para que de este modo se

²¹ CALDERON, Luis.(2007). Información y conocimiento, claves para la Competitividad. Lima, pág. 82-86

²² CARDENAS, Ronald.(2004). Revista de SUNARP Pulso Registral. Lima, pág.3

pueda respaldar la inscripción registral de los predios considerando su información gráfica.

2.3.3 Como instrumento que fortalece la economía

El instrumento que fortalezca la economía será un adecuado registro de propiedad a fin de que se controle los problemas existenciales de duplicidad, superposición, cierres de partidas y juicios en entes jurisdiccionales en un mejor derecho a la propiedad; de modo tal que la información registral debe estar estructurada y sistematizada, utilizando la estandarización de la data que permita una rápida intercomunicación con otras entidades para una pronta verificación de información; además ésta debe ser accesible y viable para la toma de decisiones; siendo que el desarrollo del registro debe ser adecuado tanto con la utilización de la jurisprudencia registral, la informática, la ingeniería de procesos, el catastro, entre otros complementarios básicos para consolidarse como entidad sólida y confiable, para las empresas y ciudadanos en general.

2.4. La Modernización de los registros públicos

La modernización²³ de los registros públicos se multiplica de forma aceleradamente año tras año y es muy probable que parte del estilo de trabajo ya que se tenga estructurado pueda estar quedando en obsolescencia porque nos acostumbramos y adecuamos a lo ya aprendido y lo nuevo representa una incertidumbre, por lo tanto nos resistimos al cambio porque la modernización representa un reto para dejar de utilizar algo que nos resulta familiar y que ya conocemos.

Al respecto, J. M. Keynes decía que lo más difícil no es que las personas acepten las nuevas ideas, si no que olviden las viejas.

Entonces la modernización de los Registros Públicos implica ir introduciendo cambios estructurados apoyados en la innovación tecnológica que facilite a la ciudadanía el acceso a la información registral y que tenga como premisa la visión humanista del servicio público; por lo que la Modernización de los Registros Públicos, tiene que cumplir un estricto con dos clases de reformas una de adecuación y modificación de las normas y la otra de adecuación y cambio utilizando las innovaciones tecnológicas.

²³ CAMPOS, Yessenia. (2013). Modernización del Sistema Nacional de Registros Públicos. Perú, pág.99

2.4.1. Modernización informática en la atención al usuario

Debido a la modernización informática²⁴ en la atención al usuario, se ha descentralizado la atención a los usuarios con una información registral estructurada en data informática que permite la atención en red, descentralizando para los ciudadanos con la creación de oficinas receptoras; por lo que ha permitido que los ciudadanos no tengan que desplazarse distancias largas que significan horas perdidas, propiciando un beneficio, sino que además se evita el congestionamiento en una sola oficina registral.

2.4.2. Modernización informática en la publicidad Registral del Registro de Predios

Desde el año 1995 se moderniza el archivo registral mediante el escaneo de los tomos y fichas que pasaron al sistema informático automatizando las operaciones registrales, de manera rápida y ágil para la lectura y publicidad de dicha documentación registral.

Se otorga al usuario lo que solicite, esto es información de la partida electrónica del bien inmueble registrado con el contenido solo de la información descriptiva del bien inmueble definido territorialmente; sin embargo éste no forma parte de la estructura de la partida electrónica es decir si hablamos de la información gráfica que permite visualizar lo que se ha obtenido en la descripción de manera gráfica.

En Sunarp estudios proponen la emisión de las partidas electrónicas con la debida información gráfica y descriptiva del predio registrado; para ello, debe ser necesario que se lleve a cabo un proyecto de reestructuración del contenido literal y gráfico de la partida electrónica a publicar, considerándose además una adecuación y modificación de las normas registrales y el cambio utilizando innovaciones tecnológicas, a fin de satisfacer al ciudadano, considerando siempre que nuestra toma de decisiones no debe basarse en aspectos subjetivos, sino deben estar sólidamente respaldados con estadísticas y bases de datos.

²⁴ VILLALOBOS, Mercedes. (2011).Revista de Universidad Rafael Belloso Cachín. Lima, Pág.11

2.5. La Modernización del Registro de Predios con la creación de las Oficinas Catastrales

Se dio inicio a finales de los 80, cuando se incorporó a la calificación registral el informe técnico emitido por ingeniero quien informa de la situación técnica la misma que es emitida por un ingeniero donde informa de la situación técnica del predio que se encuentra en calificación para ello se creó la denominada Oficina de Catastro dentro de los Registros Públicos que tiene 20 años de experiencia en la sede registral; siendo que la Oficina de Catastro es fundamental, sobre todo para brindar información técnica de las inexactitudes entre la realidad física y la realidad registral de los predios ya registrados, además de ubicar espacialmente los predios en proceso de inscripción y evitar duplicidades y superposiciones; siendo que la seguridad jurídica de un predio registrado se sostiene sobre su base gráfica elaborada en un plano minimizando las superposiciones, duplicidades y demás problemas técnicos registrales.

Cabe indicar que la mayoría de municipalidades²⁵ no tiene elaborado su levantamiento catastral, ó en su defecto lo realizó pero no fue mantenido y actualizado; debiendo precisarse que la Oficina de Catastro de los Registros Públicos no realiza Catastro, ni inventario catastral, por lo tanto, no puede determinar área, medidas perimétricas y colindantes de los predios en proceso de inscripción registral o de modificación.

Es aquí donde entran a tallar los entes generadores de Catastro, que si llevan a cabo el inventario catastral de los predios urbanos y rurales.

La Oficina de Catastro de los Registros Públicos utiliza planos de los títulos archivados de los predios inscritos; los cuales son representaciones de la cartografía que es la representación de la realidad física del territorio sobre papel ó en versión digital a una determinada escala, y adecuadamente geo referenciada en coordenadas UTM.

La entidad encargada de trabajar la Cartografía del Perú es el IGN, (Instituto Geográfico Nacional) quien utiliza las fotos aéreas que ejecuta el SAN (Servicio Aero fotográfico Nacional) y luego mediante procesos tecnológicos elabora las Hojas Cartográficas que representan el territorio.

²⁵ OSTOS, Marino. (1966).El Catastro como Fuente de Ingreso Municipal. Venezuela, Pág.66

Pero dado a que la realidad debe también estar representada gráficamente, se requiere utilizar la cartografía del ámbito de estudio; por lo tanto debe recurrir a la cartografía que pueda tener a su alcance, para comprobar la ubicación espacial de los predios en proceso de registro; determinándose que existen limitaciones con informaciones cartográficas, aunque hay buenos avances, pero aún no se cuenta con una cartografía integral de todo el territorio.

Las Oficinas de Catastro de los Registros Públicos han iniciado el proceso de construcción de la Base Gráfica de Propiedad correspondiente a los predios inscritos que cuenten con plano en su título archivado, esta base se encuentra en proceso continuo de actualización y todavía no está terminada.

La identificación gráfica de los predios Las Oficinas de Catastro de la SUNARP están inmersas en la nueva reglamentación de los registros de predios, considerando la reciente Ley del Catastro y su Reglamento. Por lo tanto es de vital importancia su adecuado criterio de procedimientos con las áreas registrales para la implementación de la incorporación de los predios catastrados considerando:

Para el beneficio de una adecuada seguridad Jurídica debe ser saneada la modernización de los Registros Públicos que determinen inexactitudes entre la realidad física y la realidad registral.

Existen avances tecnológicos meritorios, pero los esfuerzos no son aún integrales; generando limitaciones para los usos registrales; aunado a esto, las limitaciones del proceso registral, en cuanto a la inadecuada utilización del componente gráfico; a la fecha el sistema de inscripción registral ha incorporado la inscripción del CUC, como código identificador del predio registrado habiéndose incorporado el asiento del CUC, propiciando en el marco de la Ley N° 28294 y su Reglamento, conjuntamente con la Directiva N° 01 Jus-2007 de la SUNARP; por otro lado, también se ha producido cambios en la jurisprudencia registral, incorporándose aspectos técnicos que permitan la ubicación adecuada del predio a registrarse, como que debe estar georeferenciada a la Red Geodésica Nacional referida al Datum y Proyección en coordenadas oficiales, así como la presentación de los planos y memoria descriptiva con las informaciones técnicas requeridas.

CAPÍTULO III

EL SISTEMA NACIONAL Y LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

3.1. El Sistema y su Finalidad

Si bien es cierto, que la institución de los Registros Públicos en el Perú, fue creada por Ley del 02 de enero del año 1,888, desde dicho año hasta el año 1,994 en el país se crearon y existieron diversos registros de bienes muebles e inmuebles registrables, distribuidos en varias instituciones o ministerios del gobierno central.

Así tenemos por ejemplo: El Registro de la Propiedad Vehicular, estaba a cargo del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; el Registro de Embarcaciones Pesqueras, estaba a cargo del Ministerio de Pesquería; el Registro de Concesiones y Prenda Minera, estaba a cargo del Ministerio de Energía y Minas; el Registro Fiscal de Ventas a Plazo, estaba a cargo del Ministerio de Industrias, entre otros.

Sin embargo, el 16 de octubre del año 1,994 es publicada en el Diario Oficial El Peruano, la Ley 26366 denominada "Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de Los Registros Públicos".

Al crearse el Sistema Nacional de los Registros Públicos, la organización registral en el Perú, tiene un cambio cualitativo fundamental. Los diferentes registros que estaban dispersos en toda la administración pública inician un proceso de unificación, en una sola gran institución o orgánica. Así mismo, a partir de esa fecha se inicia un proceso de actualización de las diferentes normas jurídicas como leyes, reglamentos, directivas y otros que son modificados de manera ordenada y sistemática a los efectos de ser coherentes con los principios registrales y leyes y no ser regulados por normas incoherentes y procedimientos contradictorios, como era hasta antes de su unificación.

La finalidad principal del Sistema Nacional de los Registros Públicos, (SINARP) es la de preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y de gestión de todos los registros que lo integran²⁶.

²⁶ Ley N° 26366: Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos

3.2. Registros que integran la SINARP

El Sistema Nacional de los Registros Públicos está integrado, por todos los Registros del sector público y están agrupados en cuatro grandes registros y son los siguientes:

A. El Registro de Personas Naturales.

Integrado por los siguientes registros:

- Registro de Mandatos y Poderes.
- El Registro de Testamentos.
- El Registro de Sucesiones Intestadas.
- El Registro Personal.
- El Registro de Comerciantes.

B. Registro de personas jurídicas.

Integrado por los siguientes registros:

- El Registro de Personas Jurídicas.
- El Registro Mercantil.
- El Registro de Sociedades Mineras.
- El Registro de Sociedades del Registro Público de Hidrocarburos.
- El Registro de Sociedades Pesqueras.
- El Registro de Sociedades Mercantiles.
- El Registro de Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

C. Registro de Propiedad Inmueble.

El cual está integrado por los siguientes registros:

- El Registro de Predios.
- El Registro de Derechos Mineros.
- El Registro de Concesiones para la explotación de los Servicios Públicos.

D. Registro de bienes muebles

El Registro de Bienes Muebles, a su vez está integrado por los siguientes registros:

- El Registro de Bienes Muebles.
- El Registro de Propiedad Vehicular.
- El Registro de Naves y Aeronaves.
- El Registro de Embarcaciones Pesqueras y Buques.
- El Registro Mobiliario de Contratos.

3.3. La Superintendencia Nacional de los registros Públicos

Según su Ley de creación, la Superintendencia Nacional de los Registros públicos (SUNARP) es un organismo descentralizado autónomo del Sector justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos SINARP con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa.

3.4. Objeto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

La SUNARP, institución creada por la Ley 26366, tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico- administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

La SUNARP, tiene su domicilio y sede principal en el Departamento de Lima, provincia de Lima; podrá establecer oficinas descentralizadas en el territorio de la República.

3.5. Órganos de alta dirección de la SUNARP

3.5.1. El superintendente Nacional de los Registros Públicos:

El Superintendente Nacional de los Registros Públicos es el funcionario de mayor nivel jerárquico de la SUNARP y ejerce la representación legal de la institución registral, la ley le confiere el rango de Viceministro.

El Superintendente Nacional de la SUNARP es designado por el Presidente de la República, a propuesta del Ministro de Justicia, por un período de cuatro años; según ley, sólo podrá ser removido del cargo por incurrir en negligencia, incompetencia o inmoralidad.

Entre las principales atribuciones y obligaciones del Superintendente tenemos son las siguientes:

- Dirigir y supervisar el desarrollo de las actividades de los órganos que conforman la SUNARP.
- Promover la realización de estudios e investigaciones en materia registrales.
- Promover la capacitación de los Registradores Públicos y demás personal
- Aprobar el presupuesto de la SUNARP, con arreglo a las disposiciones legales sobre la materia.
- Alegar las atribuciones que estime conveniente en el Superintendente Nacional Adjunto u otros funcionarios de la SUNARP.

3.5.2. El superintendente adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El Superintendente Adjunto es el funcionario de mayor jerarquía después del Superintendente Nacional. Supervisa las actividades de carácter técnico registral y coadyuva en el desarrollo de las demás actividades, reemplazando al Superintendente Nacional en los casos de ausencia o impedimento temporal.

Entre las principales funciones y atribuciones del Superintendente Adjunto, tenemos a las siguientes:

- Supervisar el cumplimiento de las políticas y estrategias institucionales.
- Reemplazar al Superintendente Nacional en caso de ausencia o impedimento temporal, así como por delegación de aquél.
- Nombrar con arreglo a Ley a los integrantes del Tribunal Registral.
- Proponer al Superintendente Nacional los programas de capacitación a ejecutarse.

3.5.3. Directorio de la SUNARP

El Directorio de la SUNARP es el órgano responsable de determinar las políticas de administración de ésta, para el cumplimiento de sus fines y objetivos. El Directorio de la SUNARP, está presidido por Superintendente Nacional de los Registros Públicos.

3.5.3.1 Integrantes del directorio de la SUNARP

El Directorio de la SUNARP está integrado por los siguientes representantes:

1. El Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside.
2. Un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros.
3. Un representante del Ministerio de Economía y Finanzas.
4. Un representante del Ministerio que preside Cofopri.

Entre las principales funciones del Directorio de la SUNARP tenemos:

- Establecer la política registral nacional.
- Nombrar y remover, a propuesta del Superintendente Nacional a los Jefes de los Órganos Desconcentrados.
- Ratificar el Reglamento de Organización y Funciones aprobado por el Superintendente Nacional.
- Aprobar la política laboral y de remuneraciones de la SUNARP.

3.6. Las trece Zonas Registrales: Competencia Territorial

El 19 de Julio del 2002 mediante Resolución Suprema N° 139-2002-JUS, se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, la misma que en el Capítulo II denominado Órganos Desconcentrados (arts. 65 al 80) regula lo relacionado a las Zonas Registrales estableciendo XIII Zonas Registrales a nivel nacional.

3.7. Preguntas frecuentes

¿Cuál es la base legal de la SUNARP?

Mediante Ley 26366, se crea el Sistema Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, y por Resolución Suprema N° 135-2002 -JUS, se aprueba el Estatuto de la SUNARP.

¿Se pueden inscribir títulos en la Sede Central de la SUNARP?

No, las inscripciones se realizan en las 58 Oficinas Registrales, por ser de su competencia.

¿Cuál es la diferencia entre SUNARP, Zonas Registrales y Oficinas Registrales?

La SUNARP es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos, las Zonas Registrales son los Órganos Desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral y económica dentro de los límites del estatuto y la ley, en ellas se encuentran las Oficinas Registrales que son las encargadas de prestar los servicios de inscripción y publicidad registral de los diversos actos y contratos inscribibles²⁷.

²⁷ <http://www.sunarp.gob.pe>

CAPÍTULO IV

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

4.1. Definición del Procedimiento Registral:

El autor español Luis Diez Picasso define al procedimiento registral de la siguiente manera:

“Llamamos procedimiento registral al proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre la pretensión²⁸. En la doctrina nacional y comparada se ha discutido mucho sobre la naturaleza del procedimiento registral.

Algunos doctrinarios sostienen que se trata de un proceso en el que se ventila una pretensión y tiene por ello la naturaleza de jurisdiccional. Es decir, para estos autores el Registrador Público actúa como órgano jurisdiccional, y su actividad puede ser englobada dentro de la categoría conocida con el nombre de “actos de jurisdicción voluntaria”.

Sin embargo, nos parece más acertada la posición que sostiene, que el procedimiento registral es un procedimiento administrativo especial, por cuanto tiene normas propias (principios, leyes y reglamentos).

El procedimiento registral se denomina administrativo, por cuanto la organización registral en el Perú es un organismo que depende en forma directa del Poder Ejecutivo, específicamente del Ministerio de Justicia.

En nuestro país la institución registral es la SUNARP, organismo descentralizado autónomo del Sector de Justicia y ente rector del SINARP (Sistema Nacional de los Registros Públicos).

El Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo primero define al Procedimiento Registral, de la siguiente manera:

“El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título. No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción²⁹

²⁸ DIEZ PICASO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Edit. Civitas S.A. Madrid- España, 1995, pág306

²⁹ Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Fue aprobado por Res. N° 079-2005-SUNARP/SN

4.2. Características del procedimiento Registral.

A. Es un Procedimiento especial:

El procedimiento registral es de carácter especial, por cuanto en éste se aplican normas que regulan de manera particular el procedimiento mismo y todos los actos inscribibles en el SINARP.

La norma fundamental o principal que regula el procedimiento registral, es el Reglamento General de los Registros Públicos y como normas especiales aplicables a los actos inscribibles tenemos a los Reglamentos Especiales, entre ellos tenemos:

- El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- El Reglamento del Registro de Sociedades.
- El Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Vehicular.
- El Reglamento de Inscripciones del Registro de Embarcaciones Pesqueras.
- El Reglamento de Inscripciones del Registro de Derechos Mineros.
- El Reglamento de Inscripciones del Registro Mobiliario de Contratos.

B .El procedimiento Registral es de naturaleza no contenciosa:

La naturaleza de no ser contencioso el procedimiento registral es básicamente por cuanto desde el inicio, desarrollo y su culminación del procedimiento ya sea con la inscripción del título o resolución emitida por el tribunal registral denegando la inscripción, es seguida por una sola persona que es el representante del título.

C. Finalidad del procedimiento: La inscripción de un título:

El Reglamento General de los Registros Públicos, en su artículo 7mo define al término título de la siguiente manera: “Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por si solos, acrediten fehaciente o indubitadamente su existencia”.

La palabra título debe ser entendida en su doble acepción, la de título material o la de título formal o documental.

❖ **Título Material.**

Es el acto causal o razón suficientemente justificativa para que opere o tenga acceso al Registro un acto o derecho. El título material, por ejemplo puede ser la transferencia de un determinado bien mueble o inmueble registrados, y esta transferencia, de dichos bienes de un titular a otro, puede ser por los siguientes motivos: compraventa, donación, anticipo de herencia, de bienes muebles o inmuebles.

❖ **Título Formal.**

También denominado título documental, no es otra cosa, que el medio Probatorio donde consta el título material, a sí tenemos que título formal, pueden ser los siguientes documentos: Origen Notarial (Las Escrituras Públicas que pueden ser de actos traslativos de la propiedad, Escritura Pública de rectificación de área y linderos); Origen Judicial (Las Sentencias de mejor derecho de propiedad, de declaratoria de herederos, entre otras³⁰)

4.3. Instancias en el procedimiento Registral

Conforme a la Ley de Creación del Sistema y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, que integran el sistema cuentan con primera y segunda instancia administrativa registral, denominada esta última Tribunal Registral, de la cual funcionan en la actualidad tres órganos que tienen Competencia sobre la integridad de oficinas registrales a nivel nacional.

Cabe señalar, que si bien las normas registrales vigentes no lo establecen de manera expresa, tanto el Registrador Público como el Tribunal Registral constituyen instancias de calificación, es decir, que ambas cumplen la función de verificar el cumplimiento de los elementos de calificación registral establecidos normativamente.

De este modo, el Tribunal Registral no se limita a verificar los extremos de la denegatoria formulada por el Registrador Público; sino que realiza una labor de calificación integral, habida cuenta que es interés del Estado.

³⁰ RUBIO, David. (2007). Derecho Registral - Teoría y Práctica. Edit. AP Creatividad, Trujillo-Perú, pág. 70-71

4.4. El Registrador Público

Como funcionario público encargado de la inscripción y publicidad de los actos y derechos que establece la ley, corresponde al Registrador la función de calificación registral en primera instancia.

El Registrador Público realiza una labor jurídica obligatoria, autónoma e indelegable, no le está permitido en consecuencia, abstenerse de admitir o rechazar una inscripción salvo que existan razones fundadas para su excusa o inhibición.

Finalmente no le está permitido al Registrador Público delegar la función de calificación en algún tercero, debido a que su labor es personalísima.

Sus decisiones son revisadas por la segunda instancia registral, en la forma y modo que señalaremos en el siguiente acápite.

4.5. El tribunal Registral

Es el órgano jurisdiccional de segunda y última instancia administrativa registral y conoce, en grado de apelación, las denegatorias de inscripción y demás actos registrales.

Le corresponde, en consecuencia, determinar la procedencia o no de la inscripción de los actos y derechos contenidos en los títulos cuya solicitud fue denegada por el Registrador Público, sea que provengan de sede notarial, administrativa o judicial³¹

4.6. Formas de conclusión del Procedimiento Registral

Las formas de culminación del procedimiento registral peruano son las siguientes:

4.6.1 Con la Inscripción del Título.

La inscripción de un título es el producto de la calificación positiva del mismo, cuando éste ha cumplido con los requisitos legales y formales necesarios y se adecua a los antecedentes registrales. Según el Artículo 1º del RGRP, el procedimiento registral, tiene por finalidad la inscripción de un título, consecuentemente inscrito éste el procedimiento registral ha concluido.

³¹ RIVERA, Raúl. (2000). Temas de Derecho Registral. Tomo IV. Edit. Palestra Editores, Lima-Perú.pág.169-171

4.6.2. Con el Desistimiento de la Rogatoria de la Inscripción.

El desistimiento de la rogatoria de inscripción es la segunda forma por la que concluye el procedimiento registral.

El desistimiento de la solicitud de la inscripción, es la posibilidad que la Ley otorga al presentante o a la persona legitimada para hacerlo, para que solicite mediante el escrito respectivo, la no inscripción de uno o más actos (desistimiento parcial) o de todos los actos que están contenidos en un título determinado (desistimiento total). Existen básicamente dos clases de desistimiento:

❖ Desistimiento Total de Inscripción.

Implica que el Registrador Público, procederá a la tacha del título y liquidar los derechos por presentación o trámite, devolviéndose al usuario, los derechos por concepto de inscripción.

❖ Desistimiento Parcial de la Inscripción.

Es aquel desistimiento de algún o algunos actos contenidos en el título presentado para su inscripción, manteniendo por lo menos la solicitud de inscripción de un acto o derecho.

En el desistimiento parcial el Registrador Público, sólo se limitará a calificar e inscribir, si fuera el caso, al acto o derecho del cual no se ha solicitado desistimiento y con respecto a los actos o derechos desistidos se limitará a no calificarlos.

4.6.3. Por Caducidad del Asiento de Presentación.

La caducidad del asiento de presentación de título, es otra de las causales y modo por las que el procedimiento registral concluye.

El Artículo 43º del RGRP, prescribe: “En los casos en los que se produzca la caducidad del plazo de vigencia del asiento de presentación sin que se hubiesen subsanado las observaciones advertidas o no se hubiese cumplido con pagar el mayor derecho liquidado, el Registrador formulará la tacha correspondiente...”

La tacha por caducidad del asiento de presentación también denominada tacha procesal, es aquella que se da por vencimiento de la vigencia del asiento de presentación, lo que difiere de la Tacha Sustantiva de un título, la que se da cuando el título presentado adoleciera de defecto insubsanable.

La lógica consecuencia del vencimiento del plazo del asiento de presentación, además de dar por concluido el procedimiento registral, el Registrador Público devolverá la totalidad de los documentos presentados por los usuarios³²

³² personas naturales o jurídicas que adquieren o disfrutan como destinatarios finales de productos o servicios. Texto según el artículo 1º de la Ley 27251

CAPÍTULO IV

CALIFICACIÓN REGISTRAL.

5.1. Noción de Calificación Registral.

En principio se debe precisar que la calificación registral es un Deber-Derecho del Registrador Público o Tribunal Registral, que es definido por el Artículo 31º del Reglamento General de los Registros Públicos de la siguiente manera:

Art. 31º del RGRP. “La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción”.

Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable.

La calificación registral se efectúa sólo en mérito a la información que suministra el usuario o presentante del título, y desde luego con los datos que constan en los antecedentes registrales³³

El Artículo 2011º del Código Civil establece que: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos”; el artículo transcrito recoge en la norma sustantiva, al denominado principio de legalidad en su modalidad de calificación registral, uno de los pilares fundamentales del sistema registral peruano.

Al respecto, Roca Sastre comenta respecto a la calificación registral ***“las noticias particulares obtenidas por el Registrador Público, sea por sí o por otras personas, de palabra o por escrito, no puede tenerlos en cuenta el registrador. La certeza que el Registrador Público haya podido adquirir por circunstancias extrañas al título presentado no pueden influir en la calificación ni ser posibles conjeturas”***³⁴

³³ GARCÍA, José. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Edit. Civitas S.A. (1988). Madrid. pág. 551

³⁴ ROCA SASTRE, Ramón. (1995). Derecho Inmobiliario Registral. Tomo IV. 8ª Edición. Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona. pág. 41

Cabe precisar, sin embargo, que conforme ha señalado Roca Sastre en la cita efectuada en el punto precedente, el registrador siempre deberá tener presente en cuenta el Derecho Aplicable, lo cual comprende a las normas de carácter general debidamente publicadas y vigentes con arreglo al Artículo 109º de la Constitución Política del Perú, cuyo conocimiento por todos es presumido en virtud de la “publicidad legal” de las normas.

Art. 109º de la Constitución Política del Perú. La Ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial, salvo disposición contraria de la misma ley que posterga su vigencia en todo o en parte³⁵.

5.2. Principio de legalidad y calificación.

Se suele identificar al principio de legalidad con el control de las exigencias establecidas para la validez de los títulos que son sometidos a consideración del Registrador Público para su inscripción, control que se lleva a cabo a través de la calificación registral.

Es necesario indicar que la publicidad tiene su complemento indispensable en la legalidad, es decir, en la necesidad de que los títulos que lleguen al registro estén revestidos de todos los requisitos que las leyes exigen para que sean perfectamente eficaces en derecho. En consecuencia, desde este punto de vista, existiría plena identificación entre la función calificadora y el principio de legalidad, siendo aquella instrumento de éste, y éste fundamento de aquella³⁶.

Sin embargo, para esta investigación, la supuesta identificación entre ambos conceptos, no es del todo correcta, por las siguientes razones:

Limita el accionar del principio de legalidad sólo al ámbito de la función calificadora ejercida dentro de un procedimiento de inscripción cuando, en realidad, el principio de legalidad registral está presente como acontece en todo acto de autoridades y de las particulares que se encuentran sometidos a un Estado de Derecho, en todo el actuar del funcionario registral.

En el ámbito del procedimiento registral, limita la acción de este principio sólo al momento de la calificación, cuando, en verdad, el mismo opera a lo largo de todo el procedimiento, en una íntima relación con los demás principios registrales.

³⁵ ABAD, Samuel. (2006). Constitución y Procesos Constitucionales. Palestra Editores. 2º Edición. Lima. pág. 75

³⁶ GARCÍA, Raúl. (1993). Derecho Registral Aplicado. 2ª Edición. Buenos Aires. pág. 227

5.3. Características de la calificación Registral.

5.3.1. La calificación es una evaluación integral del título:

Se entiende por evaluación integral, el examen completo y por una sola vez del título; así la evaluación integral comprende no sólo el examen completo del título, sino la exigencia de que ese examen total deba ser realizado en la primera oportunidad que tenga el Registrador Público para efectuarlo, pues si dicho examen se realiza por partes o por etapas, aunque finalmente se haya abarcado todo el título, el examen deja de ser integral ya que este implica todo y al mismo tiempo.

Así pues, el examen integral comprende dos aspectos que deben presentarse simultáneamente: la evaluación total del título y la oportunidad única en la que debe realizarse esa evaluación total.

5.3.2. Su ejercicio independiente, personal e indelegable:

Esto es, personalísimo, pues la calificación registral es función exclusiva y excluyente del Registrador Público y, en su caso, del Tribunal Registral, atribuida por ley, y que es aplicada de conformidad con las normas que delimitan su competencia. Inclusive, y aunque la actual formulación del artículo 31 del TUO-RGRP ha excluido de su texto la característica de "autónoma" (prevista en la redacción original del RGRP), es indudable que la misma es plenamente aplicable al ejercicio de la función calificadora, pues constituye una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el literal a), del artículo 3 de la Ley N° 26366. La autonomía, definida como el poder de una persona natural o jurídica, privada o estatal, para conducirse de acuerdo a ciertos márgenes de autodeterminación sin intervención de terceros³⁷, aplicada a la calificación registral, implica el ejercicio independiente, libre de influencias y con libertad de criterio, de la función calificadora, dentro de los límites del ordenamiento legal vigente, de cuyo correcto ejercicio depende la con fianza de los usuarios en que los títulos en cuyo mérito solicitan la inscripción de cualquier acto, serán examinados adecuadamente, por funcionarios que gozan de independencia, sin estar sometidos a presión ni influencia alguna.

³⁷ MARTÍNEZ, Elvira. (1999). Manifestaciones de la Autonomía en un Sistema Registral. La experiencia peruana en: Temas de Derecho Registral. T. I. Edit. Sunarp en Lima. Pág. 19

En este sentido, Coghlan resaltando esta característica de la función registral, señala: "La calificación ha de ser autónoma, es decir, no influenciada por factor alguno extraño a la actividad específica.

El Registrador Público se desempeña con subordinación a la ley, pero con total libertad de criterio. Cuando califica el conjunto inscriptorio no recibe ni obedece a directivas de ninguna fuente, sea que persigan orientar, limitar o impedir la calificación que a él solo toca producir, lo cual no significa el ejercicio de una potestad discrecional o arbitraria, porque se trata esencialmente de un quehacer jurídico que debe cumplirse con arreglo riguroso al Derecho vigente legalidad de la propia calificación.³⁸

5.3.3. Su carácter limitado por la ley:

Vale decir que la calificación no puede pretender abarcar todo el contenido materia I del título presentado, sino sólo aquello que el Código Civil, el Reglamento General y las normas específicas en materia registral, consideran que es necesario verificar para lograr una calificación registral positiva.

En ese sentido, es claro que la instancias de calificación registral no pueden extender su evaluación de legalidad a aspectos no comprendidos dentro de dichos parámetros, para tal efecto, el artículo 32 del TUO-RGRP detalla con precisión los alcances de la calificación registral, precisando en forma taxativa los elementos que ella debe comprender, siendo que los no previstos en dicho artículo se encuentran excluidos de la evaluación calificadora.

5.3.4. Su finalidad de propiciar y facilitar la inscripción:

Esta nueva característica, introducida en la reciente modificación del RGRP, es una de carácter programático, expresa la aspiración de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de lograr que, sin que ello implique que se acceda a la inscripción de actos fraudulentos o irregulares, las instancias de calificación registral eviten formular denegatorias de inscripción a todas luces innecesarias, sobre la base "criterios" (si así puede llamárseles) rebuscados, formalistas o que exceden los alcances de lo que puede ser materia de calificación registral.

³⁸ COGHLAN, Antonio. (1984). Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral. Edit. Abeledo Perrot. Buenos Aires. Pág. 135

5.4. Consecuencias de la calificación Registral

Una vez que el Registrador Público, ha calificado el título, que le significó un análisis exhaustivo y minucioso del título materia de solicitud de inscripción, las consecuencias de dicha calificación registral son:

5.4.1. Calificación Positiva del Título:

La calificación positiva significa que el procedimiento registral ha concluido con la inscripción del título presentado al Registro, es decir acto o derecho contenido en el título formal ha accedido al Registro correspondiente, redactándose el asiento de inscripción correspondiente en una Partida Registral, generado con la inscripción del título.

5.4.2. Calificación Negativa del Título

La calificación negativa del título presentado al Registro implica que éste no es admitido al Registro o es rechazado por el Registrador Público, por tener defectos que pueden ser de carácter subsanable o insubsanable.

CAPÍTULO VI

INTERPRETACION DOGMATICA Y JURIDICA DE LA LEGISLACION VIGENTE EN MATERIA DEL DERECHO REGISTRAL

6.1. La Constitución Política del Perú.

En nuestra carta magna el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, establece que: “El Derecho de Propiedad es inviolable, pues el Estado así lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. No se puede privar de la propiedad sino exclusivamente por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.

Asimismo, este artículo tiene concordancia con lo establecido en el artículo 2° Numeral 16 de la misma constitución en cuanto hace referencia al Derecho de propiedad³⁹; sin embargo no se ha previsto qué sucede en los casos de afectación o perjuicio del patrimonio público.

En nuestro país se ha detectado numerosos casos de corrupción cometidos por funcionarios públicos durante la década del gobierno fujimorista, quienes se han visto involucrados y que han sido sujetos a un procedimiento judicial, en la vía penal, pues es lógico suponer que éstos van a ser sentenciados y luego obligados a pagar una reparación civil, además existen versiones que indican que los implicados en estos actos de corrupción han ido transfiriendo sus derechos y propiedades a favor de terceros, con el objeto de evadir sus responsabilidades, pues la única salida legal para que el Estado pueda recuperar todo o parte de su patrimonio, es con la confiscación de bienes de todos los facinerosos que se han visto de la noche a la mañana, reconocidos como millonarios empresarios, a costa del dinero público.

La existencia de una reforma constitucional, constituirá un importante precedente, ya que la confiscación de bienes expresado en el artículo 70° de la constitución no tiene sustento constitucional.

³⁹ NOVOA, Eduardo. (1979). El Derecho de Propiedad Privada. Colombia, Pág.169

En cambio en el Derecho Comparado Bolivia en el artículo 23° de su Constitución, señala: “Jamás se aplicará la confiscación de bienes como castigo político”, lo que quiere decir que si la confiscación de bienes surge de un proceso judicial, ésta se encuentra amparado constitucionalmente.

En Chile, la Constitución en su artículo 19° determina de igual modo que nuestra Constitución, en cuanto a que la propiedad se respeta y ratifica la figura de la expropiación, y no menciona para nada lo que concierne a la confiscación de bienes; esta misma figura también se da en la constitución (Artículo 58°) de Colombia y en la Constitución (artículo 23°) de Ecuador.

En la actualidad existe un planteamiento de una reforma constitucional el cual tiene una coincidencia plena con lo que establece el artículo 116° de la Constitución de Venezuela, el mismo que dispone de manera taxativa cuando procede la confiscación de bienes, cuando se haya cometido un delito contra el patrimonio.

6.2. Duplicidad de partidas Registrales.

De acuerdo a nuestro sistema registral⁴⁰, después de acceder a éste a fin de brindar Seguridad Jurídica a los bienes materia de inscripción registral; no resulta jurídica ni racionalmente posible que un mismo bien inmuebles hayan originado sus inscripciones de primeras de dominio en diferentes partidas registrales y que además que se encuentren inscritas en propiedad exclusiva a favor de terceros; situación lamentable ya que es una problemática que atraviesa nuestro sistema registral, ante esta existencia.

Desde la existencia del Registro hace más de ciento diez años, el proceso de inscripción de primeras de dominio o inmatriculaciones, reflejaban el resultado de una actividad de nacimiento de unidades inmobiliarias en el Registro, teniendo como sustento un tradicional esquema de de información literal; es decir el contenido de la extensión superficial consignada en un instrumento público (linderos y medidas perimétricas) lo que determinaba la conclusión positiva del registrador de acoger la solicitud de inmatriculación, pues se ve que el Registrador adoptaba su decisión sin ningún tipo de auxilio gráfico o técnico.

⁴⁰ Nuestro sistema registral inmobiliario se sustenta en diversos principios de los cuales hay que destacar el de especialidad, llamado también del “folio real”, el estado jurídico-dominial de la unidad inmobiliaria denominada finca se concentra en un solo instrumento (partida registral), Subraya. CASTILLO, “*Tratado de las Obligaciones: Primera Parte*”, Cit.p.439

Asimismo esta es una manera equivocada de evaluar la procedencia de las inscripciones, por lo que parte de estos errores generan casos de duplicidad de o de superposición de predios, como consecuencia el Registro de Propiedad Inmueble está brindando en algunos casos una información discrepante, afectando con ello la Seguridad Jurídica que debe brindarse a los que acceden al Registro” (Doble Inmatriculación, Duplicidad de Partidas o Superposición de Áreas; Problemas que no deben existir en cualquier sistema registral”).

Que si bien es cierto y conforme a lo expresado, se puede advertir que las duplicidades registrales son producto de la falta de un catastro⁴¹ organizado, técnico, funcional y eficaz que sirva a los registradores encontrar el apoyo gráfico al momento de evaluar un determinado título registral.

6.3. La Función del registro de predios

Una de la función primordial es lo que la doctrina le ha otorgado al registro como es el de instrumento de certeza de la propiedad.

José Antonio Álvarez Caperochipi señala: con la publicación en los registros de propiedad se pretende que todo el mundo pueda conocer quien es el propietario de un inmueble.

El Registro de la Propiedad es una institución pública destinada a crear titularidades en virtud de poder público y a la publicidad de la situación jurídica de los inmuebles, con la finalidad de proteger el tráfico jurídico.

Por el Registro de la Propiedad, se adquieren tanto el dominio y demás derechos reales; siendo la función básica no el de publicar los actos y contratos; sino en la creación de titulares indestructibles en virtud de un acto de poder público. El Registro de la Propiedad es la institución destinada a fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, siendo el fin principal el de la publicidad de los derechos reales y la legitimación del tráfico jurídico.

6.4. El Registro de Predios y su Inexactitud

El registro publica derechos y situaciones jurídicas que, en principio coinciden con la realidad; no obstante, por diversas razones, registrales o extra registrales, lo publicado no se ajusta con la realidad; a esta situación se le denomina inexactitud registral, y según el artículo 75 del RGRP, es entendida

⁴¹ El Catastro servía como documento de base para confirmar oficialmente las transferencias de derechos reales sobre las parcelas, de modo que los contratos privados sólo surtían efecto a partir de su inscripción en el Registro; este tipo de Catastro, llamado jurídico por su valor probatorio de la propiedad, exigía el previo deslinde y amojonamiento de todas las parcelas con intervención de las partes interesadas, Subraya. BERNÉ, “Catastro y Valoración Catastral”, Cit.p.46

como todo desacuerdo existente del Registro con la realidad, tanto física como jurídica.

Las discrepancias entre Registro y realidad; es decir la Inexactitud Registral, son clasificadas por el Texto Único Ordenado (TUO) del RGRP en dos categorías: los errores registrales (materiales o de concepto) y las inexactitudes distintas a estos.

➤ **Los errores registrales**, son inexactitudes que tienen origen registral debido a que son los cometidos por el Registrador al extender el asiento de inscripción, se caracterizan porque provienen de un error u omisión en algún asiento o partida registral durante el proceso de calificación e inscripción de un título, ya sea equivocando datos numéricos, de nombres, etc. (errores materiales); o interpretando deficientemente el contenido y alcances del título y/o de los actos inscribibles contenidos en el (errores de concepto). Estos errores se rectifican tratándose de errores materiales únicamente en mérito al título archivado respectivo; es decir sobre la base del mismo título que sirven para extender el asiento; en cambio los errores de concepto pueden ser rectificados en mérito al título archivado, solo pueden hacerse en mérito de tal cuando el error resulte claramente del título archivado, en cambio, cuando el error fue producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, se requiere nuevo título modificatorio otorgado por todos los interesados o la resolución judicial respectiva.

En este sentido, los errores materiales pueden rectificarse de oficio, sin restricción alguna; en cambio los errores de concepto solo pueden rectificarse de oficio, cuando resulten claramente del título archivado y siempre que la rectificación sea indispensable para la calificación de un título en trámite.

➤ **Inexactitud distinta a los errores registrales**; es decir cuando aquellas inexactitudes provenga de causas distintas a errores u omisiones cometidos por el funcionario registral al evaluar e inscribir los títulos, como por ejemplo: falta de inscripción de actos registrables, falta de cancelación de un derecho inscrito y falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento las rectificaciones de estas inexactitudes se realizaran en mérito del título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad extra registral.

6.4.1. Superposición de partidas electrónicas y su problemática

En la actualidad se viene sufriendo por la problemática que genera la inexactitud registral, más aún existen infinidad de solicitudes por rectificación de áreas pues se aprecia que la normatividad no regula con claridad cuál es el procedimiento a seguir ante la existencia de superposición de predios.

6.4.2. Superposición de áreas y duplicidad de Partidas

La superposición grafica comprende a aquella superposición de áreas total o parcialmente detectada por el área de catastro siendo el único sustento para desvirtuar esta superposición el de realizar una profundización de la información técnica la misma que se encuentra en los títulos archivados, siendo esta información meramente descriptiva y carente de sustento técnico, por lo tanto no es susceptible de ser desvirtuada.

Hoy en día la denominada Unidad técnica registral conformada por la Gerencia Registral es quien dispondrá el inicio al trámite de cierre de partidas ordenando para ello su publicación tanto en ambas partidas y aunado a la publicación en diario sello con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse y formular oposición al cierre, con la oposición se daría por concluido el trámite en sede registral.

La Duplicidad de partidas en la actualidad se ha regulado en el Decreto legislativo N° 1202, Decreto que modifica disposiciones del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, tal como refiere cuando se describe su principal finalidad el brindar una respuesta más dinámica del Estado en la promoción del acceso a la vivienda y la formalización de la propiedad.

Existe normatividad del Sistema Nacional de los Registros Públicos a cargo de la SUNARP ante la Duplicidad de Partidas en el ámbito registral, así en el supuesto que existan inscripciones incompatibles, se ha regulado en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos⁴², que el mismo se inicia ante la Gerencia Registral correspondiente, hoy denominada Unidad técnica registral, que

⁴² Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN de la Superintendencia Nacional de los Registros, Lima 30 de Marzo de 2005.

dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha unidad, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones, con la oposición se da por concluido el trámite en sede registral, o que probablemente se termine judicializando el tema.

No obstante, se ha regulado en relación a la superposición de predios del Estado respecto a propiedades de privados, supuesto en el cual necesariamente nos debiéramos remitir a las normas del Sistema Nacional de los Registros Públicos a cargo de la SUNARP respecto al procedimiento ante una Duplicidad de Partidas en el ámbito registral, así en el supuesto que existan inscripciones incompatibles, se ha regulado en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que el mismo se inicia ante la Gerencia Registral correspondiente, hoy denominada Unidad técnica registral, que dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha unidad, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones, con la oposición se da por concluido el trámite en sede registral, en cuyo caso probablemente se termine judicializando el tema, salvo que optemos por el procedimiento ya antes referido de rectificación de áreas (quedan

analizar los supuestos de la renuncia de área o el de accionar un redimensionamiento respectivo) considero que a este nivel debiera regularse un dispositivo más concreto y que responda a la realidad de la naturaleza de los bienes del Estado.

6.4.3. Actos de administración ante la superposición de áreas

Ante esta problemática de la superposición de áreas o duplicidad de partidas electrónicas el derecho de propiedad contenido en el Artículo 923 del Código Civil confiere el poder jurídico de uso, disfrute, entre otras pues definitivamente su titularidad protegida bajo la fe pública registral, estaría facultada a ejercer legítimamente todos sus atributos.

La Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece los distintos actos que pueden ser efectuados por las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, tales como: actos de disposición, administración, adquisición, registro y supervisión. Así, el literal b) del artículo 4 de La Ley prescribe lo siguiente: “ **b) Actos de administración** a través de los cuales el Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; los gobiernos regionales, que han asumido competencias; y las demás entidades públicas ordenan el uso y aprovechamiento de los bienes estatales”.

La superposición de áreas y específicamente lo concerniente a la duplicidad de partidas registrales los supuestos son variados y complejos, consecuentemente los tratamientos normativos deben pasar por cada caso en concreto, pudiéndonos encontrar ante una regulación sustantiva general u otras sujetas a normas especiales, como ocurriría en los casos de constitución de servidumbre u otros derechos (Ley N° 30327 o el Decreto legislativo N° 1192); como fuere en el presente caso y de excluir la normatividad especial, se debe de apreciar el ámbito bajo las normas generales del Código Civil, pero ciertamente sin norma expresa en materia estatal.

En la actualidad, si bien hay regulación de duplicidad de predios del Estado como ya refiriéramos anteriormente, no existe una regulación similar en materia Duplicidades entre predios del Estado y los predios de los privados, al respecto la actual Dirección de Normas y Registros de la SBN viene elaborando un proyecto en las modificaciones del Reglamento de la Ley N° 29151; hasta que ello no ocurra, consideramos que al

momento de la constitución del acto de administración, se proceda en el ámbito de una correcta y diligente negociación contractual de tipo casuístico, bajo el amparo de los principio de *"Buena fe contractual"*⁴³ y la *"Pacta sunt servanda"*⁴⁴, a regular expresamente a nivel inter partes en cada otorgamiento de actos de administración materializados en contratos un tenor que establezca que cualquier carga, gravamen y proceso judicial, administrativo o registral que afecten a bienes estatales, no limitan el acto de administración que se otorga y asimismo que ello también implica las que pudieran generarse a futuro como consecuencia del saneamiento físico legal del predio o área involucrada; deber cuyo cumplimiento obliga al Estado, sus entidades, así como a los particulares.

6.4.4. Procesos judiciales y los actos de administración

Siendo coherentes con nuestra posición, para los casos en los que no se hayan iniciado todavía los procesos judiciales sobre las áreas objeto del otorgamiento de los actos de administración, la actuación debe ser de oficio respecto al inicio de los procedimientos administrativos registrales de cierre por duplicidad de partidas o cuando se pueda verificar técnica y legalmente la existencia del derecho de propiedad del privado inscrito con anterioridad en los registros públicos y que se encuentre sustentado en título archivado acreditado con documentos legales y técnicos fehacientes, el Estado representado por la SBN, sus entidades⁴⁵ o los Gobiernos regionales con competencias transferidas, deberían proceder con la rectificación de áreas y linderos excluyendo el área del predio de propiedad de los particulares.

⁴³ La conducta exigible de la buena fe debe juzgarse según el estándar jurídico del hombre correcto y razonable que actúa con diligencia con el propósito razonable de llegar a celebrar el contrato que se proponen, pero sin llegar a pedírsele que proteja los intereses de su adversario, Subraya. PUENTE Y LAVALLE, *"La buena fe Contractual"*, Cit.p.24

⁴⁴ El principio pacta sunt servanda, dotando al contrato de estabilidad, intangibilidad y certeza se realiza en aras de establecer una determinada composición de intereses piedra fundamental de la libertad contractual y la autonomía, Subraya. RODRIGUEZ, "Pacta Sunt Servanda", Cit. P.128-186

⁴⁵ Artículo 10 del Reglamento de la Ley 29151. Sistema General de Bienes Estatales. Edición 2014

6.4.5. Rectificación de área y linderos y medidas perimétricas

La superposición parcial de áreas es relativo a los casos que existe duplicidad de partidas entre predios inscritos, donde la propiedad del privado sobre el predio, preexiste en su inscripción y presunta fe pública es decir que la superposición de áreas se presente en aquellos casos donde el privado logro su inscripción (partida registral más antigua) y el Estado inscribió con posterioridad (partida registral menos antigua), supuesto final en el cual el Estado podría optar por iniciar un proceso de rectificación de áreas y linderos, claro está en la medida que en los títulos archivados se cuente con documentación técnica que permita determinar conjuntamente con la documentación cierta, la prevalencia de la inscripción más antigua a favor del Privado, lo cual obligaría a adecuar su área o en defecto de ello sustentar que su rectificación no afecta el derecho del tercero.

El inicio de un procedimiento de rectificación de áreas y linderos puede ser de oficio o a pedido de parte, siendo indistinto ante un proceso judicial, la regulación que debiera aplicarse en todos los supuestos debe de partir por analizar técnica y legalmente la existencia de un derecho de propiedad inscrito anteriormente en registros públicos sustentado en un título archivado donde se acredite con documentos técnico legales fehacientes la certeza del dominio, incluso respecto del cual se pueda verificar que se ejerce posesión consolidada.

Las instancias administrativas registrales, no pueden avocarse⁴⁶ y menos pronunciarse, respecto de predios que son objeto de procesos judiciales donde se ventile el reconocimiento del derecho de propiedad.

El cierre administrativo por duplicidad de partidas, se concluye cuando existe la oposición al mismo o se procede con el cierre efectivo, permitiendo que alguno de los titulares inicie un proceso judicial para lograr acreditar su mejor derecho y cancelar la anotación preventiva o definitiva puesta en la partida registral, ya que el cierre en sí

⁴⁶ Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder judicial establece que: “Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala. Ninguna autoridad, cualquiera sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, puede avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso”.

mismo⁴⁷ siendo administrativo, no determina el mejor derecho conforme lo indica el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

6.4.6 Disolución Registral de la duplicidad de partidas Registrales.

Reconociendo que el problema existente y que resulta ser complicado el tener que detectar la totalidad de duplicidades registrales, el Reglamento General de los Registros Públicos recoge una solución registral o más bien administrativa; es en tanto que el Artículo 171 del citado Reglamento establece que en caso de existir duplicidades registrales deberá prevalecer la más antigua, resultando obvio, en aplicación del principio de prioridad registral que sustenta el Derecho Registral.

Asimismo en la práctica, una vez detectada la duplicidad de partidas, el Registrador solicita un informe catastral a la Oficina respectiva de los Registros Públicos para efectos de que se y cuantifique la duplicidad ya sea ésta total o parcial y emitido el respectivo Informe Catastral, la Gerencia de Propiedad Inmueble emite una Resolución mediante la cual, y en aplicación del Artículo 171 antes señalado, se ordena el cierre de la partida menos antigua, dicho cierre se verifica a través de una anotación registral que declare a la partida como cerrada y que en adelante (al menos en teoría) impedirá en la partida menos antigua la generación de nuevos asientos registrales. Este cierre de partida se correlacionará también con la partida más antigua en la cual sí se podrán seguir produciendo nuevas inscripciones registrales.

Ahora bien, tal como lo hemos adelantado, esta solución recogida por el Reglamento General de los Registros Públicos es tan solo una solución registral administrativa puesto que el Derecho de Propiedad no quedará definido con el cierre parcial, sino que los interesados deberán discutir el mejor derecho que les asiste en la vía judicial. Cabe anotar que el problema del mejor derecho no se solucionaría en absoluto con generación de nuevos asientos de propiedad en la partida más antigua

⁴⁷ Artículo 62 del Texto Único Ordenado del Reglamento de General de los Registros Públicos establece que: *“Sobre la Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas. En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.” En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012*

(para efectos de invocar el Artículo 2014 del Código Civil), puesto que la correlación del cierre parcial impediría invocar una adquisición de buena fé, aun cuando la transferencia se haya verificado a título oneroso y haya sido debidamente inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble.

El citado Reglamento, al referirse al cierre de la partida menos antigua y la vigencia registral de la más antigua, es claro al señalar:

No cabe duda alguna que el cierre registral no es más que un problema de la duplicidad registral, ya que la controversia sobre el mejor derecho de propiedad deberá ser necesariamente ventilada ante el Poder Judicial.

6.5. ¿Brinda el registro de propiedad inmueble Seguridad Jurídica?

En la mayoría de los casos, no cabe duda que el estudio de títulos del Registro de Propiedad Inmueble garantiza el éxito y la seguridad Jurídica⁴⁸ de determinada operación; no obstante, a ello la existencia de duplicidad de partidas hace que el Registro de Propiedad Inmueble no garantice la Seguridad jurídica para la que fue creado.

Que reconociendo la existencia de este grave problema es reconocer y aceptar que quien accede al Registro de Propiedad Inmueble puede estar adquiriendo una propiedad que existe además en otra partida diferente de la consultada y genera derechos respecto de otras personas, hecho que no permite garantizar al cien por ciento que los Registros Públicos sean sinónimo indudable de jurídica.

En la actualidad el Registro de Propiedad Inmueble viene trabajando arduamente en la corrección de este y otros problemas, sin embargo existen multiplicidad de casos en los que el perjuicio está ya creado y existen dos, tres o más titulares registrales que deben dilucidar su mejor derecho en la vía judicial al contar todos con titulación inscrita en el Registro Público.

⁴⁸ La seguridad jurídica consiste, en esencia, en que el Derecho será cumplido y, por consiguiente, que las conductas de las personas y principalmente del Estado, sus órganos y organismos, serán predecibles, Subraya. RUBIO, “*El Estado Peruano según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional*”, Cit.p.79

6.6. Seguridad Jurídica en el registro de Predios

6.6.1. Concepto

Habiendo adoptado nuestro país una exigencia respecto a la transferencia patrimonial de bienes inmuebles, el mismo que no debe llevarse a cabo de manera desordenada o caótica, sino dentro de un marco normativo que haga efectiva una plena Seguridad Jurídica a todos los ciudadanos y facilite el acceso a la formalización de la propiedad.

Se observa que la gran mayoría de la población si tiene casas, pero la mayoría de ellos no cuenta con los medios de representar su propiedad y crear capital; es decir cuentan con casas pero no títulos, como tienen cosechas pero no certificados de propiedad, negocios pero no escrituras de constitución ni acciones que les permita llevar una vida paralela en el mundo del capital.

6.6.2. Seguridad Jurídica

Constituye uno de los fines generales del Derecho, es la relación existente entre seguridad, justicia y Derecho, enfocada desde diversas perspectivas. La seguridad jurídica es la estabilidad que ofrece al individuo de la sociedad.

Seguridad jurídica⁴⁹ es el conocimiento que cada uno tiene sobre las consecuencias de cualquier acto realizado, los efectos de una norma o los límites de su esfera de actuación, es la certeza que deben tener los miembros de una sociedad por cuanto el sistema jurídico regula sus relaciones y de esta manera va a proteger eficazmente nuestros derechos, a fin de que no se susciten conflictos de intereses o incertidumbre jurídica o puedan éstos resolverse con cierto grado de predictibilidad.

⁴⁹ Para Pérez Luño, la seguridad jurídica no es un *factum* inmanente a cualquier sistema de Derecho, sino un valor de Derecho justo que adquiere si plena dimensión operativa en el Estado de Derecho, Subraya. RIVERO, “*El Estado de Derecho Latinoamericano: Integración Económica y Seguridad Jurídica en Iberoamérica*”, Cit.p.122

6.6.2.1 Elementos de la Seguridad Jurídica

La Seguridad Jurídica en el sistema registral no surge mágicamente o de modo espontáneo, nace a partir de la expedición oficial por el órgano legislativo, pues su existencia es el producto de interrelación de tres factores:

- a. Una norma sustantiva, que esté compuesta por disposiciones vigentes y que reconozcan derechos o establezcan obligaciones.
- b. Una norma adjetiva, que esté representada por procedimientos y reglas que hagan posible la instrumentación y aplicación de la norma sustantiva.
- c. Órganos estatales encargados de la aplicación de las mismas en lo que se conoce como el proceso de impartición de justicia.

6.6.2.2 Clases de Seguridad Jurídica

Esta presenta dos aspectos uno objetivo y el otro subjetivo.

a. Seguridad Jurídica Objetiva.

Es la garantía que se le brinda al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán asegurados. Desde la perspectiva objetiva la Seguridad Jurídica⁵⁰ es un orden social es una organización que pretende concretar la integridad de las personas y de los bienes de los individuos.

b. Seguridad Jurídica Subjetiva

Es aquella seguridad entendida como una certeza de que cualquier eventual atentado contra el patrimonio o la vida serán efectivamente conjurados por la sociedad y la organización estatal; pues implica, la confrontación del individuo con el entorno social objetivo que lo envuelve, esto es que se va a requerir la perceptibilidad cierta del Derecho, de la norma jurídica y de su aplicación al caso concreto.

⁵⁰ En el Derecho Contemporáneo se utilizan tres especificaciones de la seguridad jurídica: la seguridad personal, la seguridad ciudadana y la seguridad nacional, Subraya. RUBIO, *“El Estado Peruano según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional”*, Cit.p.83.

- **Como seguridad de orientación o certeza del ordenamiento.**
Existe cuando conocemos el significado, contenido y sentido de lo que se establece en una norma, que equivale a un “saber a qué atenerse”.
- **Como seguridad de realización o confianza en el ordenamiento.**
Esta existe cuando hay certidumbre de que lo dispuesto por la norma ha de ser aplicada a un determinado caso.

6.7. Duplicidad Registral o doble Inmatriculación

6.7.1. Concepto o Problema

Consiste en el hecho de abrir dos o más partidas registrales para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural o para el mismo elemento que determine abrir una partida registral por lo que se puede determinar que existe superposición total o parcial de áreas inscritas en las partidas registrales correspondiente a distintos predios.

Siendo así se observa que la eficacia del registro en el ámbito del derecho que declara y su función de extenderlos en cada partida queda suspendida al ser el registro contradictorio consigo mismo, al contener dos o más vidas tabulares independientes ; por lo que se contradice el principio de especialidad contenido en el Artículo IV del Título Preliminar respecto al principio de especialidad⁵¹ y el Artículo 6 del Texto Único Ordenado del Reglamento general de Registros Públicos referente a la partida registral⁵².

⁵¹ Artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: *“Por el principio de especialidad cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.”* En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

⁵² Artículo 6° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos *“La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales”.* En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

6.7.2. Notas presentes en la duplicidad registral

La múltiple inscripción de un mismo elemento: bien mueble, inmueble, personas jurídicas, naturales u otro elemento.

- Publicidad registral objetivamente contradictoria
- Contradice los principios de especialidad, publicidad, tracto sucesivo, Prioridad.
- Atenta contra la naturaleza del procedimiento registral, lo vuelve controversial ante lo no contencioso.

6.7.3 Naturaleza Jurídica de la Duplicidad Registral

a) Es una inexactitud registral

Así como lo establece el Artículo 75 del Texto Único Ordenado del Reglamento general de los registros Públicos⁵³.

La doctrina mayoritaria es ambigua porque la inexactitud es una cualidad que afecta únicamente a un folio registral y no al registro en su conjunto.

b) Es de carácter Contradictorio

Existe un choque entre dos partidas lo que determina la incoherencia del registro, la misma que debe ser corregida por medio de la cancelación o (cierre) rectificación del folio o partida; así lo establece el Artículo 57⁵⁴ del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos.

⁵³ Artículo 75 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: *“La Inexactitud registral y su Rectificación consistente en todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extra registral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título. La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad”* En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

⁵⁴ Artículo 57 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: *“Funcionario competente Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo. Tratándose de partidas abiertas en distintos órganos desconcentrados, el competente para conocer el procedimiento de cierre será el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentre la partida de mayor antigüedad. la misma regla se aplica en los casos de superposición total o parcial de predios inscritos en partidas abiertas en órganos desconcentrados distintos. En los casos de los dos párrafos anteriores, advertida o comunicada la duplicidad, el Gerente Registral del órgano desconcentrado en el que se encuentra la partida menos antigua, remitirá al Gerente Registral competente en un plazo no mayor de 20 días, copia autenticada por fedatario de la partida registral y de los antecedentes registrales. Tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentra la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente. Concluido el procedimiento de cierre en los supuestos de los párrafos anteriores, el Gerente Registral competente, mediante oficio, encargará el cumplimiento de la resolución de cierre, a los Gerentes Registrales de las Zonas Registrales en las que obren las demás partidas involucradas”.* En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

6.7.4. Finalidad del Procedimiento de Duplicidad

La decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio de especialidad contenido en el Art. 62⁵⁵ del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos.

6.7.5. Clases de Duplicidad Registral

Según el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos

En Función a la Forma

- a) Duplicidad Total de Áreas contenido en el Art. 56⁵⁶ del TUO RGRP.
- b) Duplicidad Parcial de Áreas contenido en el Art 63⁵⁷ del TUO RGRP.

⁵⁵ Artículo 62 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: *“La Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas, es que en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad. Una vez extendida la anotación de cierre, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada. Sin embargo, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles. Tratándose del Registro de Predios, cuando aún no se hubiera dispuesto el inicio del procedimiento de cierre a que se refiere el artículo 60, el Jefe del Área de Informática, a solicitud de la Gerencia Registral correspondiente, procederá a incorporar en la base de datos del sistema informático registral un mensaje que publicite en las partidas involucradas la duplicidad detectada de manera categórica por el área de catastro, el mismo que se mantendrá hasta que ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:*

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

Las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción por cuanto es competencia del poder judicial”. En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

⁵⁶ Artículo 56 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros públicos establece que: *“Definición Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”. En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012*

⁵⁷ Artículo 63 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros públicos establece que: *“La Superposición parcial y eventual desmembración Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada. Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el*

En Función Carácter contradictorio

- a) Duplicidad de Partidas idénticas contenido en el Art. 58⁵⁸ del TUO RGRP.
- b) Duplicidad de Partidas Compatibles contenido en el Art 59⁵⁹ y Art 63 del TUO RGRP
- c) Duplicidad de Partidas Incompatibles Art 60⁶⁰ del TUO RGRP

Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza. Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente". En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

⁵⁸ Artículo 58 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros públicos establece que: *"Duplicidad de partidas idénticas Cuando las partidas registra les duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta. Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción". En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012*

⁵⁹ Artículo 59 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros públicos establece que: *"Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad". En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012*

⁶⁰ Artículo 60 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros públicos establece que: *"Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición Cuando las partidas registra les duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones. Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo. El aviso a que se refieren los párrafos anteriores, debe contener la siguiente información:*

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de la partida, según sea el caso.
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas.
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso, y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo, precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición. Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal

6.7.6. Etapas del procedimiento de cierre de partidas

a) De Iniciación. - El pronunciamiento de la Gerencia Registral gira en torno a determinar la existencia o no de duplicidad o superposición de áreas Total o parcial.

b) El cierre de la Partida. - La Gerencia Registral bajo el principio de prioridad, dispone el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en las partidas involucradas. Ya no se podrá extender nuevos asientos de inscripción Art.62. La finalidad es mantener un registro limpio de contradicciones en la cual consten titularidades incompatibles y opuestas.

6.7.7. Efectos del Cierre de partida

- a) Si se da inicio del cierre y se presenta título en una partida involucrada, en tanto GR no disponga el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción
- b) Si se dispone el cierre de la partida, no podrán extenderse nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada esto no implica que afectara los derechos registrales de la partida el cierre de la partida.
- c) Reabrir una partida registral.

circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas". En Resolución de la Superintendente Nacional de los registros Públicos, Lima.2012

CAPITULO VII

PUBLICIDAD REGISTRAL Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

7.1. Naturaleza jurídica de la publicidad registral

Publicidad significa poner en conocimiento a una comunidad; lo que significa que todos los miembros de esa comunidad, deban necesariamente llegar a conocer ese hecho por la simple razón de haberle dado publicidad. Es aquel conjunto de medios que se emplean para divulgar y extender el conocimiento de determinados acontecimientos con el fin de hacerlo llegar a todos.

A través de la publicidad jurídica registral⁶¹, se inscriben actos en el registro y publicitar situaciones jurídicas, siendo los principios registrales aquellas formas mediante las cuales, el sistema de publicidad registral cumple sus fines de Seguridad Jurídica de la siguiente manera:

a) Seguridad estática:

Es aquel que protege al titular del Derecho de los ataques de terceros que traten de desconocer su titularidad, garantizándoles Seguridad y tutela en sus derechos.

b) La seguridad dinámica:

Es aquella donde el adquirente de un Derecho no puede ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o que debió conocer al tiempo de llevada su adquisición, pues brinda protección a terceros involucrados denominada seguridad del tráfico.

La publicidad radica en la oponibilidad *erga omnes* de aquel Derecho Publicitado por el Registro, pues en nuestro ordenamiento cuando un titular inscribe su título en registros, no solo informa su existencia; sino que además, en virtud de la presunción del artículo 2012 del CC, elimina la posibilidad de que “*alguien*” desconozca su derecho.

La publicidad registral confiere certeza y Seguridad Jurídica⁶² a aquel Derecho Real inscrito, pues al amparo del Principio de la Fe Pública Registral, contenido en el artículo 2014º CC, resulta ser suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes, ya que el registro quien desencadena oponibilidad y eficacia sustantiva de los actos inscritos en la esfera jurídica.

⁶¹ CAMBIASSO, Susana.(1984).La Publicidad Registral y la Seguridad Jurídica. Uruguay, Pág.116

⁶² GARCIA, Ricardo.(2012).El Valor de La Seguridad Jurídica. Madrid, Pág.380

El registro es la institución y la publicidad es la esencia o contenido de la institución, el registro recibe, depura y ordena la información, para hacerla pública y al gozar de publicidad, no se debe confundir con publicar la propiedad de modo absoluto, sino es de favorecer el tráfico para facilitar la prueba y el ejercicio de los derechos inscritos.

7.2. La Publicidad Registral, se clasifica en:

a) Publicidad material:

Contenida en el enunciado, “in re” del principio; nadie puede alegar su desconocimiento. Artículo 2012 CC.

b) Publicidad formal:

Es la obligación de los funcionarios de los Registros Públicos de informar a quien lo solicite del contenido de las inscripciones, sin expresión alguna.

7.3. Prohibiciones en la publicidad registral⁶³ o excepciones:

Cuando la información afecte el Derecho de intimidad, que se excluyan por ley o por razones de seguridad; el mismo que tiene su fundamento legal en el Artículo 2 inciso 5, 6 y 7 de la Constitución Política: “toda persona tiene Derecho: al honor, a la buena reputación, a la intimidad personal y familiar, así como a la voz y a la imagen propia”.

7.4. La Publicidad Formal, puede darse de dos maneras o formas:

a) Directa:

A través de las oficinas de los Registros, donde pueden acudir cualquier persona y pedir la exhibición de los tomos, fichas y/o partidas electrónicas, con el requisito de pagar los derechos, según el arancel vigente.

b) Indirecta:

El usuario solicita cualquier certificado: gravámenes, copia literal, etc, previa presentación de la solicitud correspondiente, en los mismos documentos se mencionan los títulos en trámite.

⁶³ CORRAL. José. (1996). La Publicidad Registral de las situaciones Jurídicas Urbanísticas. España, Pág.308

7.5. Los Principios registrales y sus características jurídicas

7.5.1. Definición de Principios Registrales:

Son aquellas características, considerada como rasgo fundamental por el cual se alcanza su fin de la publicidad registral. Los principios registrales están consideradas como aquellas normas rectoras cuyo principal fin y objetivo principal es la adecuada publicidad de los actos que se inscriban en el registro de predios.

Para ROCA SASTRE los Principios Registrales son el “resultado conseguido mediante la sinterización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del Sistema Registral

Para José Manuel GARCIA GARCIA “podemos definir los principios hipotecarios como las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral”⁶⁴

7.5.2. Principios Registrales adoptados por la legislación Peruana:

El sistema adoptado por el Perú, ha elegido y creído conveniente como principios los siguientes a los sgts: (i) Publicidad Material , (ii) Publicidad Formal, (iii) Principio de Rogación , (iv) Principio de Titulación Auténtica, (v) Principio de Especialidad, (vi) Principio de Legalidad, (vii) Principio de Tracto Sucesivo, (viii) Principio de Legitimación, (ix) Principio de Fe pública Registral, (x) Principio de Prioridad Preferente, (xi) Principio de Prioridad Excluyente.

a) Publicidad⁶⁵:

Considerado como un principio más del Derecho Registral, pues resulta ser uno de los fines máximos del registro jurídico, no solamente por la publicidad informativa de lo que consta inscrito en el registro, sino por todas las implicancias de un buen sistema que es el de generar “Seguridad”, es decir un interés Público.

⁶⁴ GARCIA , José Manuel.(1988). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. México, Pág. 533.

⁶⁵ CLAVAY. Mayobanex. (2000).La Publicidad Registral y los Efectos del Principio de la Fe Pública Registral. Perú, Pág.34

b) Principio de Rogación y Titulación Auténtica

El principio de Rogación se da a iniciativa de la parte interesada, y solo en casos establecidos por ley, el registrador realiza inscripciones de oficio. Por otro lado, el principio de Titulación Auténtica es aquel en donde la inscripción registral solamente se hace en virtud al título es decir mediante documentos que tengan la calidad de “instrumentos Públicos” podrán ser calificados por el registrador.

c) Principio de Especialidad

Aquí se establece que cada persona que inscriba un bien inmueble dentro del ordenamiento registral, debe poseer par dicho predio tan solo una sola partida registral; por lo que este principio establece que no puede existir un bien inmueble con dos partidas registrales independientes y vigentes.

d) Principio de Legalidad:

Por este principio se rige todo campo administrativo del derecho registral; pues éste es el pilar del registro, considerado como aquel principio que regula toda la administración pública.

e) Principio de Tracto Sucesivo:

Es considerado como la secuencia de la transmisión de la propiedad, sin la existencia de alguna ruptura de continuidad.

f) Principio de Legitimación

Por este principio se dota de exactitud a la información que consta en el registro.

g) Principio de Fe Pública Registral

Es aquel que otorga protección registral a todo tercero que de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho. En nuestra legislación está plasmado en el Artículo 2014 del Código civil, este principio protege la adquisición que se efectúa a título oneroso y con buena fe de quien aparece en el Registro como Titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de perjudicar dicha adquisición, por lo que confiere Seguridad Jurídica.

h) Principio de Prioridad Preferente

Este Derecho es que otorga el Registro a quienes acuden al registro a realizar la inscripción de un acto, encontrándose en cierta forma con la compatibilidad de derechos respecto a estos actos inscritos; por lo que se aplicará la prioridad en el tiempo de la inscripción la cual se determina por la fecha hora y fracción de hora en que el título se presenta al registro.

i) Principio de Prioridad Excluyente:

Este principio sirve como una herramienta registral a fin de excluir a través de la calificación registral, por donde el registrador cuando observe un título B, indicándole al administrado que no podrá ser inscrito el título debido a que existe un título pendiente de inscripción, y por lo tanto dependerá de este (título A) para que pueda o no ser inscrito el segundo.

j) Principio de Oponibilidad

Es aquel principio conocido como oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, pues este principio establece que todo lo inscrito se opone ante lo no inscrito y a la inversa lo no inscrito es inoponible a lo inscrito. Está contemplado en el artículo 2022 del Código Civil.

7.6. El Principio de la Fe Pública Registral

Nuestro país día a día experimenta el crecimiento económico, pues diversos sectores productivos requieran de la adquisición de inmuebles para sus inversiones económicas por lo tanto es de absoluta necesidad que los bienes tengan revestimiento de seguridad jurídica por lo que allí se hacen grandes inversiones; por lo tanto resulta ser necesario que se deba contar con normas claras, simples y eficientes que permitan el acceso de invertir razonablemente en la adquisición de bienes y que se mantenga un efecto legal frente a todo tercero ; a fin de no tener la incertidumbre de no saber si el terreno que se adquirirá sobre el que se pretende invertir puedan haber reclamos posteriores de la titularidad sobre un mejor derecho de propiedad sobre el bien; por lo tanto de existir un sistema legal que genere certeza a fin de brindar seguridad a los propietarios garantizando así de manera taxativa tal y como lo contiene el principio de la fe pública registral.

7.6.1. Concepto y alcances del Principio de la Fe Pública Registral

Todo sistema registral tiene como objetivo central garantizar el ejercicio de las titularidades inscritas en los Registros Públicos (aspecto estático) y la plena eficacia de las transferencias patrimoniales (aspecto dinámico), mediante la publicidad de las situaciones jurídicas y los actos de disposición.

Como dice Díez-Picazo: “Publicidad no es en rigor otra cosa que la actividad tendente a lograr que algo sea público. Y público es lo que resulta manifiesto, conocido o notorio. Cuando se habla de publicidad en el Derecho privado se alude a una fundamental necesidad de que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser o sean conocidos por la comunidad o, por lo menos, que se faciliten los medios para que puedan serlo⁶⁶”

La publicidad registral debe garantizar la seguridad del tráfico jurídico. Sus efectos no operan únicamente sobre el titular del derecho inscrito, sino que se extienden a los terceros que toman decisiones a partir de la información que brinda el Registro.

Por esta razón, uno de los principales efectos de la publicidad registral es la protección que se otorga a los que contratan con quien figura como titular de un derecho. Esto es lo que se conoce como el Principio de Fe Pública Registral.

En el Perú se ha recogido expresamente este principio en el artículo 2014 del Código Civil⁶⁷.

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

⁶⁶ Díez-PICAZO, Luis.(1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid, pág. 292

⁶⁷ El antecedente normativo inmediato del artículo 2014 es el artículo 1052 del Código Civil de 1936, establece que *“Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho el otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo Registro”*. Gaceta Jurídica, Edición 210

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”. Por su parte, el artículo 3 de la Ley 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, establece: “Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme; c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”.

Asimismo el artículo VIII del Título Preliminar del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución No. 126-2012-SUNARP-SN, recoge el principio registral de la siguiente forma: “La inexactitud de los asientos registrales⁶⁸ por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

El principio de la de Fe Pública Registral, otorga alcances al verdadero dueño del bien, pues quien no tiene derecho inscrito queda privado de su titularidad en beneficio de otra persona llamado “tercero registral”; de forma tal que ante el tráfico de bienes patrimoniales se deben asegurar lo que se desarrolla por la buena fe y en base a la información registral.

Los efectos que produce el principio de Fe pública Registral son:

- La pérdida perentoria e irreversible de su derecho de propiedad en beneficio de la persona que contrató confiando en la exactitud y certeza de la publicidad registral.
- La incapacidad de poder cuestionar la adquisición del tercero en base a las irregularidades que presenta el derecho del transferente.

⁶⁸ VARGAS, Edna.(1995).Responsabilidad del Registro Público de la Propiedad Privada de la irregularidad de los asientos Registrales.Mexico,Pág.116

7.6.2. Naturaleza Jurídica del Principio de la Fe Pública Registral

El derecho del tercero prevalece sobre el verdadero titular del bien; de modo que el ordenamiento jurídico sacrifica el derecho del verdadero titular asignándolo al tercero quien contrató con un no propietario, lo hizo de buena fe en base a la información que obra en el Registro; es muy importante entender a cabalidad las consecuencias jurídicas previstas en el artículo 2014 del Código Civil.

La Consecuencia jurídica adquiere la propiedad por haber confiado en la publicidad registral por lo que el origen de esta titularidad es legal y no convencional.

La literalidad del artículo 2014 del Código Civil puede conducir a una confusión, pues la norma dice: “mantiene su adquisición”. Como hemos señalado, el título del tercero en estricto no se mantiene, pues emana de un otorgante sin derecho, cuyo título a su vez se ha anulado, rescindido o resuelto.

La norma no restaura la eficacia de los actos jurídicos ni mucho menos convalida nulidades que pudieran presentarse en el título del otorgante, dicha disposición supone una verdadera asignación de propiedad a favor de quien se subsume en el supuesto de hecho de la norma jurídica.

La adquisición protegida por el Principio de Fe Pública Registral rompe la cadena de vicios que pudiesen afectar a las relaciones jurídicas que preceden al disponente. El tercero se convierte en el dueño del bien, siendo indiferentes las inexactitudes registrales que viciaron la facultad dispositiva del transferente.

El artículo 2014 determina el nacimiento de un derecho de propiedad firme supone un verdadero saneamiento de la propiedad, eliminando patologías en la titularidad del bien para efectos de su circulación, en consecuencia, las transferencias posteriores a la adquisición del tercero de buena fe tampoco podrán ser cuestionadas vicios en el derecho del otorgante, sin importar si estos defectos fueron conocidos o no por los nuevos adquirentes.

Al respecto, Roca Sastre opina:

“No queda privado un tercer adquirente de su buena fe por el hecho de que conozca la inexactitud o vicio de una inscripción anterior en base de la cual ya funcionó la fe pública registral a favor del adquirente que se apoyó en ella (...) Por esto si un adquirente anterior ya fue protegido por la fe pública registral por reunir las circunstancias de buena fe y demás exigidas por el artículo 34º de la Ley Hipotecaria, ya no podrá exigirse a adquirente posterior alguno el mismo requisito de buena fe respecto a la misma e idéntica inexactitud registral o vicio claudicatorio posible, pues dicho tercer adquirente anterior adquirió en firme o definitivamente, y ya no puede volver a reproducirse el problema en lo sucesivo, aunque los posteriores adquirentes de la finca o derecho no reúnan la condición de terceros hipotecarios⁶⁹

La propiedad, entendida como derecho subjetivo, tiene como origen una sola fuente; si se ha celebrado un contrato de compraventa con el verdadero propietario del bien, el adquirente será dueño porque habrá adquirido el dominio de quien efectivamente lo ostentaba (artículo 949 del Código Civil).

En caso ello no suceda, es decir, si se ha celebrado una compraventa con quien no tiene derecho sobre el bien, el adquirente no habrá adquirido el derecho por vía convencional; y es que nadie puede transmitir convencionalmente un derecho que no tiene ni trasladar situaciones jurídicas de mejor nivel que las que uno tiene; sin embargo, el tercero puede convertirse en propietario del predio (al amparo de la Fe Pública Registral), si demuestra haber satisfecho los presupuestos legales que exige el artículo 2014 del Código Civil.

Finalmente, debemos señalar que la fe pública registral tiene estrecha conexión el contenido de la inscripción; pues éste se presume cierto y produce todos efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (artículo 2013 del Código Civil). Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa que habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; y la legitimación pasiva protege al tercero que contrata

⁶⁹ GARCÍA GARCÍA, José.(1993). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario.Madrid, pág. 337

con quien tiene derecho inscrito.

La buena fe del tercero adquirente quizá sea el elemento más importante del principio estudiado y que mayor discusión presenta a nivel doctrinario y jurisprudencial.

En términos generales, la buena fe registral consiste en desconocer la inexactitud de la información que publicita el Registro pues existen dos criterios para entender la buena fe: uno objetivo y otro subjetivo.

Objetivo: Atiende exclusivamente a la información que obra en los Registros Públicos; no interesa si el adquirente conoce una realidad distinta, pues basta que el vicio o la inexactitud no consten del Registro, para que el tercero tenga buena fe.

Subjetivo: Pone énfasis a la realidad extra registral; para tener buena fe y quedar protegido por el Principio de Fe Pública Registral, el vicio no debe constar en el Registro, pero además el tercero debe ignorar la inexactitud.

En palabras de Gómez y Del Pozo:

“La buena fe es un presupuesto de la protección registral, dado que el tercero resulta protegido en la medida en que ha contratado confiando en el Registro. La protección registral es una protección a la fe pública registral, es decir, a la confianza en que la titularidad que el registro publica es la verdadera titularidad (...) Por este motivo, un adquirente que conozca la inexactitud del Registro no ha de gozar de ninguna especial protección. Si conoce la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica, y conoce además cuál es la realidad jurídica, es esta realidad la que debe valer para él⁷⁰ Entonces, existirá buena fe registral si es que el vicio no consta en los Registros Públicos y si es que el tercero desconoce la inexactitud registral. Nótese que en este último extremo la buena fe se equipara al desconocimiento del vicio⁷¹, es decir, el tercero no debe conocer la calidad de non domino del otorgante del derecho. Para tal efecto, el segundo párrafo del artículo 2014 establece una presunción iuris tantum de que el tercero desconoce la deficiencia registral”.

⁷⁰ GOMEZ , Francisco.(2000). Lecciones de Derecho Hipotecario. Madrid, pág. 17.

⁷¹ Casación No. 4077-2008-ICA del 11 de diciembre de 2008, la Corte Suprema señala: “la buena fe registral, debe probarse el conocimiento pleno y efectivo a través de pruebas directas. Lima 2 de marzo de 2009.

Sobre el particular, la Corte Suprema ha dicho: “El artículo 2014 se refiere a la publicidad registral, que sirve para llevar a conocimiento de la colectividad determinados hechos jurídicos, pero va más allá, pues protege al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso de quien en el registro aparece con facultad para otorgarlo, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante.

La fe registral opera respecto de los datos registrados referentes a la existencia, contenido y titularidad de los derechos reales inscritos y se establece una presunción iuris tantum a favor del tercero de buena fe, con el añadido que la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía de la inexactitud de la inscripción registral.

Tercero en lenguaje jurídico es la persona que pueda desconocer un cambio no inscrito. Tercero es la persona que desconoce la discrepancia entre el asiento registral y la realidad. Tercero es la persona que no es sujeto del cambio real no transcrito en el registro, pero que ha adquirido derecho sobre la cosa por parte de quien aparece en el registro como titular, añadiéndole la ley, como requisito de validez, que se haya adquirido a título oneroso y de buena fe.

7.6.3. Extensión de la buena fe Registral para la protección de asientos registrales.

Para evitar un sistema legal con excesivos costos de transacción la búsqueda de las inexactitudes en el Registro debería restringirse a los asientos registrales y no a los títulos archivados, más aún si se tiene en cuenta que los primeros han sido extendidos después de una rigurosa calificación por profesionales del Derecho.

Es decir, para que uno se encuentre protegido por este principio, debería bastar el examen a los asientos registrales, y no una revisión de los títulos archivados que dan lugar a la inscripción del titular aparente.

Si la inexactitud aparece en los asientos registrales, no se cumpliría con el requisito del artículo 2014 sobre que las causas no deben constar en los Registros Públicos; en tal caso, el adquirente tendría mala fe.

Por el contrario, si el vicio figura exclusivamente en el título archivado y no en el asiento registral, tal circunstancia no debería impactar en la buena fe del adquirente.

Consideramos que la exigencia de revisar los títulos archivados equivale imponer a los interesados la carga de que realicen una labor semejante a la compleja función calificadora de los registradores, lo cual constituye un evidente despropósito.

Según disposición: “La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Es decir, para que uno se encuentre protegido por este principio, debe revisar previamente los asientos registrales y los títulos archivados que dan lugar a la inscripción del titular aparente en los Registros Públicos.

En consecuencia, si el vicio o la causa de la inexactitud aparece en alguno de estos (asientos o títulos archivados), no se cumple con el requisito del artículo 2014 sobre que las causas no deben constar en los Registros Públicos; en tal caso, el adquirente tendrá mala fe.

Al respecto, la Corte Suprema ha dicho lo siguiente:

“(...) forman parte de la publicidad de los Registros Públicos, los títulos archivados, (...) porque como el asiento registral es solamente un resumen, en el que consta el título que da origen al asiento, dicho título está a disposición de toda persona, porque forma parte del asiento y de la publicidad de los registros.

En tal contexto, es menester precisar que cuando el Código Civil emplea el término “registro público” su concepto y alcances no puede ser interpretado de manera restrictiva, limitándolo solo al conocimiento del asiento registral, dado que la presunción absoluta de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones implica el conocimiento tanto del asiento registral como de los títulos y documentos que lo sustentan y que se encuentran archivados en los Registros Públicos, de lo cual además se desprende la obligación de que tienen los funcionarios de la entidad registral de dar a conocer los títulos archivados, índices y demás documentos que obran en las oficinas registrales”.

La Corte Suprema también ha establecido que la buena fe no solo alcanza a los asientos registrales y títulos archivos del Registro de Propiedad Inmueble, sino la inexactitud no debe constar tampoco en ninguno de los demás registros que componen e integran los Registros Públicos, lo cual en nuestra opinión, hace todavía más engorroso y difícil la adquisición de inmuebles, elevando aún más los costos de transacción y obstaculizando la circulación de los bienes.

Ahora bien, ¿la verificación registral comprende el análisis de todos los títulos inscritos desde el origen de la partida registral? La respuesta es afirmativa, pero tiene algunos límites temporales según la extensión de la partida registral. En efecto, desde el momento en que se planea hacer la adquisición, el tercero debe examinar los títulos inscritos por un periodo de diez años hacia atrás.

Tiene que comprobar si existen vicios en el derecho de los propietarios comprendidos en el plazo de prescripción (artículo 950 del Código Civil). De esta forma, si hubiera algún título viciado, anterior a este periodo, no se afectaría el derecho del enajenante, pues éste habría adquirido la propiedad por prescripción.

7.6.4 Pautas de Perduración de la Fe Pública

Registral Sobre el particular, la Corte Suprema ha dicho que para la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, es necesario “(...) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo, la buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro.

La protección del artículo 2014 del Código Civil se dispensa a aquellos que contraten en base a la información registral, evento que se produce con la celebración del acto y no después. En consecuencia, es irrelevante que el tercero llegue o pueda llegar a conocer la inexactitud después de la celebración del negocio jurídico. Esta situación no le retira la condición de adquirente de buena fe (*mala fides superveniens non nocet*). Al respecto, debe tenerse presente que el artículo 2014 del Código Civil tiene su fuente inmediata en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española(17). Según esta norma: “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”. La doctrina española coincide mayoritariamente en señalar que la buena fe ha de tenerse en el otorgamiento del acto, siendo irrelevante que el tercero llegue a conocer las inexactitudes del Registro en un momento posterior.

Diez Picazo y Gullón sostienen:

“El adquirente debe ser de buena fe. El entendimiento de este requisito exige partir de que la fe pública entra en juego cuando hay una inexactitud registral, que es ‘todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral’

Roca Sastre advierte: “El momento en que el tercer adquirente debe hallarse en situación de buena fe es el en que verifica la adquisición del inmueble o derecho real correspondiente, de suerte que es irrelevante el conocimiento que posteriormente puede llegar a tener de la existencia de la inexactitud registral o de los vicios que afecten la titularidad o derecho del transferente. Por tanto, el momento decisivo en que debe existir la buena fe es el de la adquisición, sin que el tercero quede privado de dicha condición de buena fe por la circunstancia de que descubra o se percate con posterioridad a tal adquisición de la existencia de dicha inexactitud registral o de los referidos vicios, puesto que ‘mala fides superveniens non nocet’ o ‘scientia superveniens non nocet’. Así resulta del modo de producirse los arts. 34, 36, 40 y otros de la Ley Hipotecaria y lo confirma reiterada jurisprudencia, lo cual se aviene con Queda claro que la buena fe registral ha de ser evaluada necesariamente al momento en que se realiza el acto de adquisición. La inscripción del derecho de tercero, que también es un requisito para que proceda la protección del artículo 2014 del Código Civil, no es un elemento que deba ser tomado en cuenta para efectos de determinar la buena fe.

CAPÍTULO VIII

EL ROL DEL CATASTRO

8.1. Concepto.

Existen muchas definiciones respecto al concepto de catastro:

Roca Sastre afirma que:

“es un registro, censo, padrón, catálogo o inventario de la riqueza territorial de un país, en el que se determinan las fincas, rusticas o urbanas del mismo, mediante su descripción o expresión gráfica, así como su evaluación o estimación económica, al fin primordial del tipo fiscal o tributario y a los fines auxiliares de orden económico-administrativo, social”⁷²

En esta definición tiene características esenciales de lo que comprende un catastro: 1) Debe ser un inventario es decir un conjunto de datos unificados en un determinado margen, 2) Este conjunto de datos debe necesariamente recaer sobre bienes inmuebles (fincas), y 3) Que la forma de almacenamiento de la información debe ser necesariamente gráfica.

Por otro lado, **Angélica Portillo Flores sostiene que el catastro es:**

“un sistema público de información sobre la realidad física de un determinado ámbito territorial, constituido fundamentalmente por información gráfica georeferenciada”⁷³, desarrollado a través de procedimientos técnicos, que permite identificar y localizar a los predios, describiendo sus principales características físicas y demás atributos relevantes, ejerciendo algunas o múltiples funciones”

Esta última definición hace referencia a varias características que debe tener un catastro técnico: 1) Un sistema que información (conjunto de datos ordenados y clasificados), 2) Los datos deben ser básicamente gráficos georeferenciados 3) la obtención de la información debe realizarse vía procedimientos técnicos, 4) Los datos técnicos deben estar conformados por características físicas relevantes de los inmuebles; y 5) El sistema puede servir para diferentes funciones.

⁷² ROCA, Luis. (1997). Bienes y derechos Reales. Barcelona, pág. 167

⁷³ La georeferenciación se refiere al posicionamiento con el que se define la localización de un objeto espacial en un sistema de coordenadas y datum determinado. La georeferenciación se convierte en central para los modelados de datos realizados por los Sistemas de Información Geográfica. <https://www.google.com.pe/#q=http:%2F%2Fes.wikipedia.org%2Fwiki%2FGeoreferenciar>.

Juan Morales Godo y Pedro Álamo Hidalgo afirman; “...el catastro⁷⁴ es un elemento que viene a proporcionar ayuda eficiente al registro para los efectos de la identificación o descripción del inmueble, uno de los requisitos que exige nuestra legislación para abrir la hoja o ficha registral”.

En la región de América existe una gran problemática respecto a los suelos, ello debido a factores como: la extensa selva del Amazonas vs. sus crecientes áreas de deforestación, regiones despobladas vs. enormes concentraciones urbanas, la coexistencia de la riqueza y de la pobreza, se ha caracterizado por la explotación y la ocupación de tierras a cualquier precio y, otra de políticas de suelos establecidas por intereses parciales; pues ante este deterioro ambiental, el crecimiento desordenado de las ciudades, las masivas propiedades informales, la doble inmatriculación o superposiciones entre predios inscritos; los conflictos por el derecho de propiedad y otros son los principales desafíos pendientes de solucionar no solo en Latinoamérica y en el Perú en especial, sino también en la mayoría de los países del resto del mundo. Así por ejemplo hablar en Perú de Registros Públicos y Catastro, lleva a entender que éste tiene un concepto tácito no absoluto que genera inseguridad jurídica, esto mientras no podamos adicionar o complementar el concepto de Registros Públicos, se muestra como una figura incompleta pero no ineficiente, limitada a brindar Seguridad jurídica. El área catastral, pese a tener una valiosa información gráfica y alfanumérica sobre los bienes inmuebles, resulta preocupante cuando con las situaciones que de superposiciones se presenta, indicamos a que sirve toda esta información sino se sabe dar el uso y aprovechamiento correcto.

Los existencia de los primeros Catastros fueron organizados con fines meramente recaudatorios y tributarios, actualmente el catastro moderno cuenta con un sistema integrado de bases de datos que reúne a información sobre el registro y la propiedad del suelo, características físicas, modelo econométrico para la valoración de propiedades, zonificación, transporte y datos ambientales, socioeconómicos y demográficos, pues así representan una herramienta con fines de abordar expansión urbana, erradicación de la pobreza, políticas de suelo y desarrollo comunitario sostenible.

⁷⁴ Como juego de principios hipotecarios tendrá mejor desenvolvimiento, pues, combinada la presunción de exactitud registral con la prueba de la existencia y características de la finca correspondiente, el adquirente contará con mayor seguridad. Subraya. ROCA, "Derecho Hipotecario Dinámica Registral", Cit.p.79

Para Flores Polo (1987) *el catastro es entendido como el registro o padrón oficial donde constan todos los datos referentes a la propiedad de inmuebles; siendo importancia de su naturaleza estadística, base para una serie de efectos administrativos, civiles y especialmente de tipo tributario.* (Flores Polo, 1987 pág. 152)

Asimismo Bernardo Márquez (1970) lo define como *el Registro Público en el cual se reúne todos los elementos necesarios que sirven para proporcionar un conocimiento exacto, tanto en su aspecto descriptivo como económico de la riqueza inmueble de una nación, para los efectos civiles, fiscales, económicos* (Pardo Márquez, 1970, pág.133)

Haciendo una definición menos completa. Eduardo Counture (1993), define el catastro como *la operación de censo o padrón estadístico de la propiedad inmueble, de esta manera el autor no hace referencia a que el catastro tenga una finalidad tributaria sino una función meramente registral* (Counture, 1993 pág. 65)

La Kley 28294 define al catastro como *un inventario físico de predios, urbano y rural que conforma el territorio nacional, incluyendo sus características físicas, económicas, uso, infraestructura y equipamiento en el registro de predios.*

Sin catastro resulta imperfecto la realidad física de un inmueble, pues así con la descripción minuciosa de parcelas se asegura la identificación del bien (asiento y título).

La Enciclopedia Jurídica Omeba lo define al catastro como *“el registro público de los bienes inmuebles, que sirve de base para aplicar las contribuciones territoriales y que contiene la ubicación de los inmuebles, límites, extensión”.*

Por otro lado se define al catastro como un (banco de datos) referidos a la riqueza territorial de un país; y de ese banco se debe aprovechar el sector que lo precise para realizar el fin que persiga⁷⁵...”

Finalmente, se define al catastro como un inventario general de la riqueza territorial obtenido mediante la determinación descriptiva -gráfica y la estimación de todos los inmuebles del Estado, según su división y las diferencias de cultivo para fines jurídicos⁷⁶.

⁷⁵ CHICO, José. (1994). Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I. 3ª edición, Madrid, pág.253

⁷⁶ CANO, Celestino (1993). Manual de Derecho Hipotecario, 2ª edición, Edit. Civitas S.A, España, Pág. 205

Todas estas definiciones concuerdan con el hecho de que se trate de la colección, reunión o inventario sobre los predios urbanos como rurales para ser utilizados con fines eminentemente jurídicos.

8.2. Características del catastro

El catastro recae exclusivamente sobre inmuebles, se organiza para satisfacer necesidades del Estado, en cuya geografía se encuentran situados los inmuebles, siendo éstas como se ha explicado de orden básicamente jurídico (garantizar las titularidades sobre los bienes inmuebles⁷⁷)

8.3. Funciones del catastro

Las funciones pueden ser varias, por ejemplo en el Perú, se ha organizado el catastro para fines de planificación y renovación urbanas (municipalidades), para asegurar los derechos de propiedad inscritos en los Registros Públicos (Zonas Registrales dependientes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP); y para evitar la duplicidad de inscripciones que en la actualidad se siguen generando.

8.4. Responsable del catastro

El catastro debe funcionar a cargo de un Ingeniero Civil o de un Arquitecto.

8.5. Diferencia entre registro y catastro

El primero está ligado al mundo de los derechos y sus titulares, a la historia jurídica de cada inmueble a fin de hacerlo público y cognoscible.

Busca la representación jurídica de los bienes y los derechos reales, siendo su objeto la toma de razón de los actos relativos al dominio y a los demás derechos reales que sobre tales bienes pueden recaer.

En cambio el catastro es la representación gráfica de los inmuebles, constituyendo su básico objeto la individualización y constancia de la existencia.

8.6. Coordinación entre el registro y el catastro

El catastro, es un elemento esencial que viene a proporcionar ayuda eficiente al registro para los efectos de identificación o descripción del inmueble, uno de los requisitos que exige nuestra legislación para abrir la partida registral.

⁷⁷ <http://www.monografias.com.catastro>

En el caso particular del Perú y creo en cualquier país donde existan registros reales, la importancia del catastro es innegable; en la actualidad los Registros Públicos son los encargados de brindar Seguridad Jurídica en lo que se refiere a los contratos que se inscriben en ellos. No obstante, en lo que respecta al tráfico inmobiliario, no se conciben los Registros Públicos, si es que no están vinculados a un eficiente y eficaz sistema catastral, que permita obtener información gráfica, real, de la ubicación del inmueble.

Uno de los graves problemas que enfrenta nuestro sistema registral es la ausencia de un buen catastro que permita la exacta verificación de la existencia del inmueble y su identificación. Puede ocurrir, que figuren inscritos inmuebles que no existen, que físicamente han desaparecido por fenómenos de la naturaleza. De la misma forma, la duplicidad de partidas registrales en el registro de predios es un tema frecuente que se podría resolver con un efectivo catastro que respalde físicamente, lo que figura en el registro; todo esto supone la necesidad de una labor de coordinación entre el Registro y el Catastro.⁷⁸

8.7. Finalidad del Catastro

La finalidad del catastro no sólo está destinada a controlar los predios ya inmatriculados, sino también los predios que recién se van a inmatricular, en tal sentido es un elemento para el Registrador Público y el Tribunal Registral.

8.8. El Catastro territorial⁷⁹

En la gran mayoría de los países del mundo, los catastros fueron originariamente estructurados con fines tributarios. En el caso del Perú, el catastro fue adoptada después de la aparición de los Registros Públicos, con la única finalidad de ser la aplicación práctica y ordenada del registro de los predios, aquí se registraban datos los cuales permitían a través de diferentes métodos, determinar el valor del inmueble y el monto del impuesto; asimismo con el devenir del tiempo, los administradores percibieron que el catastro tenía una función mucho más relevante, pasando a organizarlo como un complemento de los Registros de propiedad inmueble denominado “Catastro Jurídico”; por lo que un buen catastro, es aquel que contribuye para la distribución equitativa de las cargas tributarias, promueve la Seguridad de la Propiedad , creando bases para la planificación urbana y regional.

⁷⁸ LÓPEZ, Jesús. (1991). Teoría del Registro de Propiedad como Servicio Público, España, pág.55

⁷⁹ VILA, José. (1911).Manual de Catastro y Contribución Territorial. España, Pág.1020

8.9. Problemática Actual del Catastro

De acuerdo a lo establecido por la Ley 28294 (Ley catastro), refiere a quienes requieran la inmatriculación de sus predios; deberán obtener el CUC; es así que se pretende castigar a aquellos propietarios que no inscriban previamente el CUC de sus predios, con el fin de motivar a la realización de todos los tramites catastrales hasta la asignación del CUC por parte de los ciudadanos propietarios ya registrados.

Que sin embargo, dada las circunstancias, se ha observado que los registradores de SUNARP no están exigiendo el registro del CUC en zonas catastradas; y que tampoco éste se encuentre publicado y que autorizado a los registradores como obligación. Además el gran problema es que a nivel catastral la inexistencia de correlación catastral creado por Ley y aquel creado por el registro de predios.

Se puede observar que para una mejor formalización de la propiedad predial se requiere de un tiempo necesario, el mismo que permita crear bases registrales, hasta lograr su consolidación a fin de un desarrollo económico de un país, a fin de conseguir que los derechos de propiedad se celebren dentro de la formalidad.

Si hacemos referencia al catastro podemos darnos cuenta que en el catastro un plano georreferencial es una representación no exacta; por lo que éste desnaturaliza de la realidad física; en cambio el registro de propiedad inmueble es un archivo que consta de aquellos derechos de propiedad; pudiendo advertir que nuestro país no está en condiciones de aplicar un catastro cuya implementación vaya de la mano al proceso de formalización de la propiedad, adecuación y actualización al sistema registral, con el fin de proteger los derechos de propiedad.

Una de las problemáticas existentes es sin duda el tema catastral; el mismo que se ha confundido en dos sentidos; así tenemos que se confunde la información catastral con la información jurídica registral; de esta forma podemos advertir que el inciso 4 del artículo 14 de la ley 28294 de la ley de catastro, establece “.. El catastro proporcionará a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio, mediante su interconexión con el Registro de Predios..”. Asimismo, en el artículo 41 del reglamento indica claramente que el certificado catastral contenga la información técnica de la hoja informativa, cargas y gravámenes vigentes sobre

el predio; y que claramente se puede apreciar la existencia de que la norma confunde la información netamente catastral y la concerniente a la información jurídica registral.

Nuestro país necesita un mejor funcionamiento a nivel catastral, ello desde una base geográfica mínima, de bajo costo y seguro, el mismo que permitiría relacionar el Derecho de Propiedad sobre el predio con la ubicación física, esto a fin de evitar superposiciones y solucionar de manera sencilla y rápida los predios objetos del Derecho de Propiedad, por lo que se debe considerar como una propuesta, la de crear un “Catastro Registral” con información geográfica básica y de linderos que podría solucionar desconformidades, ello debido a que en la actualidad su naturaleza es distinta una la del registro y la otra la del Catastro Técnico.

8.10. Realidad Peruana: Carencia de un Catastro inmobiliario

Podemos decir, que el catastro es como un inventario o denominado un censo de fincas donde hay presiones específicas, descripciones detalladas, completas sobre el contenido físico de un inmueble.

El Catastro cumple un rol fundamental ya que sin éste el Registro resulta ser impreciso; por el contrario se debe indicar que en nuestro registro pese a la carencia de medios técnicos éste se encuentra recargado de tareas que no le corresponden ello ante la deficiencia del medio técnico; pues se debe precisar que existen diferencias entre el registro Inmobiliario quien se encarga de la publicidad jurídica, y el catastro tiene como función el diseño mediante la representación gráfica, la individualización física de la unidad inmobiliaria.

En nuestro país se puede determinar que el gran porcentaje de las inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, se han hecho teniendo como mérito el documento notarial, en donde se señalan el área, medidas perimétricas, linderos y demás especificaciones que individualizan a la finca, datos que proporciona el mismo interesado o son extraídos de documentos anteriores, los que no siempre reflejan la realidad física del predio, en tanto el notario no verifica in situ, de modo que lo ingresado al Registro es fiel reflejo al documento notarial, mas no necesariamente a la realidad física del predio.

Es importante señalar la labor del registro el mismo que requiere de un adecuado análisis de urgencia, debiendo perfeccionar los datos computarizados sobre los cuales se han generado sus partidas y que a la par se encuentre perfeccionamiento donde sus datos computarizados estén unidos al que corresponde gráficamente.

8.11. Catastro y los Registros Públicos

Para Roca Sastre (2008) entre el Registro⁸⁰ y el Catastro hay diferencias fundamentales pues para este autor cada uno tiene su cometido propio. La sustancia jurídica inatacable del título real caso de crearse éste debe proporcionarla el Registro; el catastro solo debe proporcionar sustancia física.

Si el catastro sirviera para todas las aplicaciones jurídicas, dejaría de ser tal catastro, porque un catastro jurídico de ser posible sería eficaz que aquel (Roca Sastre & Roca Sastre Muncinill, 2008 pág.258)

Hay que tomar en cuenta que el Catastro al centrarse en la realidad física territorial debe estar permanentemente actualizado, para que refleje fielmente el espacio físico actual lo cual garantizaría la utilidad de su información.

Al respecto, Manuel Moya Rodríguez y Ángel María García-Rodrigo Martín (2001) sostienen: “Lo cierto es que el mantenimiento de un catastro actualizado, sin lo cual éste perdería buena parte de su valor y efectividad, es una tarea de elevado coste pero imprescindible de asumir”. (MOYA RODRIGUEZ, 2001, pág. 143).

8.12. El Sistema Nacional del Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios

El uso de la información gráfica de la representación del territorio donde se ubican los predios en proceso de titulación registral, produjo que se detectaran limitaciones en la cartografía catastral, de modo tal que la ley 28294 del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación al Registro de Predios -SNCP-, impulsada por la SUNARP, comenzó a regular y reglamentar la estandarización de todo el proceso catastral para obtener la información cartográfica, considerando para ello los ocho principios fundamentales que ha considerado el SNCP para la consolidación del sistema nacional de catastro:

⁸⁰ Artículo 2019 del Código Civil de 1984 establece que “En el Registro de Predios del Perú se publicita los derechos de propiedad y otros derechos reales, cargas y gravámenes”. Gaceta jurídica, Edición 2010.

a) Principio de Integración de la información catastral:

Todas las entidades que conforman el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, tengan incorporados sus respectivos catastros, con el fin de evitar desigualdades producidas por la falta de información y/o de los servicios que suministran.

b) Principio de Exclusividad:

El Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial, es el encargado de normar, estandarizar y supervisar la información del catastro predial a nivel nacional. **Principio de acceso a la información catastral:**

Todas las Entidades miembros del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial y terceros tengan acceso a la información catastral predial conforme a lo dispuesto en las normas vigentes.

c) Principio de Veracidad:

Se presume que la información gráfica y alfanumérica que expiden los entes generadores de catastro representa la realidad física del predio.

d) Principio de Identidad:

Los entes generadores de catastro identifican al predio en el espacio geográfico, independientemente del dominio o posesión. Principio de Ubicación Geográfica: Toda información gráfica catastral esta georeferenciada de acuerdo al marco geodésico vigente.

e) Principio de Desarrollo Multidisciplinario:

El catastro se desarrolla con la participación de especialistas de las distintas disciplinas de ciencias de la tierra y afines, utilizando las tecnologías de la información y comunicaciones.

f) Principio de Socialización:

La información catastral sirve para el desarrollo social, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el fortalecimiento institucional.

La creación del SNIC y su vinculación con el Registro de Predios tiene como finalidad establecer la base normativa catastral y la estandarización de los procesos técnicos y administrativos catastrales de todas las entidades que tienen responsabilidad de generar catastros en el país; para que, de esta manera, se pueda regular y uniformizar la generación, administración,

actualización y permanente mantenimiento de la información catastral y registro de los derechos de propiedad inmueble.

Comprende dentro de la estandarización de los procesos técnicos, uniformizar el uso de instrumentos y datos técnicos para los levantamientos catastrales; mientras que en la estandarización de procesos normativos, previo análisis de la parte normativa para la elaboración de catastros y determinadas las coincidencias en los mismos, se elabora un proceso que tienda a establecer un procedimiento general cuya última etapa sea la de inscripción registral.

Una vez estandarizados los procesos técnicos y normativos, recién se puede acceder al Sistema Integrado denominado Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP) en la medida que todas las Instituciones correspondientes tendrán características comunes que permitan su integración, no como suma de elementos contradictorios entre sí, sino que sean complementarios, interrelacionados y compatibles.

En este caso, se trata de obtener no sólo un catastro que sirva de instrumento para permitir acceder a la información territorial de nuestro país, sino un catastro de carácter multipropósito, proveedor de datos de distintas órdenes, con información gráfica y literal de orden jurídico, económico y fiscal, siendo además, el complemento ideal de los Registros Públicos, puesto que permite comprobar la existencia física y real de los inmuebles que se inscriben y, por ende, una información fehaciente de los derechos reales que puedan invocarse sobre dichos inmuebles.

Entre la información que brindaría el SNCP sobre predios tenemos, la superficie de tierra del terreno, y/o todas las edificaciones existentes sobre el suelo y subsuelo, con linderos continuos definidos como líneas directas entre vértices, que constituyen legalmente una sola unidad inmobiliaria respecto a sus derechos de propiedad u otros derechos. Asimismo, terrenos unifamiliares, construidos o no, y las unidades de uso exclusivo ubicadas en los Regímenes de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, como departamentos en edificios, quintas, locales comerciales que se sitúen en centros comerciales o galerías, entre otros.

Dentro de la definición de predios, este catastro incluye a aquellos sujetos de derechos privados y los de uso público, así como a las Comunidades Campesinas y Nativas. (SUNARP, 2003). El objetivo principal del Sistema es integrar y unificar los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes instituciones generadoras de catastro en nuestro país.

Asimismo, que se inscriban los predios en el Registro de Predios con el respaldo de un catastro, uniformizando la generación, administración, mantenimiento y actualización de la información catastral predial. En otras palabras, lo que se busca es lograr una base unificada de datos bajo el Sistema de Referencia Geodésica Oficial (SUNARP, 2003), respecto de todos los predios del territorio nacional, debidamente uniformizada y estandarizada. De esta forma, todos los catastros existentes en el Perú podrán interrelacionarse entre sí y a su vez éstos podrán relacionarse jurídicamente con el Registro de Predios.

Para facilitar tales fines, el Sistema Nacional Integrado de Catastro establece que cada predio del territorio del país contará con un Código Único Catastral, el mismo que constituye su identificación.

CAPITULO IX

SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

9.1. El Registro de Inmuebles.

El sistema de información predial en su más amplia gama exige correlación entre los datos almacenados en el Catastro y los asentados en Registros de Inmuebles; pues mientras los Catastros trabajan sobre las cosas inmuebles de derecho, registros de propiedad inmueble lo hacen sobre las personas que tienen esos derechos y/o sobre los derechos en sí. Sin embargo en América Latina y en Perú, la mayoría de los países los mantiene como instituciones separadas, preservando los nombres clásicos de Catastro.

9.2. Interés Jurídico

Como se puede apreciar, el Interés Jurídico relevante a satisfacer con la creación del Sistema es contar con un catastro único y actualizado que refleje exactamente lo que ocurre en la realidad respecto a un predio, con la finalidad de sincerar la información existente sobre las características de los predios, límites, linderos y sobre quien es la persona titular del derecho de propiedad, logrando de esta manera, proteger también, los bienes de uso público y al mismo tiempo contar con una debida seguridad jurídica del derecho de propiedad que atraiga las inversiones públicas y privadas, permitiendo así el otorgamiento de garantías inmobiliarias, la movilización del mercado de capitales, y consecuentemente el aumento de bienes y servicios.

Asimismo, el espíritu y propósito de crear el Sistema no es crear una nueva entidad pública sino aprovechar la infraestructura existente, y promover una mejor asignación de recursos públicos. (SUNARP, 2003). Por otro lado, el Sistema Nacional Integrado de Catastro está conformado por las siguientes Instituciones Públicas:

- La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP.
- Los Gobiernos Regionales.
- Las Municipalidades Provinciales, Distritales y Metropolitana de Lima.
- El Instituto Geográfico Nacional.
- El Instituto Nacional de Concesiones y Catastro Minero - INACC.

9.3. Transferencias de Derechos y Mantenimiento del Registro.

A lo largo de la historia la forma de transferir inmuebles ha cambiado, inicialmente eran acuerdos orales con presencia de testigos.; posteriormente se hacían estas transferencias mediante Escrituras sin registrar, hasta los actuales Registros de Escrituras con la inscripción en el registro como prueba del anhelado título.

El fin del registro es asegurar la inscripción de los derechos, la misma que deberá ir precedida de un examen cuidadoso de COFOPRI⁸¹ URBANO – RURAL, quien cumple las funciones de investigador de la posesión para convertirla en propiedad, pues su labor realizada con las falencias propias de la falta de recursos, ha logrado la titulación de posesionarios quienes sin su ayuda que podría considerarse social, nunca hubiesen tenido acceso al registro.

9.4. Situación Actual de Catastro

En julio del 2004 se aprobó la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios Ley N° 28294, cuyo objetivo es regular la integración y unificación de los estándares, nomenclatura y procesos técnicos de las diferentes entidades generadoras de catastro en el país.

Este Sistema se vincula con el Registro de Predios mediante la información catastral que se brindará. Lamentablemente, conforme se estipuló en la Cláusula Segunda de las Disposiciones Finales de la Ley, el Poder Ejecutivo reglamentaría la Ley en un plazo no mayor a 120 días hábiles a partir de su publicación. Sin embargo, recién el 12 de febrero de 2006 se publicó el Reglamento mediante Decreto Ley N° 005-2006/JUS que complementaría tal Ley.

A la fecha, no se ha presentado mayor avance respecto al Sistema puesto que la Comisión acordó que sólo en el Reglamento se regularía el proceso de generación de información catastral que todas las Instituciones que generan catastro en el Perú tendrán que acogerse y lamentablemente, todavía se

⁸¹ El Programa COFOPRI intenta crear un mecanismo para ayudar a crear relaciones entre el mercado y los pobladores formalizados, basado en la reducción de los costos de identificación de potenciales prestatarios a través de la información generada en los procesos de formalización, Subraya. SIMIONI, *"Primera Evaluación del Programa Regional de Vivienda Social y Asentamientos Humanos para América Latina y el Caribe"*, Cit.p.12

encuentran por expedir las Directivas correspondientes a la elaboración de la cartografía catastral.

Asimismo, tal Comisión acordó regular en el Reglamento el proceso de saneamiento registral y catastral que se realizaría en los predios que tuvieran discrepancia de información registral y catastral, duplicidad de partida y superposiciones de área, sobretodo, en atención a los predios inscritos en el RPI. Por tanto, a la fecha la competencia registral continúa igual sin mayor avance, dado que cada sector administra su propia base de datos catastrales tales como:

A las aproximadamente 1,800 Municipalidades de todo país le competen el levantamiento del catastro urbano con la finalidad que estén registradas en el RPI. En este campo ya existe una modificación puesto que se está utilizando la base catastral de COFOPRI⁸² y PETT para las inscripciones del Registro de Predios, incluido el RPI en la medida que tales bases lo permitan.

Respecto a las Municipalidades, existe una deplorable situación de éstas se encuentran respecto a sus bases catastrales indebidamente implementadas. Con la aprobación del Reglamento, recién la SUNARP se encuentra en proceso de unificar las bases catastrales de COFOPRI y PETT; cuya culminación no se encuentra aún concretizada. Actualmente, el RPI es el registro que presenta la gran mayoría de problemas relacionados con la disparidad de información registral y catastral, duplicidad de partida y superposiciones relacionados justamente, por la falta de una base catastral confiable al momento de inscribir los predios urbanos tradicionales. (ALVARADO AGGIURO, 2006, pág. 212).

9.5. Duplicidad de Partidas⁸³ o Doble Inmatriculación y Superposición de Áreas

Actualmente, entre los grandes problemas frecuentes en el RPI tenemos, la duplicidad de partida o la doble inmatriculación y superposiciones de áreas.

Se entiende por estas al ingreso de un predio a la vida registral, realizado en virtud de la primera inscripción de dominio en favor del inmatriculante, con la cual se abre una partida registral en la que se describirán las características físicas y jurídicas del mismo predio y todos los actos respecto a éste.

⁸² PAREDES, Úrsula. (2002). Formalización de la Propiedad Urbana. Perú, Pág. 77

⁸³ MEJORADA, Martín. (2010). Prioridad Registral y Duplicidad de Partidas. España, pág. 64

El artículo 2018° del Código Civil regula la manera mediante la cual se puede extender en el Registro el acto de inmatriculación el cual dispone lo siguiente:

“Para la primera inscripción de dominio, se debe de exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años, en su defecto títulos supletorios”

Entre los supuestos casos de doble inmatriculación tenemos, la doble inscripción de un mismo predio, la inscripción de dos predios distintos que tienen una parte común y la inscripción de dos predios cuando uno de ellos se encuentra completamente incluido en otro mayor; es decir, en los dos últimos casos se trata de “*superposición de áreas*”.

Asimismo, puede ocurrir que la unidad inmobiliaria doblemente inmatriculada esté inscrita en distinta partida en favor de un mismo titular registral o a nombre de diversos titulares. Conforme se explicó, el RPI, al no contar con una base catastral que le permitiera determinar las características físicas de un predio, procedió a utilizar en reemplazo, planos y mapas de las Municipalidades y en caso de no existir éstos, se basaron en los planos presentados por los propietarios. Por tanto, la base utilizada por el RPI para inscribir los inmuebles de su competencia se basaron en información no confiable ni precisa puesto que las Municipalidades realizaban tales levantamientos con finalidades estrictamente fiscales considerando la poca recaudación que algunas de estas tenían; lo cual no garantizaba un trabajo objetivo ni preciso. (ALVARADO AGGIURO, 2006, pág. 215)

Asimismo, en cuanto a los planos presentados por los propietarios, muchas veces no son garantizados por alguna institución oficial especializada en levantamientos catastrales, ni tampoco se sabe qué criterios se usan respecto a los estudios topográficos contratados para realizarlo.

Se puede inferir que al ingreso de dichos los documentos, estos pueden servir, para aprovechar el uso del saneamiento, a efectos de adquirir partes de predios que necesariamente deberían hacerlo mediante otras vías alternativas para la rectificación de áreas o linderos, esto es por la vía judicial o por la vía notarias previsto en la Ley 27333, que es lo más adecuado.

Lamentablemente, la Ley 28294. , su Reglamento y demás disposiciones no ayudaron a disminuir los problemas de duplicidad de partida o superposición de áreas puesto que no existía uniformidad respecto a la metodología y criterios de realizar los levantamientos catastrales. Cada una de las aproximadamente, 1,800 Municipalidades tiene distintas modalidades de efectuar sus

levantamientos; lo cual generó también, problemas de límites distritales que hasta el día de hoy se encuentran en conflicto. Asimismo, respecto a los planos ejecutados por cada uno de los topógrafos contratados, los cuales tenían también, distintos criterios al momento de levantar los planos. Justamente, los problemas de duplicidad de partida y superposición de áreas se debieron también, por la falta de uniformización de criterios al momento de hacer levantamientos catastrales; lo cual ocasionó también, contradicción y falta de concordancia de la información catastral de los predios.

Por otro lado, en los Tomos y fichas registrales aún encontramos inscripciones que describen al predio en medidas de superficie diversas, así tenemos casos en que se expresa el área en fanegadas, yugadas, topo, tongos, yuntadas, etc. ; las cuales inclusive tienen una equivalencia diferente según el lugar o región en que se utiliza.

Por ejemplo en el Perú, una fanegada al centro, equivale a 2. 8978 hectáreas, una fanegada en Cañete equivale a 3. 1403 hectáreas y una fanegada en el norte equivalen a 2. 9696 hectáreas. (RIVIERA BUSTAMANTE, 1999, págs. 85-86) Asimismo, la mayor cantidad de predios actualmente inscritos tienen como títulos archivados, planos de muy larga data que son de casi imposible ubicación en el espacio y aún se puede apreciar en los Tomos de la SUNARP cómo se describían las ubicaciones de los predios partiendo y basándose en la ubicación de ríos, cerros, valles, tiendas; es decir, lugares expuestos a constantes cambios físicos, sin ningún sistema de precisión; y es lamentable, encontrar predios inscritos sin expresar cuáles son sus linderos y medidas perimétricas. (SUNARP, 2003).

Es lamentable que en casi más de 100 años de creación del Registro de la Propiedad Inmueble, nos preguntemos ¿Qué tipo de calificación registral estamos hablando si el propio Registrador no cuenta con los medios tecnológicos correspondientes para verificar si las características físicas del inmueble estipuladas en el título y ficha registral coincidan con la realidad? ¿Qué tipo de seguridad jurídica registral tenemos si nuestro Registro se basa en información catastral que se superpone y contradice con otra información catastral respecto de un mismo predio? ¿Cuál es entonces el alcance de la protección que debe brindar el Estado, para que los usuarios titulares de predios usen de manera efectiva el procedimiento de Saneamiento Catastral, si este mismo conlleva a someterse a situaciones complejas y costosas que el mismo solicitante tendrían que costear en vista de que sus municipios no los

hacen por ellos? ¿Qué tipo de seguridad brinda la normativa legal de catastro, si a la fecha la misma no ha cumplido con su objetivo de vincular los catastros al Sistema nacional Integrado, tomando en cuenta que han transcurrido casi una década desde su emisión? ¿Qué seguridad tenemos las personas de contar con un ordenamiento jurídico que no si bien se creó con un objetivo prometedor, sin embargo sus procedimientos son usados con otros fines que menoscaban derechos ajenos?. Definitivamente, tales hechos nos muestran que tenemos un Registro cuyos predios inscritos no han estado respaldados con un Sistema Registral capaz de regirse por sus propios principios registrales, los mismos que también contribuyen a garantizar que los derechos de propiedad inmueble estén completamente identificables, verificables y seguros. Situación originada por la no implementación de un catastro ineficiente.

En esta época donde contamos con innovadores avances tecnológicos, no es justo que el Estado, a través del Registro, no pueda garantizar a los ciudadanos que sus derechos de propiedad se encuentran plenamente seguros y protegidos.

Por eso, consideramos que el Registro debe de contar con un catastro eficiente y que la vinculación entre estos con el registro de la propiedad, sea llevado mediante procedimientos con parámetros idóneos y efectivos, de tal manera que no se desprotejan derechos de los terceros colindantes.

9.6. Saneamiento de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas Generalidades

Uno de los grandes problemas en materia de predios, es las discrepancias entre la realidad física y la realidad registral, provocada por el nacimiento de los registros de propiedad inmueble sin un catastro, la existencia de un catastro completo, la falta de coordinación entre las municipalidades y el RPI entre otros. La discrepancia entre lo registrado y la realidad física en lo referido al área, linderos y medidas perimétricas, genera la necesidad del saneamiento del predio. En el tema del saneamiento, se dan dos supuestos: la determinación de áreas, linderos y medidas perimétricas o la rectificación de estos. Un requerimiento común de los propietarios es el hecho de querer ganar áreas sobre porciones de propiedad que no están permitidas, por ejemplo, ganar áreas a los cerros y cercarlos como parte de su propiedad, para luego pretender sanear el inmueble con la incorporación de la nueva área, hecho muy común en los distritos como la Molina, esto no es muy viable, puesto que los cerros,

como sabemos son de propiedad del estado y en consecuencia, cualquier acto que se pretenda ejecutar sobre ellos tendrá que pasar por la entidad encargada que es la Superintendencia de Bienes Nacionales.

Otro caso recurrente es la posesión de terrenos, cercados y hasta construcciones sobre un determinado predio desocupado, lo cual constituye una transgresión a los derechos de propiedad de otras personas y es obvio que no se pueden incorporar a la propiedad del interesado vía saneamiento de áreas y linderos. Estos ejemplos nos llevan a comentar un aspecto que debe de tomarse en cuenta al momento de tramitar el saneamiento, el aspecto referido a que la rectificación que se pretenda hacer, debe de respetar las características básicas del predio matriz, de esta manera se descarta la intención evidente de apropiarse de áreas colindantes sean públicas o privadas.

9.7. Clases de Saneamiento sobre Inmuebles de Dominio Privado

Para llegar a entender los objetivos del presente trabajo, desarrollaremos los tipos de procedimientos creados a efectos de rectificar áreas, linderos y medidas perimétricas creados por nuestro ordenamiento jurídico dentro de los cuales se encuentran:

La Rectificación o Determinación por Voluntad de las Personas, Esto es la rectificación por mutuo acuerdo. Esto es regulado por la Ley 27333, que en su artículo 13. 1 inciso a) menciona que debe efectuarse mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que estos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas y linderos, según corresponda⁸⁴

En este caso, todos los propietarios de los predios colindantes a que se refiere la norma citada, es precisamente solo aquellos que de alguna manera se pueden ver perjudicados con la rectificación solicitada. Saneamiento Notarial utilizado en el Procedimiento no Contencioso Al igual que la rectificación voluntaria, la Ley 27333 ha establecido el saneamiento Notaria como asuntos no contencioso, bajo dos supuestos, uno de ellos es cuando el área de la realidad física sea inferior a la registrada o que siendo el área de la realidad física mayor que la registrada, esta no se superponga a otra también registrada.

⁸⁴ Ley 27333, complementaria de la Ley 26662 refiere: *asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regulación de edificaciones*. Diario Oficial el Peruano. 30 de julio del 2000

En el primero de los casos no genera mayores inconvenientes, porque por el hecho de ser inferior no requiere de la certificación registral. El segundo supuesto si produce serios inconvenientes para la expedición de la certificación registral. Una de las etapas importantes de este procedimiento es la presencia obligatoria de notario en el bien materia de saneamiento.

El notario efectuara en dicha oportunidad la constatación de inmueble y extenderá un acta que contenga las características del inmueble, así como el resultado de la declaración de quienes se encuentren en los predios colindantes.

No es obligatorio que declaren todo los colindantes, sino aquellos que estén dispuestos a declarar y que produzcan convicción respecto de la solicitud. Resulta obvio que esta declaración debe ser a favor del saneamiento y debe de tratarse de una declaración libre, espontánea y voluntaria.

Si algún colindante se opusiera al trámite del saneamiento, debe formular su pedido por escrito, sin perjuicio que el notario suspenda la diligencia de constatación y tome nota del hecho, resultando obvio que con ello se da por finalizado el procedimiento de saneamiento. Siendo el trámite de saneamiento de naturaleza no contenciosa, de existir una oposición en cualquier etapa del mismo, debe darse por finalizado el procedimiento, dejándose expedito que dicho conflicto sea resuelto por la vía judicial.

9.8. Saneamiento Judicial

La vía judicial puede utilizarse para los tipos no convencionales de saneamiento. No solamente está destinado a resolver los casos de oposición o de superposición de áreas a que se refiere la Ley 27333.

Todos los mecanismos distintos del proceso judicial han sido creados por normas especiales como una excepción que no impide el conocimiento por parte del órgano jurisdiccional de los casos de saneamiento donde se resuelva un conflicto o una incertidumbre jurídica sobre este tema.

9.9. Saneamiento Catastral Registral

El cuestionamiento de la regulación del procedimiento de saneamiento catastral registra realizado por los registros públicos. Esta competencia asignada a este ente, ha hecho que la naturaleza de un procedimiento netamente administrativo pierda su esencia, al convertir dicho procedimiento en uno de corte contencioso. El artículo 60 y siguientes del Reglamento de la

Ley 28294, regula el saneamiento catastral y registral que se aplica en los caso de predios inscritos en los Registros de predios, ubicados en zonas catastradas y en zonas no catastradas. En este último caso cuando se haya acogido a la verificación catastral, siempre que existan discrepancias entre la información catastral y registral. Respecto a este procedimiento, el artículo 60° del Reglamento, estipula que de existir discrepancias entre la información registral y la catastral. El registrador anota preventivamente en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignan en el plano presentado y notifica a los predios colindantes. La notificación se realiza mediante esquila en el predio y ordenara efectuar publicaciones una vez en el Diario Oficial el Peruano y otro de mayor circulación.

Los titulares de los predios colindantes, podrán formular oposición documentada en un plazo de 30 días calendario contados desde la fecha de última publicación.

A diferencia del procedimiento notarial, en el ámbito registral se debe de formular oposición. De no formularse oposición la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la dirección de catastro de la respectiva oficina registral, para los fines correspondientes.

En caso de oposición, la Gerencia Registral emitirá resolución pronunciándose sobre la procedencia de la inscripción definitiva. Esta resolución puede ser impugnada y resuelto en segunda instancia y última instancia administrativa por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el Tribunal Registral, se procederá a interponer la correspondiente Acción Contenciosa Administrativa.

9.10. Deficiencias del Procedimiento de Saneamiento Catastral Registral

El reglamento de la Ley 28294, ha establecido todo un procedimiento de competencia registral, a efectos de que de esa manera se pueda vincular el Catastro con los Registro Públicos, esta novedad en la competencia registral para asumir asuntos de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, desnaturalizan el procedimiento administrativo vinculado de los entes de la administración pública, toda vez que al ser este un procedimiento, en donde se resuelva oposiciones de propietarios colindantes, desvirtúa la función registral de la SUNARP, función que netamente publicitaria, al convertir un procedimiento administrativo en uno de corte contencioso, cuya vía idónea está reservada solo a los entes jurisdiccionales del país .

Por otro lado, si bien es cierto, la idea de diseñar este procedimiento de saneamiento de predios, permite que los propietarios de predios inscritos, puedan inscribir sus Códigos Únicos Catastrales a fin de que cuenten con información exacta y poder darle un valor productivo en el mercado, mediante la publicidad registral, sin embargo, este procedimiento es usado de manera inescrupulosa por aquellas personas que pretenden incorporar en muchos casos áreas a su favor en perjuicio de un tercero o del propio Estado.

Por ejemplo, el caso de los cerros colindantes o áreas contiguas a un predio que viene poseyendo y pretender rectificarlo en el marco de este mecanismo de saneamiento catastral, habiéndose diseñado por el ordenamiento jurídico las vías idóneas como la prescripción adquisitiva vía Proceso Judicial.

Otro de los puntos que debe de tomarse en cuenta, es que de conformidad con lo establecido en el artículo 55 del aludido reglamento, se advierte que los registradores están en la obligación de exigir antes de inscribir el CUC, en los casos que los predios inscrito que se encuentren en zonas catastradas, antes de inscribir cualquier derecho.

Ante ello es preciso hacer una interpretación de tal dispositivo, en el sentido que al referirse a zona catastrada, se hace referencia a aquellos predios que se encuentra bajo la jurisdicción de municipalidades que han concluido la totalidad de sus levantamiento catastrales, en ese sentido se podría decir que los datos de las hojas informativas y los planos expedido por la municipalidad, ciertamente contendrán datos ya unificados y validados con los que cuenta el Sistema Nacional Integrado de Catastro, lo cual, si bien en nuestro país existen municipalidades totalmente catastrada, eso no significa que se encuentren estandarizados con las bases de datos del SNCP, ya que dicho ente es el que oficializa el reconocimiento de zona catastrada⁸⁵ en nuestro país, lo cual hasta que los entes generadores de catastro no unifiquen sus datos catastrales con dicha entidad, resulta inaplicable dicho artículo, tomando en cuenta de desde la fecha de expedición de la Ley 28294 (2004) poco se ha hecho para que se cumplan los objetivos de la norma. Ante lo mencionado en el párrafo que antecede, ante el ingreso de títulos Oficinas Registrales, en cuya solicitud se requiere la inscripción del CUC, es muy probable que bajo los informes de las Oficinas de Catastro, no exista conformidad entre lo registrado y lo que se

⁸⁵ La declaración de Zona Catastrada se encuentra regulada en la Directiva N° 02-2009-SNCP/ST, aprobada por Resolución N° 01-2009-SNCP/CNC del 29/09/2009.

verifica en los títulos archivados. Aunado a ello, hay que tomar en cuenta de que existen predios, que en la realidad registral, ni siquiera cuentan con información de las características físicas de los predios ya que desde los inicios de la creación de los Registros Públicos, esta entidad no contaba con un registro catastral, de tal manera que antiguamente, no eran requisito para inscribir los predios, la presentación de Planos ni Memorias descriptivas, por lo tanto, mientras que los predios no cuenten con una información catastral validada, es susceptible a que todos los predios muestren discrepancias con la realidad registral y por ende pasibles a ser sometidos al procedimiento de saneamiento catastral.

Ante estos supuestos, surge la problemática en las que, mediante el procedimiento de saneamiento catastral, se realicen la respectiva anotación preventiva y se notifique a los predios colindantes para que interponga su respectiva oposición, tal como lo menciona el artículo 62 de reglamento de la Ley 28294 y artículo 5. 8 de la Directiva N° 001-2007-SUNARP/SN, en donde, aquellos propietarios colindantes que, en vías de notificación, no se encuentren poseyendo sus propiedades y no se enteren de manera efectiva acerca procedimiento originado por la inscripción del CUC solicitada por el usuario, ya que nadie asegura que la publicación en el Diario Oficial el Peruano o en otro medio de mayor comercialización, dado a que muchas no son medios que usualmente usados por personas e, este país, o en su defecto estos pueden encontrarse fuera del país.

Ante este problema, surge hacerse la siguiente pregunta, ¿es posible que al ser inefectiva la notificación mediante los medios establecido en el Reglamento y es su Directiva, que alguien con derecho a proteger su propiedad, puedas perder parte o la totalidad de esta, por el simple hecho de no interponer oposición en ceder administrativa? Es de suponerse que la SUNARP brinda seguridad jurídica a los predios inscritos mediante la publicidad registral, sin embargo, si dentro de los derechos que alberga el derecho de la Propiedad, (usar, disfrutar, enajenar, disponer, reivindicar) ¿pueden estos verse vulnerado, si estos propietarios, aunque inscritos o no puedan formular oposición al no ser informados correctamente de tal procedimiento realizado por esta Institución.

CAPITULO X

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

PROPUESTAS DE REFORMA ANTE LOS PROBLEMAS ANALIZADOS EN LA INVESTIGACIÓN (COMO DESARROLLO DE LA HIPOTESIS)

10.1. Desarrollo de la Posición del Investigador

Esta investigación está basada en el análisis de la superposición de Partidas Electrónicas en la SUNARP, situación que conlleva a un estudio ya que produce determinados factores como son: a) Inseguridad jurídica al inmatricular un predio en la vía registral b) inaplicabilidad de la función catastral ante el problema superposicional de partidas electrónicas en tal sentido a través de la presente tesis se tratará de establecer lineamientos y reformas que conlleven a eliminar y/o disminuir cada uno de los factores previamente mencionados.

De lo analizado en la mayoría de los países, existe una sola entidad encargada del catastro, que a diferencia de nuestro país, el catastro esta desarticulado por la existencia de una pluralidad de entes que lo generan tales como: el Catastro Minero Nacional contenida en la Ley 26615, el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT⁸⁶ aprobado por Decreto Supremo N° 0022000-AG, la Municipalidades, en términos generales una multiplicidad de instituciones reguladas por sus propias normas que dan una autonomía parcial a cada una de así constantes discrepancias en el sistema de medición adoptados por cada uno de los entes que generan catastro, hace inviable la vinculación con los Registros públicos, de tal manera que, es muy común que al momento de regularizar los predios catastrados e inscribirlos, estos traen consigo, incompatibilidad con los datos registrales, lo cual a corto tiempo se convierten en posibles conflictos limítrofes entre colindantes que terminan ventilándose en los procesos Judiciales.

Además se considera que debe crearse una nueva directiva, donde exista unificación del catastro ello para una mejor inmatriculación predial que permita individualizar los bienes inscritos, de forma tal que también se disponga los límites y tolerancias de medición para aquellos predios que se sometan al Saneamiento Catastral y evitar la intención de los interesados, esto es en usar el acto de inscripción del CUC, como pretexto para rectificar áreas, linderos y

⁸⁶ formalizar la propiedad de la Tierra de uso Agrario, para propiciar el Desarrollo de un Mercado de Tierras Rurales <http://www.minag.gob.pe/portal/marco-legal/normas-legales66/directiva-de-organo/70-titulacion-agraria-en-el-peru/414-el-pett>

medidas perimétricas y de esa manera pretender acumular áreas ajenas, tratando de usurpar funciones en vías notariales y Judiciales.

En esta tesis se trata de e debe de establecer una normativa que, en los casos de los predios que se encuentren en zonas no catastradas, la solicitud del inicio del procedimiento de saneamiento catastral, se debe de agotar, con la sola oposición por parte del propietario colindante, habida cuenta, que el Saneamiento Catastral Registral, no debe de desnaturalizar los actos no contenciosos que, por Reglamento compete a una entidad Administrativa como la SUNARP.

Esta falta de seguridad jurídica se ha visto que interfiere negativamente en las inversiones de nuestro país, porque no se trata de un simple problema – registral o judicial– sino de salvaguardar las garantías; en tal sentido se propone elaborar una norma de unificación catastral y en su defecto la elaboración de una norma que sancione drásticamente a la persona natural y a la autoridad registral que dispongan la inscripción indebida o ilegal, esto con penas de prisión efectiva, para que de ese modo se cautele el Derecho a la propiedad privada consagrada por la Constitución y otras normas vigentes.

Es lamentable lo que sucede en el registro de propiedad inmueble, ya que antes de una inscripción del bien inmueble en el registro respectivo, es SUNARP quien debió tener una información suficiente de que el terreno ya se encontraba debidamente inscrito, para no perjudicar a los usuarios, quienes solicitan la inscripción registral con un problema del cual se les hubiese advertido con anterioridad a la inscripción.

En una publicación del Diario Gestión ⁸⁷del 16.07.2014 Martin Mejorada abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú dedicado a la asesoría legal en materia patrimonial; quien ha realizado diagnóstico sobre temas de propiedad para la adquisición y defensa de inmuebles; hace referencia con respecto a la **“Duplicidad de partidas y la Posesión” en donde indica** que es bueno inscribir los bienes; pese a las anomalías del sistema registral, inscribir es mejor que no hacerlo; sin embargo hay que conocer las deficiencias del registro para no confiar más de lo debido; la “duplicidad o superposición de partidas”, se presenta cuando el mismo predio tiene dos o más partidas registrales e inscritas a nombre de diferentes personas; ésta se produce porque al momento de inscribir un predio por

⁸⁷ MEJORADA, M. (2014).Duplicidad de Partidas y Posesión. Diario Gestión, pág. 01

primera vez (inmatriculación) su descripción o ubicación física no son precisas debido a la deficiencia o ausencia de planos y en su respuesta los registros siempre advierten que el resultado en esta materia es meramente referencial, pues ellos no tienen certeza absoluta de la ubicación física de los bienes que inscriben. ¡Increíble!; a esta búsqueda que ya es costosa, habrá que agregar la propia investigación del interesado, quien con la ayuda de profesionales independientes deberá descartar o confirmar la duplicidad.

En la actualidad, la duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios de la Zona Registral N° V se torna controversial debido a que resulta ser, un contrasentido con la garantía y seguridad jurídica que debe brindar el Registro de Predios a los terceros, que contratan en base a la información del contenido de los asientos de inscripción y quienes además depositan toda su fe en el registro, resultando esta muchas veces quebrantada; esta idea de la autora del trabajo de investigación coincide mucho con el artículo de la Dra. Martha Silva Díaz; quien hace hincapié acerca de la intangibilidad de los asientos registrales y la seguridad que se debería dar a los terceros⁸⁸

También es importante tener presente, que la equivocada manera de evaluar las inscripciones genera muchos problemas según el Dr. Raúl Rivera Bustamante; inexactitudes registrales, disconformidad entre el registro y la realidad, duplicidades y otras situaciones anómalas que atentan contra la seguridad jurídica.⁸⁹

No está demás en señalar, que el Estado debe de preocuparse más por hacer efectiva la finalidad de tutelar los derechos y la seguridad de los administrados⁹⁰.

En consecuencia, en el marco de un adecuado control, debe facilitarse el acceso al Registro y propiciarse las inscripciones.

Finalmente, tener claro que el Catastro cumple un rol fundamental para el Registro de Predios, ya que el primero servirá como fuente de información para el segundo; esta relación es reconocida por el Dr. Juan Manuel Morales Godo⁹¹

⁸⁸ DÍAZ, Martha. (2000). Temas de Derecho Registral. Tomo I. Palestra Editores, Lima. pág. 48-50

⁸⁹ RIVERA, Raúl. Temas de Derecho Registral. Tomo II. Palestra Editores.

⁹⁰ DELGADO, Álvaro. (1999). Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Enero –Febrero, Madrid. pág. 18

⁹¹ MORALES, Juan Manuel. (2000). Temas de Derecho Registral. Tomo III. Palestra editores, Lima. pág. 115

10.1.2. Modo de justificación de la hipótesis- Caso Practico

Toda mi investigación teórica finalmente viene en la explicación de un caso real o práctico donde se demuestra la posición expuesta en ella se justifica y valida en base a todo lo analizado teóricamente en el presente caso dado a la problemática de inseguridad jurídica que genera la duplicidad de partidas electrónicas en las sedes registrales, para ello explicaremos el presente caso:

CASO PRACTICO EXPEDIENTE Nº699-2002

MATERIA: Indemnización por error y negligencia Registral

DEMANDANTE: Manuel Jesús Sánchez Sánchez

DEMANDADO: Zona Registral Nº V - sede Trujillo y otros

JUZGADO: Juzgado Mixto de Chepén

FECHA DE INICIO: 27-08 –2002

FECHA DE TÉRMINO: 03–06 –2008

El petitorio del escrito de la demanda, el demandante aduce que debido a un error registral al momento de otorgársele un certificado de gravamen se generó una doble inscripción de un mismo predio ocasionándole un estado de inseguridad jurídica en su parcela denominada **ex fundo “Lurífico” con Unidad Catastral Nº 10246:**

- En Tomo 1 del Folio 305, transcrito del Tomo 97 del Folio 389, hoy Ficha Registral 608-PR.
- En la Ficha Registral Nº 4537, transcrita del Tomo 11 del Folio 472.

Que ante dicha anomalía se observa lo siguiente:

- La doble inscripción que el demandante desconocía, dio lugar a que, al solicitar el certificado de gravamen a la Oficina Registral de Chepén para demandar y embargar a William Nolberto Ruiz Zúñiga (propietario del inmueble en mención), se le otorgara la publicidad donde dicha parcela carecía de gravámenes contrario a la segunda inscripción, donde aparecía una hipoteca a favor del Banco de Crédito del Perú.

Que en base a la información publicitada (errada), el demandante procedió a entablar las acciones judiciales pertinentes para el cobro de una deuda que le tenía el mencionado propietario (medida cautelar fuera de proceso y demanda vía proceso ejecutivo); viéndose truncada la posibilidad de cobro de la misma por el cierre de partida menos antigua.

- La partida registral menos antigua fue creada por el Registrador Público Walter Morgan Plaza, quien apertura el Tomo 1 del Folio 305, transcrito del Tomo 97 Folio 389-Ficha Registral Nº 608-PR (partida que fue cerrada).
- La sentencia de Primera Instancia de fecha 28-09-2004 (Resolución Nº 21), declaró Infundada la Demanda.

- La sentencia de Segunda Instancia de fecha 05-10-2005 (Resolución N° 31), falla REVOCANDO la sentencia de vista, en el extremo que resuelve declarar Infundada la demanda sobre Indemnización por error y negligencia registral interpuesta contra la Zona Registral N° V, la Oficina Registral de Chepén y el Procurador Público a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia y CONFIRMANDO el extremo de la sentencia que resuelve declarar INFUNDADA la demanda interpuesta contra el Registrador Público Walter Morgan Plaza; por los considerandos siguientes:
 - a) Ha quedado acreditado el error registral cometido por la Oficina Registral de Chepén, el haber generado duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios.
 - b) En base a la información inexacta suministrada al demandante, éste adoptó la decisión de iniciar tanto el trámite de medida cautelar como procedimiento de obligación de dar suma de dinero a fin de recuperar el crédito otorgado al señor Ruiz Zuñiga.
 - c) No ha quedado demostrado fehacientemente que el error registral ha sido atribuible al Registrador Público Walter Morgan Plaza.

Finalmente la Indemnización por error y negligencia registral debe ser sumida por la Zona Registral N° V, con la cancelación de S/. 5000.00 (cinco mil y 00/100 nuevos soles) en cumplimiento de la Resolución de Casación N° 1028 -2007, de fecha 03-06-2008, emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República.

10.1.2.1 Aspectos jurídicos aplicables al caso práctico

- **Antecedentes jurídicos:**

Constitución Política del Perú de 1993

Artículo 1º.-La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

- ***Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN: Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:***

Título Preliminar.

Artículo II. Principio de Publicidad Formal.

El Registro es público, la publicidad registral 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.

Artículo IV. Principio de Especialidad.

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

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderá los archivos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

Artículo V. Principio de Legalidad.

Los Registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Artículo VII. Principio de Legitimación

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Artículo VIII. Principio de Fe Pública Registral.

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Título I: Disposiciones Generales

Artículo 6º:

Partida Registral La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales.

Título II: Títulos

Artículo 7º:

Se entiende por título para efectos de la inscripción, el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitadamente su existencia.

También formarán parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata y directa la inscripción pero que de manera complementaria coadyuvan a que ésta se realice.

Título IV: Calificación

Artículo 31º:

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador Público y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.

Título V: Capítulo II (Duplicidad de Partidas)

Artículo 56º:

Existe duplicidad de partida cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.

Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición entre predios con una parte en común del área.

Artículo 57º: Funcionario competente.

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

- ***Ley N° 26366: “Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”:***

Artículo 3º:

Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

Artículo 6º:

Los Registradores Públicos y los integrantes de los órganos de segunda instancia administrativa de los Registros Públicos que integran el Sistema, son nombrados por el Jefe de la Zona Registral respectiva. Para acceder al cargo se requiere ser peruano, abogado y haber aprobado el concurso público de méritos supervisado por la Superintendencia y de acuerdo al Reglamento que para tal efecto expedirá esta entidad.

- ***Resolución N° 540-2003-SUNARP-SNReglamento de Inscripciones del Registro de Predios:***

Artículo 2º:

Del Registro de Predios.

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales

Artículo 4º:

Organización de la partida registral: Folio real.

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizadas mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

- **Código Civil de 1984:**

Artículo 2011º.

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya unidad se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

- **Ley N° 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General”:**

Artículo 50º.

Sujetos del Procedimiento

Para los efectos del cumplimiento de las disposiciones del Derecho Administrativo, se entiende por sujetos del procedimiento a:

- 1) *Administrados:* La persona natural o jurídica que cualquiera sea su calificación o situación procedimental, en el procedimiento administrativo.
- 2) *Autoridad Administrativa:* El agente de las entidades que bajo cualquier régimen jurídico y ejerciendo potestades públicas conducen el inicio, la instrucción, la sustentación, la resolución, la ejecución o que de otro modo participan en la gestión de los procedimientos administrativos.

Artículo 51º.

Contenido del concepto administrado

Se consideran administrados respecto de algún procedimiento administrativo concreto

- Quienes lo promuevan como titulares de derecho o intereses legítimos individuales o colectivos.
- Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que puedan resultar afectados por la decisión a adoptarse.
- Ante lo normado en nuestro ordenamiento jurídico se tiene como posiciones siguientes:
 - ✓ Es conveniente citar el artículo 1º de la Constitución Política del Perú, debido a que otorga a la persona la más alta jerarquía política, económica, legal y moral: inclusive sobre el Estado y la propia sociedad.

- ✓ Todos sin ningún tipo de excepción, tienen la obligación de respetarla y protegerla; la defensa y el respeto de la persona humana, conlleva a elevar esta máxima a la categoría del valor supremo de la sociedad.
- ✓ Resulta pertinente efectuar, un análisis de los alcances de la calificación registral, con la finalidad de evaluar el artículo 2011º del Código Civil; que menciona como elemento base para la calificación del título presentado a “la partida o partidas” vinculadas directamente a aquel.
- ✓ La utilización del término “partida” responde a lo establecido por el artículo 6 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.
- ✓ En cuanto al Registrador Público tendrá que cumplir con su labor de calificación registral tal como lo estipula el artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos, en el que se indica que este funcionario **“deberá confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de la inscripción de la partida registral correspondiente”**, verificando la aplicación de exactitud del contenido de las inscripciones (principio de legitimación).
- ✓ La orientación actual del Reglamento General de los Registros Públicos, está claramente dirigida a propiciar, facilitar las inscripciones y a proyectar la calificación registral como un mecanismo que garantiza la seguridad jurídica⁹². El Reglamento General de los Registros Públicos desarrolla también en el artículo V de su Título Preliminar, el principio de legalidad; en su modalidad de calificación registral resulta ser, uno de los pilares fundamentales del sistema registral peruano, cuya característica principal es la de tratarse de un registro de publicidad jurídica.

⁹² DELGADO, Álvaro.(2005). Acceso al registro, calificación registral y seguridad jurídica. Derecho & Mercado, Trujillo, pág.20

- ✓ Una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos según la Ley N° 26366 es: la seguridad jurídica de quienes se amparan en la fe del Registro; sin embargo vemos que esto no se da, debido a los múltiples casos de duplicidad de partidas registrales en el registro de predios que se presentan en la Zona Registral N° V; avocándose la autora solamente a los casos de duplicidad de partidas registrales del Registro de Predios ; esta duplicidad de partidas registrales se encuentra regulada en el artículo 56 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; siendo el único afectado el administrado categoría que se encuentra estipulado en los artículos 50 y 51 de la Ley N° 27444 “Ley de Procedimiento Administrativo General”, generándole inseguridad jurídica.
- ✓ Es evidente que dicha situación de inseguridad jurídica sea producto de la acción que en algunas circunstancias interviene la Administración, generando arbitrariedades, lo que se puede suponer la vulneración de derechos e intereses de los administrados.
- ✓ Es por ello que surge la necesidad de que el Estado garantice a los administrados el acceder a los órganos jurisdiccionales para que, dentro de un proceso se respeten las garantías mínimas⁹³

⁹³ PRIORI, Giovanni.(2006).Comentarios a la Ley del Proceso Contencioso Administrativo, Lima, pág77

10.2. Propuesta del Investigador

- Crear una modificación e incorporación a la Ley de reglamento del registro de predios a fin de lograr efectividad, entre los datos de la realidad física registrados y una mejor Seguridad Jurídica de los predios.
- INCORPORACION a ley 26636 por la cual se crea y es el Pilar del registro de predios, incorporarle un título preliminar con principios rectores que conlleven a un pronunciamiento a los casos que en ella se susciten.
- MODIFICACION al Artículo 47 del reglamento de SUNARP en cuanto a la función del catastro de emitir un informe en cuanto se determine la duplicidad de partidas, Incorporarle el no cierre de la partida electrónica menos antigua; sino se debe de dar solución en la vía registral y generarle una nueva partida a la que ha quedado desprotegida y necesita de su nueva inmatriculación.
- INCOPORAR A la norma sanciones y responsabilidades a los funcionarios de SUNARP, que incumplan la norma establecida debiendo antes de calificar un título tener mucho cuidado.

CONCLUSIONES

1. El área de Catastro proporciona información actualizada respecto a los predios inscritos, su finalidad es dotar al registro de predios una mejor organización en lo que se refiere a su existencia, ubicación y características físicas de los bienes inmuebles, otorgando seguridad Jurídica a los ciudadanos.
2. Ante la existencia de una superposición registral, ésta se rige a través de un procedimiento denominado saneamiento catastral y registral, el mismo que no se agota con la oposición formulada por los titulares catastrales de los predios colindantes perdiendo así su naturaleza no contenciosa.
3. El Catastro debe permitir una vinculación directa con el registro de predios a fin de vincularlos relacionando la información y permita a todos los usuarios del sistema registral contar con información “INTEGRADA” en cuanto a características económicas y físicas sobre los predios inscritos.
4. El Derecho Registral en el Perú está vinculado a la Seguridad Jurídica Registral pues garantiza las relaciones entre el Estado y los Ciudadanos.
5. La inscripción de un derecho de propiedad en el Registro de Predios, debe brindar al propietario de un bien inmueble todas las seguridades necesarias, pues existen algunas deficiencias que impiden que el Registro ya mencionado sea un mecanismo cien por ciento seguro constituyendo.
6. Los factores que originan la inseguridad jurídica en casos de duplicidad de partidas registrales es: a) La falta de una base gráfica (planos) que es de vital importancia para la Calificación registral y b) La necesidad de una alta calidad en los instrumentos técnicos que permita realizar una búsqueda plena del lugar.
7. Falta de una descripción detallada de las características del predio por falta del administrado al momento de inscribirlo.
8. Falta de determinación del área del predio.
9. Dificultad en la ubicación del predio

RECOMENDACIONES

1. Ante la problemática en nuestro país ante la no existencia de un solo catastro, sino de varios catastros, se recomienda implementar el tema catastral el cual permitirá la unificación entre los tipos catastrales.
2. Debe regularse una implementación a nivel Registral-Catastral que sancione y limite las observaciones posteriores a la primera inmatriculación del inmueble en el Registro de Predios de tal manera que esté orientado a desterrar la duplicidad de partidas electrónicas con el fin de dar seguridad registral a quienes adquirimos un inmueble y apostamos por la seguridad que debe brindarnos el Registro de Predios SUNARP.
3. Debería existir una adecuada publicidad registral basada en la prioridad registral y en los demás principios registrales dotándola de veracidad.
4. La necesidad de adquisición de equipos de cómputo de última generación así como, un Software sofisticado que ayuden a conseguir los niveles de calidad total del servicio registral; esto implicaría calidad, celeridad y una verdadera Seguridad Jurídica.
5. Se debería implementar un sistema de partidas correlacionadas con una base gráfica (catastral), de modo que sea una correlación entre cada predio físico con una única partida registral.
6. Es ideal que en nuestro país marchemos hacia la creación de un sistema de catastro aerofoto gráfico que permita la exacta verificación de la existencia del predio y su identificación de esta forma se evitaría casos de duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios.

ANEXO 01

Lima, tres de junio del dos mil ocho.-

LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA, vista la causa número mil veintiocho-dos mil siete, en audiencia

pública de la de la fecha, producida la votación correspondiente de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia; **MATERIA DEL RECURSO:** Se trata en el presente

caso del recurso de casación interpuesto por el Jefe del Área Legal de la Zona Registral Quinta – Trujillo en representación de la Procuraduría Pública a cargo de

los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia a fojas quinientos veinte, contra la sentencia de vista de fecha cinco de octubre del dos mil cinco, que revoca la

sentencia contenida en la Resolución número veintiuno, de fecha veintiocho de setiembre del dos mil cuatro, en el extremo en que resuelve declarar Infundada la

demanda sobre Indemnización de daños y perjuicios interpuesta por Manuel Jesús Sánchez Sánchez contra la Oficina Registral de La Libertad, la Oficina Registral de

Chepén y el Procurador Público de los asuntos del Ministerio de Justicia, confirma el extremo de la sentencia que resuelve declarar Infundada la demanda sobre

Indemnización por daños interpuesto por Manuel Jesús Sánchez Sánchez contra la Registradora Luz Angélica Aguay Zatra y el Registrador Walter Morgan Plaza

sobre Indemnización por Daños; **FUNDAMENTOS DEL RECURSO:** Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha veintisiete de julio del dos mil siete ha

declarado procedente el recurso de casación por la causal de interpretación errónea del inciso d) del artículo tercero de la Ley de Creación de la SUNARP, sostiene al

respecto que en el primer párrafo del tercer considerando de la recurrida, al aplicar la citada norma la interpreta erróneamente, sosteniendo que “estamos ante un caso

de responsabilidad objetiva porque así lo precisa la norma glosada” y, sostiene que la Sala incurre nuevamente en error cuando en la parte final del punto tres del tercer

considerando establece “estamos frente a una típica responsabilidad objetiva”. Expresa que el sentido en que debió de interpretarse es el del que estamos ante un

caso de responsabilidad subjetiva regulada por el artículo mil novecientos sesenta y nueve del Código Civil, consecuentemente para que exista la obligación de

indemnizar, deben concurrir todos los presupuestos legales, tales como son: el daño, nexo causal, factor de atribución y elemento subjetivo; y, **CONSIDERANDO:**

Primero.- Que, conforme se advierte, el recurrente denuncia la interpretación errónea del inciso d) del artículo tercero de la Ley de Creación de la SUNARP- Ley

número veintiséis mil trescientos sesenta y seis -, causal que se configura cuando concurren los siguientes supuestos: a) Cuando el Juez establece determinados

hechos, a través de una valoración conjunta y razonada de las pruebas aportadas al proceso; b) Que tales hechos así establecidos, guardan relación de identidad con los supuestos fácticos de una norma jurídica determinada; c) Que elegida esta norma como pertinente (sólo ella o en concurrencia con otras) para resolver el caso concreto, la interpreta y aplica; d) Que finalmente en su actividad hermenéutica, el Juzgador utilizando los métodos de interpretación, yerra al establecer el alcance y sentido de aquella norma, es decir, incurre en error al establecer la verdadera voluntad objetiva de la norma, con lo cual resuelve el conflicto de intereses de manera contraria a los valores y fines del derecho y, particularmente, vulnerando el valor superior del ordenamiento jurídico, como es el de la justicia; **Segundo.-** Que, es objeto de análisis a través de la presente causal el sentido de la disposición contenida en el inciso d) del artículo tercero de la Ley número veintiséis mil trescientos sesenta y seis – Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos – en cuanto establece que “está considerado como una de las garantías del sistema nacional de los registros públicos ..La Indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”, texto de la citada norma que corresponde ser analizado de manera concordante con el artículo doscientos treinta y ocho. uno de la Ley número veintisiete mil cuatrocientos cuarenta y cuatro, en cuanto establece que “Los administrados tendrán derecho a ser indemnizados por 10437-01660 las entidades, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en casos de fuerza mayor, siempre que el perjuicio sea consecuencia del funcionamiento de la administración. y... doscientos treinta y ocho. cuatro “Sólo será indemnizable el perjuicio producido al administrado proveniente de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la ley”, supuestos de tales normas que permiten apreciar la posibilidad del resarcimiento al operar la comisión de un error de naturaleza registral o como consecuencia de la lesión producida en los bienes y derechos de los administrados como resultado del actuar de la administración, sin que tales dispositivos establezcan la posibilidad e ingresar a analizar el dolo o la culpa como contenido del acto materia de resarcimiento, pues, debe de considerarse que en el campo de la administración, es necesario tener en cuenta la finalidad tuitiva del Estado respecto del administrado y la tutela preferente de los derechos fundamentales, puesto que a tenor del artículo primero de la Constitución del Estado “La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado”; Tercero.- Que, siendo ello así, atendiendo la finalidad del Estado la cuál es proteger los intereses y derechos de los administrados, su naturaleza corporativa y su

finalidad de propender al bien común, la administración pública responde como ente organizado por todo el daño que cause con independencia de la licitud o ilicitud de su actividad, considerando que el peso de los daños debe de ser colocado sobre aquél que se encuentra en mejores condiciones de evitar el daño a un costo lo menor posible y que la administración puede diluir los efectos económicos del daño a través de los fondos públicos, los que a su vez se sustentan en las aportaciones de los ciudadanos, por lo que en consecuencia, en el caso de la responsabilidad objetiva de la administración pública, basta con la existencia de un daño patrimonial que puede ser valuado y la relación de causalidad entre el funcionamiento de la administración y del daño causado y, en donde la administración responde aun cuando actúe lícitamente, existiendo sólo como eximente de la responsabilidad la fuerza mayor como aquél evento extraordinario, imprevisible e irresistible generado por un hecho ajeno a la administración, razones expuestas por las cuales este Supremo Colegiado comparte el criterio del Ad Quem en el sentido de que la responsabilidad derivada por errores registrales cometidos por el ente descentralizado del Estado como es Registros Públicos es una responsabilidad objetiva; Cuarto.- Que, en consecuencia conforme a lo anteriormente expuesto, no advirtiéndose que la Sala hubiese incurrido en tergiversación o alteración del sentido de la norma material denunciada, corresponde declarar infundado el recurso de casación; Quinto.- Que conforme a lo expuesto, y de conformidad en parte con el Dictamen Fiscal y a tenor del artículo trescientos noventa y siete del Código Procesal Civil, declararon: INFUNDADO el recurso de casación interpuesto Jefe del Área Legal de la Zona Registral Quinta – Trujillo en representación de la Procuraduría Pública a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia a fojas quinientos veinte; en consecuencia **NO CASARON** la resolución de vista de fojas cuatrocientos ochenta y tres, su fecha cinco de octubre del dos mil cinco; CONDENARON al recurrente al pago de multa de una Unidad de Referencia Procesal; lo **EXONERARON** del pago de las costas y costos originados en la tramitación del recurso por tratarse de una entidad estatal; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” bajo responsabilidad; en los seguidos por Manuel Jesús Sánchez Sánchez contra el Ministerio de Justicia y otros sobre Indemnización por Daños; y los devolvieron. Vocal Ponente señor Castañeda Serrano.- S.S. TICONA POSTIGO PALOMINO GARCÍA MIRANDA CANALES CASTAÑEDA SERRANO MIRANDA MOLINA

ANEXO 02

EXP. N. ° 649-2002-AA/TC

LIMA

CALCOSTA S.A.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 20 días del mes de agosto de 2002, reunido el Tribunal Constitucional en sesión de Pleno Jurisdiccional, con asistencia de los señores Magistrados Rey Terry, Vicepresidente; Revoredo Marsano, Alva Orlandini, Bardelli Lartirigoyen, Gonzales Ojeda y García Toma, pronuncia la siguiente sentencia.

ASUNTO

Recurso extraordinario interpuesto por Calcosta S.A. contra la sentencia de la Sala Corporativa Transitoria Especializada de Derecho Público de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas 115, su fecha 22 de junio de 2001, que declaró infundada la acción de amparo de autos.

ANTECEDENTES

La recurrente, con fecha 28 de junio de 2000, interpone acción de amparo contra la Oficina Registral de Lima y Callao, el Gerente del Registro de la Propiedad Inmueble, don Raúl Rivera Bustamante, y el Registrador Público, don Carlos Cillóniz Eguren, invocando la afectación de sus derechos a la propiedad, al debido proceso, a la pluralidad de instancias y a la defensa. Sostiene que, al haberse advertido duplicidad de inscripciones debido a la sobreposición de terrenos entre el área inscrita en la Ficha N.° 406336, de la que es titular, y el área inscrita en la Ficha N.° 400098, cuyo titular es Enace, se dispuso el cierre de su ficha registral por ser la menos antigua. Por ello, solicita se deje sin efecto tal medida, la cual fue dispuesta por la Gerencia de Propiedad Inmueble mediante Resolución N.° 250-2000-ORLC-GPI, de fecha 22 de marzo de 2000. Afirma que, con fecha 4 de febrero de 2000, Enace presentó la Hoja de Trámite N.° 4895 con la que daba cuenta de la sobreposición de áreas que había advertido, solicitando el cierre de su ficha registral lo que, luego de las investigaciones correspondientes y emitido el Informe Técnico N.° 1218-99-ORLC-GPI-SCAT por la Sub-Gerencia de Catastro, efectivamente se realizó.

El Procurador Adjunto de la Procuraduría Pública a cargo de los asuntos judiciales del Ministerio de Justicia señala que la resolución que se quiere dejar sin efecto

dispuso el cierre de la Ficha N.º 406336 por la sobreposición con el área inscrita en la Ficha N.º 400098 y, en virtud del Informe Técnico N.º 1218-99-ORLC-GPI-SCAT, de fecha 28 de febrero de 2000, emitido por la Sub-Gerencia de Catastro. Afirma que este acto no afecta ni vulnera el derecho constitucional a la propiedad, pues se realizó conforme al artículo 171º del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, propone la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa, porque en aplicación del artículo 154º del aludido reglamento General de los Registros Públicos, la recurrente debió hacer uso de los medios impugnatorios que allí se establecen.

El emplazado don Carlos Alberto Cillóniz Eguren propone la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa por considerar que, una vez cerrada la partida, la recurrente pudo haber apelado ante la segunda instancia administrativa a fin de dar por terminado el proceso administrativo. Asimismo, propone la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandado por considerar que la demanda debió ser dirigida contra la Oficina Registral de Lima y Callao y contra la resolución que cuestiona, mas no contra el Registrador que sólo dio cumplimiento al mandato de la Gerencia General. Señala, además, que con la medida de cierre no se desconoce la calidad de propietaria de la recurrente, pues resulta imposible determinar la propiedad en virtud de una inscripción.

El Primer Juzgado Corporativo Transitorio Especializado en Derecho Público, con fecha 24 de julio de 2000, declaró infundadas las excepciones propuestas y fundada la demanda, por considerar que los emplazados no han acreditado la sobreposición de inscripciones idénticas sobre el mismo inmueble en Registros Públicos.

La recurrida, revocando en parte la apelada, declaró infundada la demanda, por considerar que los actos cuestionados no son arbitrarios, ya que se expidieron en ejercicio de las funciones atribuidas por ley, no evidenciándose la vulneración de los derechos constitucionales invocados por la recurrente, por cuanto la naturaleza del registro es declarativo y no constitutivo, y la confirma en el extremo que declaró infundadas las excepciones propuestas.

FUNDAMENTOS

- En el caso de autos la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa debe ser desestimada, toda vez que resulta irrazonable su exigencia de transitarla, pues la cuestionada resolución que dispuso el cierre de partida se ejecutó inmediatamente y antes de que quede consentida, siendo de aplicación lo señalado en el artículo 28º, inciso 1), de la Ley N.º 23506.

Cierre de Partidas Registrales por Duplicidad de Inscripciones

- El Tribunal Constitucional interpretó, en el caso "Compañía Minera San Martín" (Expediente N.º 155-2001-AA/TC), que el cierre de partidas registrales por duplicidad de inscripciones no implica la corrección ni la invalidez del contenido de la inscripción y, por tanto, con tal medida no se afecta derecho constitucional alguno, pues el ente registral actuó en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 171º del Reglamento de los Registros Públicos; tanto más si el precitado dispositivo prevé la posibilidad de reclamar judicialmente el mejor derecho de propiedad. En el presente caso, el Tribunal Constitucional modifica dicho criterio, siendo las razones que fundamentan la variación las que se indican a continuación.

Consideraciones Preliminares

- En cuanto al problema de fondo, de autos se desprende que, presentada la Hoja de Trámite por Enace y realizadas las investigaciones que confirmaron la sobreposición de terrenos y, por lo mismo, la duplicidad de inscripciones, la emplazada emitió el Informe Técnico y luego la Resolución que dispuso el cierre de la partida menos antigua, en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 171º del Reglamento de Registros Públicos. Al respecto, debe tenerse presente:
 - a. Que la medida de cierre se adopta sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones; y se trata además de una medida preventiva que busca atenuar las consecuencias de una deficiente inscripción, evitando que se sigan extendiendo más asientos registrales en las partidas materia de duplicidad.
 - b. Sin embargo, dada la trascendencia de la medida adoptada, no puede soslayarse el hecho irrefutable y atribuible al propio ente registral que, en su oportunidad, y conforme al artículo 2011.º del Código Civil –Principio de Legalidad–, calificó y aprobó la documentación presentada por el demandante por lo que resultaba de ella, de los antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos, otorgando a la inscripción el carácter de auténtica y cierta, fruto del examen de los títulos presentados. Así, la intervención del registrador es una garantía de fe pública que responde a las exigencias de una entidad de tal naturaleza; de ahí que no hubo impedimento legal alguno para que se produzca –como se produjo–, la

transferencia e inscripción registral a favor de la actora – así como la inscripción de la hipoteca que corre en el asiento 3-d de la Ficha N.º 406336–, en aplicación de los principios de Publicidad y Buena Fe Registral (artículos 2012.º y 2014.º del Código Civil, respectivamente), de donde se desprende que el funcionario del Registro Público deviene en un verdadero "Juez de Títulos".

Derecho de defensa

- Como es de verse, resulta claro que por una "circunstancia" atribuible a la propia entidad emplazada y detectada por Enace 10 años después de la inscripción, hoy, el demandante, debe acudir a la vía ordinaria a fin de dilucidar el mejor derecho de propiedad, situación que, como veremos más adelante -fundamento 7- lo afecta directamente. En tal sentido, el hecho que la Hoja de Trámite que inició la investigación no le haya sido debidamente notificada, atentó contra su derecho a la defensa, reconocido en el artículo 139º, inciso 14), de la Constitución Política del Estado, pues conforme lo ha sostenido el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N.º 1003-1998-AA/TC (Caso "Jorge Miguel Alarcón Menéndez"), éste constituye un derecho fundamental de naturaleza procesal que conforma el ámbito del debido proceso. En cuanto derecho fundamental, se proyecta como principio de interdicción de ocasionarse indefensión, lo cual también resulta aplicable en sede administrativa.
- En efecto, el derecho de defensa consiste en la facultad de toda persona de contar con el tiempo y los medios necesarios para ejercerlo en todo tipo de procesos, incluidos los administrativos; lo cual implica, entre otras cosas, que sea informada con anticipación de las actuaciones iniciadas en su contra. En ese sentido, el Tribunal Constitucional considera que, al no notificarse al accionante la Hoja de Trámite presentada por Enace (entidad con la que, precisamente, se origina la duplicidad de inscripciones), se generó una lesión en perjuicio del precitado derecho, pues al desconocer el afectado que su ficha registral podría ser objeto de cierre —por sobreposición de terrenos y por ser la menos antigua, éste no podía efectuar eficazmente el descargo correspondiente ni, eventualmente, adoptar las medidas que considere pertinentes.

Derecho de Igualdad en la Ley

- La igualdad ante la ley es un principio constitucional a la vez que un derecho subjetivo que garantiza el trato igual de los iguales y el desigual de los desiguales. En ese sentido, y con el objeto de determinar cuándo se está frente a una medida que implica un trato desigual no válido a la luz de cláusula de la igualdad, la medida diferenciadora no sólo debe sustentarse en una base objetiva, sino, además, encontrarse conforme con el test de razonabilidad. Mediante este test se controla si el tratamiento diferenciado está provisto de una justificación. En segundo lugar, si entre la medida adoptada y la finalidad perseguida existe relación. Y, finalmente, determinar si se trata de una medida adecuada y necesaria, esto es, si respeta el principio de proporcionalidad.
- En el caso de autos, el Tribunal Constitucional considera que el artículo 171° del Reglamento de los Registros Públicos al establecer que, ante supuestos de duplicidad de inscripciones, el registrador se encuentra autorizado para cerrar la partida correspondiente, por ser la menos antigua, resulta incompatible con la Constitución Política del Estado, pues del examen del mismo no se advierte ninguna razón que justifique un trato desigual, ni que los motivos que se alegan para justificarla sean razonables, sino que, por el contrario, ese trato genera consecuencias diferentes entre la recurrente y Enace, entidad con la que precisamente se genera la duplicidad de inscripciones materia de la demanda.
- A juicio de este Tribunal, dicha disposición es incompatible con la Constitución, pues el término de distinción establecido por el referido artículo 171° –cierre de la partida menos antigua y prevalencia de la mayor–, no tiene una causa objetiva y razonable que fundamente la desigualdad, ni tampoco una debida justificación respecto del porqué de la misma, toda vez que se generan consecuencias distintas entre las partes. En efecto, la Oficina Registral, con tal decisión, esto es, la de cerrar sólo una de las partidas –y no afectar la otra–, por el hecho que una sea de mayor antigüedad, privilegia a una de las partes con respecto a la otra, pues la que no ha sido objeto de cierre, al disponer de su inmueble y para efectos registrales, podrá lograr su inscripción, lo que no puede hacer la actora, tanto más, cuando entre ellas podría estar dilucidándose, en vía ordinaria, la controversia respecto del mejor derecho de propiedad.

- A mayor abundamiento y, como corolario de lo expuesto, mediante Resolución N°. 195-2001-SUNARP/SN, de fecha 19 de julio de 2001, se aprobó el nuevo Reglamento de los Registros Públicos, derogando, a su vez, el aprobado por Acuerdo de la Corte Suprema de Justicia, con fecha 16 de agosto de 1968, vigente al momento del cierre de partida materia de la demanda. Sobre el particular, queda claro que la propia Oficina Registral de Lima y Callao, encargada de elaborar el proyecto del que sería el hoy vigente reglamento, ha sido consciente de que el artículo 171° resultaba impreciso e insuficiente para regular el tema de la duplicidad de inscripciones en tan sólo una disposición. En efecto, el nuevo Reglamento establece, en el Capítulo II, del Título V referido a las inscripciones, las disposiciones (artículos 56° a 63°) y procedimientos a seguir en materia de duplicidad de partidas. Así, el artículo 63° dispone que cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, como es el caso de autos, la Gerencia dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente mediante anotaciones en ambas partidas, debiendo notificarse la resolución correspondiente, tanto en el domicilio de los titulares de ambas partidas, como mediante publicaciones en el diario oficial y otro de circulación nacional. Y agrega, que transcurridos 6 meses desde la última notificación, la Gerencia dispondrá, sólo en ese momento, el cierre de la partida menos antigua, salvo que se haya formulado oposición, en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, dejando constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.

Control difuso en el proceso constitucional de amparo

- Conforme lo ha sostenido el Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente N.º 1124-2001-AA/TC, caso –"Sindicato Unitario de Trabajadores de Telefónica del Perú S.A. y Fetratel", la facultad de controlar la constitucionalidad de las normas con motivo de la resolución de un proceso de amparo constituye un poder-deber de los jueces, por imperativo de lo establecido en el artículo 138°, segundo párrafo, de la Constitución Política del Estado, en cuanto se trata de un mecanismo para preservar el principio de supremacía constitucional y, en general, el principio de jerarquía de las normas enunciado en el artículo 51° de nuestra Norma Fundamental. "El control difuso es un acto complejo en la medida que significa preterir la aplicación de una norma cuya validez, en principio, resulta beneficiada de la presunción de legitimidad de las normas del Estado. Por ello, su ejercicio no es un acto simple, requiriéndose,

para que él sea válido, la verificación en cada caso de los siguientes presupuestos:

- a. Que en el proceso constitucional, el objeto de impugnación sea un acto que constituya la aplicación de una norma considerada inconstitucional (artículo 171° del Reglamento de los Registros Públicos).
- b. Que la norma a inaplicarse tenga una relación directa, principal e insoluble con la resolución del caso, es decir, que ella sea relevante en la resolución de la controversia.
- c. Que la norma a inaplicarse resulte evidentemente incompatible con la Constitución, aun luego de haberse acudido a interpretarla de conformidad con la Constitución, en virtud del principio enunciado en la Segunda Disposición General de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional".

En el presente caso, se cumplen los tres presupuestos:

- 1) El acto de cierre de la partida menos antigua realizado por la emplazada se sustenta en la norma contenida en el artículo 171° del Reglamento de los Registros Públicos que, como ha quedado dicho, establece un trato desigual e irrazonable.
- 2) La constitucionalidad o no de esta norma resulta relevante para la resolución del presente proceso, pues el acto concreto de aplicación se produjo con el cierre de partida, teniendo como fundamento el precitado artículo 171°.
- 3) No es posible interpretar el citado artículo de conformidad con la Constitución, pues resulta evidentemente inconstitucional y vulneratorio de los derechos de defensa y de igualdad, conforme se ha sostenido en los fundamentos precedentes.

En consecuencia, la Oficina Registral de Lima y Callao, al haber emitido la Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble que dispuso el cierre de la partida menos antigua, mediante un dispositivo inconstitucional como el mencionado artículo 171°, origina que dicho acto resulte nulo.

Por estos fundamentos, el Tribunal Constitucional, en uso de las atribuciones que le confieren la Constitución Política del Perú y su Ley Orgánica.

FALLA

REVOCANDO en parte la recurrida que, revocando la apelada, declaró infundada la demanda; y, reformándola, declara **FUNDADA** la acción de amparo e inaplicable el artículo 171° del Reglamento de los Registros Públicos aprobado mediante Oficio N.° 1053-68, su fecha 16 de mayo de 1968; en consecuencia, inaplicable al demandante la Resolución de Gerencia de Propiedad Inmueble N.° 250-2000-ORLC-GPI, de fecha 22 de marzo de 2000, y sin efecto el cierre de partida respecto de la Ficha N.° 406336 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, dejando a salvo el derecho del recurrente para que, en su oportunidad, inicie las acciones legales indemnizatorias contra la emplazada, y la confirma en lo demás que contiene. Dispone la notificación a las partes, su publicación en el diario oficial *El Peruano* y la devolución de los actuados.

SS.

REY TERRY

REVOREDO MARSANO

ALVA ORLANDINI

BARDELLI LARTIRIGOYEN

GONZALES OJEDA

GARCÍA TOMA

BIBLIOGRAFÍA REFERENCIAL

MACDONALD, Joan. (2005). La otra agenda urbana: tareas, experiencias y programas para aliviar la pobreza y precariedad en las ciudades de América Latina y el Caribe. Santiago de Chile, CEPAL.

CLICHEVSKY, Nora. (2003). Pobreza y Acceso al Suelo Urbano: Algunas Interrogantes sobre las Políticas de Regularización en América Latina. Santiago de Chile, CEPAL.

YAMADA, Gustavo. (2005). Evaluación de Impacto de Proyectos de Desarrollo en el Perú. Lima, Universidad del Pacífico.

SIMIONI, Daniela. (2007). Primera evaluación del programa regional de vivienda social y asentamientos humanos para América Latina y el Caribe. Santiago de Chile, CEPAL.

ROCA, Ramón. (1997). Derecho Hipotecario Dinámica Registral.

ROBLES, Román. (2002). Legislación Peruana sobre Comunidades Campesinas. Lima, Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

BERNÉ, José. (2004). Catastro y Valoración Catastral. Valencia, Editorial de la UPV.

CASTILLO, Mario. (1994). Tratado de las Obligaciones: Primera Parte. Lima, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

RIVERO, Ricardo. (2003). El Estado de Derecho Latinoamericano: Integración Económica y Seguridad Jurídica en Iberoamérica. Salamanca, Universidad de Salamanca.

GONZÁLEZ, Samuel. (1994). Seguridad Pública en México: Problemas, Perspectivas y Propuestas. México, Universidad Autónoma de México.

RUBIO, Marcial. (2006). El Estado Peruano según la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Lima, Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

CASTILLO, Mario. (2002). Tratado de la teoría general de los contratos. Lima, Lima Pontificia Universidad Católica del Perú 2002.

CHAVEZ, Abel. (2014). Principales características del sistema jurídico legal actual de la transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú. 2014-04-16T20:13:54Z 2014-04-16T20:13:54Z 2014-04-16. Pág188

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. (1987).Temas de Derecho Contractual. Lima, Lima, Perú: Cultural Cuzco.

MORALES, Juan. (2000).El catastro y los registros de la propiedad inmobiliaria. Lima, Perú.

SIMIONI, Daniela. (2007). Primera evaluación del programa regional de vivienda social y asentamientos humanos para América Latina y el Caribe. Santiago de Chile, CEPAL.

CALDERON, Luis. (2007).Información y Conocimiento claves para la Competividad. Lima.

DIEZ PICAZO, Luis. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid.

GARCIA, José. (1993).Derecho Inmobiliario Registral o hipotecario. Madrid

GOMEZ, Francisco. (2000).Lecciones de Derecho Inmobiliario Madrid

ROCA, Luis. (1997). Bienes y derechos Reales. Barcelona

MEJORADA, M. (2014).Duplicidad de Partidas y Posesión. Diario Gestión

NOVOA, Eduardo. (1979).El Derecho de Propiedad Privada. Colombia

GARCIA, Ricardo. (2012).El Valor de la Seguridad Jurídica. Madrid

CORRAL, José María. (1996).La Publicidad Registral de las situaciones jurídicas urbanísticas. Madrid

CALVAY, Mayobanex. (2000). La Publicidad Registral y los Efectos del principio de la Fe publica registral. Perú

VARGAS, Edna. (1995).Responsabilidad del Registro Público de la propiedad derivada de la irregularidad de los asientos registrales. México

VILA, José. (1911).Manual del Catastro Y contribución Territorial. España

MEJORADA, Martin. (2010).Prioridad Registral y Duplicidad de Partidas. España

PAREDES, Úrsula. (2002).Formalización de la Propiedad Urbana en el Perú: Cuatro historias de éxito. Perú

REVISTAS

BONILLA, Yeni. (2014). Inmatriculación de predios. Apuntes sobre la duplicidad de partidas o doble inmatriculación en el Perú y España.

GUEVARA, Rosario. (2014).Evolución Registral. El Registro de Predios Antecedentes y Alcances. Vocal del Tribunal Registral (Lima – Perú)

MEJORADA, Martin. (2014).Duplicidad de Partidas y Posesión en el Perú.

ESTUDIO JURIDICO PESANTES & ASOCIADOS. (2013).Duplicidad de Partidas, un caso común en nuestro ordenamiento Jurídico.

Calderón Moncloa, Luis Felipe. Información y Conocimiento: ¿Claves para la Competitividad? ESAN Ediciones-ESAN/ Cendoc, Lima, junio 2007, pp. 82-86

Cárdenas Krenz, Ronald. Revista de SUNARP: Pulso Registral. Año IV, número 31. Lima, agosto 2004, Editorial, p. 3

MEJORADA, Martin. (2014).Duplicidad de Partidas y Posesión en el Perú.

RODRIGUEZ, Pablo.(2008).El Principio Pacta Sunt Servanda. Perú

DIEZ-PICAZO, Luis.(1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Madrid

GOMEZ. Francisco. (2010).Lecciones de Derecho Hipotecario. Madrid

CAMPOS, Yessenia. (2013).Indemnización del Sistema Nacional de los Registros Públicos. España.

VILLALOBOS, Mercedes. (2011).Aplicaciones Legales derivadas de la incorporación del Software libre en la Función pública de los registros y notarias. España

OSTOS, Marino. (1966).El catastro como fuente de ingreso Municipal. Venezuela

CAMBIASSO. Sussana. (1984).La Publicidad registral y la Seguridad Jurídica. Uruguay