



Martín Mejorada Chauca<sup>(\*)</sup>

## **Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién el verdadero titular del bien?**

“(…) EL DERECHO EXCLUSIVO CORRESPONDE A QUIEN GOZA DE UN TÍTULO VÁLIDO Y EFICAZ. CUANDO HAY CONCURRENCIA DE “TITULARES” EN UNA DUPLICIDAD DE PARTIDAS, ES OBVIO QUE NO TODOS LOS TÍTULOS PUEDEN SER EFICACES. QUIZÁ LA VALIDEZ SE PUEDA COMPARTIR PERO NO LA EFICACIA. SOLO ASÍ SE TIENE PODER SUFICIENTE PARA EXCLUIR.”

Después de muchos años de tratar el tema en la cátedra y en el foro, me han pedido que me ocupe por escrito de un asunto de aparente sencillez pero que aún genera dudas en el Poder Judicial.

El hecho es el siguiente: producto de las carencias técnicas de nuestro Registro de la Propiedad, en el pasado (hasta hace unos 20 años) se inscribieron inmuebles sin identificación precisa, sin buenos planos de ubicación y sustentados en títulos poco fiables. Esto dio lugar a que eventualmente se abrieran varias partidas sobre un mismo predio o sección predial, y que sus titulares, ignorantes de la duplicidad, realizaran negocios sobre cada bien, inscribiendo sus operaciones sin saber que al mismo tiempo personas distintas hacían lo propio en otra u otras partidas. Cada partida duplicada da cuenta de propietarios distintos y supuestos titulares de derechos desmembrados o afectaciones (arrendatarios, usufructuarios, acreedores hipotecarios, etcétera), todos los cuales pretenden exclusión total. El hallazgo de la dualidad normalmente se produce mucho tiempo después de la primera inscripción, con la ayuda de técnicas de ubicación más sofisticadas e instrumentos que sólo en los últimos años han estado al alcance de los Registros Públicos. Con los nuevos procedimientos se logra interpretar los títulos y colindancias de los bienes inscritos descubriendo las superposiciones. Ante el desconcierto de los titulares registrales el Registro de la Propiedad informa que hay más de una partida que se ocupa del mismo predio. Cuando esto ocurre surge la gran pregunta: ¿quién es el verdadero titular del bien? En las siguientes líneas aportaré elementos para responder a esta cuestión.

La primera impresión de algunos magistrados es que esta pregunta se responde en base a los artículos 2016 y 2022 del Código Civil:

---

(\*) Profesor de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú y de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Socio de Avendaño, Forsyth & Arbe, Abogados.



“(…) NO ES POSIBLE UN TÍTULO VÁLIDO PERO INEFICAZ. SI LA LEY QUE LO CONSAGRA FUESE INVÁLIDA NO SE PRODUCIRÁ LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO. ESTAS FÓRMULAS EXCEPCIONALES CONSTITUYEN, EN TANTO VÁLIDAS, LA SEGUNDA VÍA PARA COMPROBAR LA EFICACIA DE UN DERECHO.”

El artículo 2016 recoge el llamado Principio de Prioridad Registral. Según lo define el insigne Roca Sastre:

“(…) es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el registro de la Propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior”<sup>(1)</sup>

Este principio acoge la vieja máxima *prior tempore potior iure*. Debemos tener mucho cuidado con su aplicación, pues según los eventos a considerar para definir la antigüedad este precepto podría resultar de lo más injusto. Imaginemos que en una disputa sobre la propiedad de un bien, las normas decidieran privilegiar al que nació primero, o al que se graduó primero, o al primero en bautizarse o al primero en casarse o al primero en divorciarse. Sería absurdo. El privilegio basado en el tiempo debe contar con fundamento propio en la categoría del hecho generador de la

“Artículo 2016 - La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Artículo 2022 - Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común”.

De estas normas se desprende, dicen algunos jueces, que el verdadero titular, quien conserva el derecho, es el que tiene la partida duplicada más antigua, en perjuicio de los que inmatricularon los bienes con posterioridad. Este es un grave error.

(1) ROCA SASTRE, Ramón. *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral*. Octava Edición. Tomo II. Bosch Casa Editorial. Barcelona, 1995. p. 2.



## Martín Mejorada Chauca

prioridad. Es decir, si el sistema legal beneficiará al primero que se graduó, debe contar con una justificación basada en que la graduación de una persona es un evento justo y valioso que debe incentivarse, pero no por el mero hecho de haberse obtenido antes que los demás. En tal sentido, la prioridad registral debe dar cuenta de un hecho justo y valioso para justificar el privilegio que obtiene quien primero inscribe. No sería legítimo un beneficio que solo se sustentara en la mera y vacía anticipación temporal.

En la justificación o fundamento de la prioridad registral encontraremos el alcance de sus normas y su correcta aplicación. Es bueno inscribir porque ayuda a la formalización e información de los derechos, pero la prioridad en el tiempo solo puede ser justa y valiosa si todos los involucrados pueden acceder a ella, es decir si la competencia por ser primero es libre y transparente. La sociedad valora el esfuerzo y diligencia de las personas y las premia, pero obviamente dicho valor solo se aprecia cuando todos están en las mismas condiciones objetivas de acceder a la meta. No es positivo premiar a quien vence en carrera a un discapacitado, o a quien vence en solitario porque no se dio a conocer la competencia. Entonces, ¿por qué premiar al que inscribe primero por el solo hecho de hacerlo? Teniendo en cuenta que en el Perú la inscripción no es constitutiva de los derechos sobre bienes, salvo el caso de la hipoteca (artículo 1099 inciso 3 del Código Civil), la única razón posible que explica el premio de la prioridad por la inscripción tiene que ver con que *todos* pueden acceder al Registro de la Propiedad e inscribir sus derechos, y hacerlo es un acto de formalización y publicidad deseable.

De esto se desprende, en mi opinión, un presupuesto fundamental de la prioridad registral: todos deben estar en la misma condición y posibilidad de inscribir. Sólo así es justo premiar a quien lo hace primero. Este presupuesto obviamente no se cumple en los casos de duplicidad de partidas, porque los titulares y sus adquirentes no saben que hay otras pistas en las que se corre por el mismo premio. No hay competencia justa y, por tanto, no hay privilegio sustentable si los “atletas” económicos ignoran los otros escenarios y actúan sobre un terreno que consideran único. Cuando hay duplicidad registral los titulares de cada partida creen que la suya es la única. Es cierto que antes de la primera inscripción del bien (inmatriculación) todos estaban en la misma condición para inscribir, y por tanto alguien podría decir que en ese escenario es justo premiar a quien

realizó la primera inmatriculación, empero no es así. Las primeras inscripciones, las que por su oscuridad propician la duplicidad de partidas no son conocidas con precisión por los agentes económicos ni por los propios Registros Públicos, por ello se daba lugar a la inscripción de bienes superpuestos. En tales circunstancias es evidente que no es legítimo preferir al inscribiente de la primera partida.

La duplicidad es el peor defecto para el Registro de la Propiedad. Ella distorsiona la información e induce a los más graves errores. La duplicidad genera la falsa creencia de que se está publicitando un derecho y que por esa vía se asegura una titularidad (esto es así porque en el Perú abundan las normas que privilegian a quien inscribe, por encima de quien no lo hace, por ejemplo los artículos 1135 y 2014 del Código Civil). Esa creencia incentiva la inversión y hace que se coloquen en el ruedo más recursos de los usuales, sin saber que la adquisición que se pretende está superpuesta a otras con las que no se tiene trato ni relación. Es obvio que en estas circunstancias no funciona la prioridad registral. Este principio operará al interior de cada partida, respecto de los actos que se inscribieron en ella, pero no para los actos inscritos en otras partidas del mismo bien.

El artículo 2016 del Código Civil no define al titular preferente en un caso de duplicidad de partidas. Además, el propio texto del artículo 2016 indica que la prioridad en el tiempo de la inscripción genera “(...) preferencia *de los derechos que otorga el registro*”. Es decir, la prioridad no otorga preferencia respecto a cualquier derecho sino *solo de aquellos que otorga el registro*. Como la propiedad no es un derecho que otorgue el registro, la prioridad no define en sustancia quién es el propietario, ni siquiera cuando existe una sola partida. No olvidemos, repito, que en el Perú el registro no es constitutivo de los derechos reales, salvo en la hipoteca o cuando concurren



## Prioridad registral y duplicidad de partidas ¿Quién es el verdadero titular del bien?

situaciones excepcionales como la fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil) que igualmente suponen la existencia de una sola partida.

El artículo 2022 del Código Civil tampoco es aplicable a la duplicidad de partidas. Por las mismas razones que señalé antes para el Principio de Prioridad, esta norma solo puede referirse a la oponibilidad de los derechos reales inscritos en una misma partida. La diferencia entre el 2022 y el 2016 es mínima. En un caso el derecho primeramente inscrito tiene “prioridad registral” y en el otro tiene “oponibilidad”. Fundamentalmente se refieren a lo mismo, solo que el 2022 agrega que tratándose de derechos de diferente naturaleza la prioridad la resolverá el derecho común y no las normas registrales. Esto implica que, teóricamente, el derecho común (normas no registrales) podría adoptar una solución no basada en la prioridad de la inscripción, empero por ahora el derecho común (artículos 1135 y 1136 del Código Civil, este último modificado por el artículo 32 numeral 3 de la Ley 28677) comparte la solución de las normas del registro.

Si esto es así, ¿cómo se determina en caso de duplicidad de partidas al verdadero y excluyente titular del derecho? Ciertamente no por la prioridad de la inscripción. En el pasado el artículo 171 el Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por Oficio 1053-68) establecía un procedimiento para el cierre de partidas duplicadas, que resolvía la cuestión de la permanencia de las partidas duales cancelando la más reciente, pero dejando a salvo la determinación sobre el derecho de propiedad y sus desmembraciones al Poder Judicial. En la actualidad ocurre algo similar. El Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por Resolución 195-01-SUNARP) señala que en caso de duplicidad de partidas se inicia un procedimiento tendiente al cierre, pero basta que alguien se oponga para que la duplicidad subsista con obligatoria anotación de la circunstancia en cada partida. Si no hay oposición se cierra la partida más reciente pero ello no elimina del registro el rastro y efectos sobre la buena fe de la partida menos antigua. Cualquiera que inscriba algún acto en la partida más antigua, aun después del cierre de la(s) otra, no puede ignorar el hecho de la duplicidad. Obviamente, la determinación de las titularidades que deben subsistir es cuestión del Poder Judicial.

Por la naturaleza de los derechos sobre bienes (ciertos e individualizados) sus titularidades son exclusivas, lo que

implica que no se comparten. Si alguien es dueño nadie más puede serlo. Los bienes son objetos materiales o inmateriales, ciertos, plenamente identificados, sobre los cuales existe interés económico. La certeza e identificación son la clave del concepto jurídico “bien”. Son así porque los sujetos requieren estas cualidades para satisfacer sus necesidades prácticas. La exclusividad y persecutoriedad son las herramientas indispensables para satisfacer dichas necesidades. En definitiva, el concepto “bien” surge de la necesidad de excluir y perseguir. El titular del derecho pretende mantenerse en el goce y aprovechamiento económico, lo que supone que nadie más tome el bien sin su consentimiento (exclusión) y que si de alguna forma es privado de él pueda traerlo de regreso (persecución). En consecuencia, el bien es cierto e identificado porque solo así es posible excluir y perseguir. No se puede apartar a alguien de algo que no está identificado. Esa es la gran diferencia entre los derechos sobre bienes y otros derechos patrimoniales.

Los derechos sobre bienes son exclusivos siempre. Son derechos reales si están en la relación del Libro V del Código Civil u otras leyes y son simplemente derechos sobre bienes si no están en esa lista (artículo 881 del Código Civil). En todos los casos, desde la propiedad hasta las limitaciones atípicas del dominio, pasando por las desmembraciones, las titularidades sobre bienes son exclusivas y por tanto sobre ellas no cabe que dos o más sujetos distintos gocen de lo mismo. Este hecho da lugar a conflictos en la circulación de bienes, ya que varias personas podrían atribuirse el mismo objeto y los adquirentes desinformados errar en el negocio que quieren celebrar. Precisamente, la duplicidad de partidas es un conflicto de varios “titulares” que pretenden el mismo bien. Vuelvo a plantear la cuestión: ¿quién se quedará con el derecho?



## Martín Mejorada Chauca

Considero que el derecho exclusivo corresponde a quien goza de un título válido y eficaz. Cuando hay concurrencia de “titulares” en una duplicidad de partidas, es obvio que no todos los títulos pueden ser eficaces. Quizá la validez se pueda compartir pero no la eficacia. Solo así se tiene poder suficiente para excluir. La validez es un tema de legitimidad de la fuente que da lugar al título, para lo cual éste deba cumplir los elementos estructurales que señala el ordenamiento. Si la fuente es voluntaria (acto unilateral o bilateral) las normas de acto jurídico del Código Civil y las del negocio típico del que se trate señalan los requisitos de validez. Si la fuente es un acto administrativo, judicial o normativo, sus respectivos regímenes se ocupan de los elementos indispensables para la legitimidad.

Con relación a la eficacia, debo reconocer que el término es utilizado por la doctrina legal (tan dispersa como densa en esta materia), para referirse a los actos válidos por oposición a aquellos que exhiben ciertas anomalías, empero a efectos de estas reflexiones “eficacia” es simplemente la virtud de la fuente de producir el efecto deseado por los sujetos, por ejemplo en una compraventa de propiedad el efecto deseado es transferir efectivamente la propiedad. Esto supone que los involucrados, según las normas aplicables, estén en condición material y jurídica de producir dicho efecto, lo que implica fundamentalmente que el derecho se encuentre válidamente asignado a quien dice tenerlo.

En materia de bienes la eficacia tiene dos soportes: i) que el bien esté en manos del originalmente asignado por un título válido, esto es, el primer propietario reconocido por el sistema legal, o de alguien que haya derivado su derecho de aquél; y, ii) que el bien esté en manos de quien ha sido asignado de modo imperativo (sin la participación del primer titular o sus sucesores), por mandato de la ley, la sentencia o el acto administrativo firme, este es el caso, por ejemplo, del adquirente por expropiación, usucapión o fe pública registral.

i) El primer soporte es la regla, e idealmente todo debería discurrir conforme a ella. Los derechos sobre bienes sólo se deberían adquirir de quien los tiene. Nadie debería transmitir un derecho que no ostenta o mejor derecho. Además nadie podría adquirir un derecho sin el concurso de su dueño. En los casos de duplicidad de partidas esto implica que si algún titular de partida repetida contrata con quien no tiene derecho, no adquiriría lo deseado. Es una regla justa y de orden elemental pero su realización supone ciertos presupuestos con los que

no siempre se cuenta. El segundo soporte constituyen las excepciones.

Los adquirentes deberían saber siempre de quién son los bienes para así contratar con ellos. Esta información, igualmente necesaria para muebles e inmuebles, no es de fácil acceso y en ocasiones es imposible. La información tiene que ver con la formalidad, honestidad social y con mecanismos institucionales de publicidad. Saber sobre la titularidad de un bien supone que el propio dueño esté informado de su condición y que divulgue lo correcto a los eventuales adquirentes. Si todos supiéramos nuestra situación sobre un bien (formalidad) y lo divulgáramos (honestidad) el sistema funcionaría perfecto. En el Perú no existe formalidad total y ciertamente la honestidad general es una aspiración. En consecuencia, es inevitable que se produzca desinformación en los adquirentes y error en sus decisiones. Ante ello se enfrenta el dilema de aplicar la regla o generar excepciones. Si se aplica la regla, los que contrataron con quienes no tenían el derecho ofrecido simplemente no adquieren, sin importar su frustración y sin importar si inscribieron primero.

ii) Las excepciones (segundo soporte de la eficacia) supondrán que en algunos casos los adquirentes reciban el derecho de quien no lo tenía o en mejor condición. Este es el caso de los llamados “terceros” y usualmente se les protege (fe pública registral y adquisición a non domino basada en la posesión). En el caso de los terceros registrales, en circunstancias de duplicidad de partidas, es obvio que no pueden invocar beneficio alguno por haber inscrito, por las mismas razones que señalé antes para la prioridad registral. No se sostiene una fórmula que premia una conducta que no tuvo competidores y que sin embargo posterga y aplaza a los ausentes.

También son excepciones la expropiación y la usucapión, cada una con su propio



fundamento y normas imperativas. La necesidad de contar con bienes para obras que interesan a todos no puede quedar sujeta a la decisión del propietario, por ello se justifica la imposición de una transferencia a través de la expropiación. En el caso de la usucapión o prescripción adquisitiva, se explica esta figura que sustrae la propiedad ajena como una forma confiable de probar el dominio, justamente en un sistema donde la formalidad no alcanza a todos.

En el ámbito de estas excepciones la eficacia casi siempre acompaña a la validez del título porque se trata de fuentes de singular poder que no dependen de la voluntad del bien afectado. Es decir, no es posible un título válido pero ineficaz. Si la ley que lo consagra fuese inválida no se producirá la transferencia del derecho. Estas fórmulas excepcionales constituyen, en tanto válidas, la segunda vía para comprobar la eficacia de un derecho.

Las excepciones que menciono son solo ilustrativas de las que hoy están permitidas, ya que en el tiempo y según el momento y situación de nuestro sistema legal han existido muchas otras. Por ejemplo durante el régimen militar de los años 60 y 70 se establecieron diversos mecanismos de asignación imperativa de propiedad, que se justificaban jurídicamente en el marco del Estatuto Revolucionario que rigió y que además fueron conservadas por varios años, aun después de retornada la democracia en 1980. Un ejemplo de ellas es el artículo 193 de la Ley de Reforma Agraria (Decreto Ley 17716) que señaló que todos los terrenos eriazos de la República pasaban a manos del Estado, sin importar quien fuese su dueño anterior. Esta norma estuvo vigente hasta el 1 de agosto de 1991.

En definitiva, en caso de duplicidad de partidas la titularidad efectiva, la que se conserva, es la de quien ostenta título válido y eficaz en los términos antes señalados. En los casos concretos el investigador deberá aplicar simultáneamente las soluciones propuestas, teniendo en cuenta las excepciones y las normas aplicables al tiempo de generado el respectivo título de adquisición.