

DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES PREDIALES EN LOS REGISTRO PÚBLICOS: ¿QUÉ SE PUEDE HACER FRENTE A ELLAS Y CUÁLES SON LOS MECANISMOS DE SOLUCIÓN? *DUPLICITY OF LAND REGISTRY ENTRIES: WHAT CAN BE DONE ABOUT THEM AND WHAT ARE THE MECHANISMS TO SOLVE THEM?*

Angela Salazar López*
Hernández & Cía

This paper develops the legal figure of duplicity of registry entries in the Land Registry or also known as overlapping of properties. Duplicity of registry entries generates a problem whose solution may ultimately require a judicial process to solve the problem of duplicity of registry entries.

It is highly probable that the duplicity of registry entries limits the legal traffic of the properties and in most cases limits the transfer agreements of the properties by punishing the sale price, by agreeing obligations under the seller's liability or termination clauses. Even the duplicity of registry entries may be decisive to decide not to go ahead with the transfer agreement.

That is why, in this article we will describe which are the solution mechanisms (private, administrative, or judicial) that the owner must eliminate the duplicity of registry entries.

KEYWORDS: Duplication of registry entries; property; overlapping; better property rights; closure of registry entries.

El presente trabajo desarrolla la figura jurídica de la duplicidad de partidas registrales en el Registro de Predios o también conocida como superposición de predios. La duplicidad de partidas genera un problema cuya solución podría necesitar en última instancia iniciar un proceso judicial que solucione la problemática de la duplicidad de partidas.

Es altamente probable que la duplicidad de partidas limite el tráfico jurídico de los predios y, en la mayoría de los casos, limita los acuerdos de transferencia de las propiedades, castigando el precio de venta, pactando obligaciones bajo responsabilidad del vendedor o cláusulas resolutorias. Incluso la duplicidad de partidas puede ser determinante para decidir no seguir adelante con el acuerdo de transferencia.

Por ello, en el presente artículo, se desarrollará cuáles son los mecanismos de solución (privados, administrativos o judiciales) que tiene el propietario para eliminar la duplicidad de partidas registrales.

PALABRAS CLAVE: Duplicidad de partidas registrales; propiedad; superposición; mejor derecho de propiedad; cierre de partidas registrales.

* Abogada. Cuenta con estudios de maestría en Derecho Registral y Notarial por la Universidad de San Martín de Porres. Asociada Senior en Hernández & Cía (Lima, Perú). Contacto: asalazar@ehernandez.com.pe

Nota del Editor: El presente artículo fue recibido por el Consejo Ejecutivo de THÉMIS-Revista de Derecho el 25 de marzo de 2023, y aceptado por el mismo el 15 de junio de 2023.

I. INTRODUCCIÓN

El Registro de Predios brinda seguridad jurídica a los derechos que se inscriben en el mismo, pero dicho registro tiene deficiencias, dado que hace unos años no era exigible presentar documentos técnicos para inmatricular, independizar o acumular un predio¹. Así, esa falta de documentación hace que los datos del predio (área, linderos y medidas perimétricas) no estén respaldados por los principios de publicidad registral y legitimación.

Lo antes señalado ha generado que pueda darse duplicidad de partidas registrales (totales o parciales). Es decir, que, para un mismo inmueble o parte de él, se ha abierto más de una partida registral².

En los últimos veinte años en Perú, existe un boom de construcción y adquisiciones de propiedades prediales que no solo abarcan viviendas residenciales, sino también propiedades del sector financiero, comercial, industrial e incluso rural. Lo antes señalado ha tenido como consecuencia: (i) el incremento de valor de precio de los terrenos (urbanos y rurales); y (ii) la necesidad de saneamiento de las propiedades (de manera posterior a la adquisición de las propiedades o una condición previa para la celebración del contrato de venta de dichas propiedades).

Cada vez es más común que, en los ámbitos privados y corporativos (personas naturales o personas jurídicas) y antes de la adquisición de los predios, se realice un *due diligence* de los mismos (revisando información registral, municipal, gráfica, etc.). En dichos reportes es donde se determina o verifica si los predios tienen o no superposición registral, parcial o total, con predios de terceros. Es común, sobre todo en el ámbito rural, que se reporte la duplicidad de partidas, total o parcial, con predios colindantes.

En el ámbito urbano no es tan frecuente la duplicidad de partidas, pero existen algunos casos³. A modo de ejemplo, se publicó en el diario 'El Comercio' un artículo sobre el distrito de Santiago de Surco en el cual se señala que la mayoría de los lotes en los cerros de Surco están superpuestos y que otras zonas de dicho distrito se encuentran en la misma situación (2012).

Cuando nos encontramos frente a una duplicidad de partidas, total o parcial, podremos resolver dicho problema: (i) a nivel registral, con un procedimiento de cierre de partida por duplicidad, que solo elimina la duplicidad a nivel registral, pero no resuelve el problema de fondo; (ii) a nivel judicial, iniciando un proceso judicial de mejor derecho de propiedad, prescripción o rectificación de áreas y linderos; o (iii) renunciando al área superpuesta.

En ese sentido, en el presente artículo desarrollaremos de manera general los principios registrales aplicables, el catastro y las bases gráficas, la figura de la duplicidad de partidas y cuáles son los mecanismos que actualmente existen y que se pueden utilizar para eliminar las duplicidades de partidas.

II. PRINCIPIOS REGISTRAL

La duplicidad de partidas afecta principalmente a tres principios registrales: (i) publicidad registral; (ii) especialidad; y (iii) legitimación.

A. Principio de publicidad registral

De acuerdo con el artículo I y II del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, TUO del RGRP) existen dos tipos de publicidad registral: (i) material; y (ii) formal (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN).

Con relación a la publicidad material, de conformidad con el artículo I del Título Preliminar del TUO del RGRP:

El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN).

Igualmente, respecto a la publicidad formal, se regula en el artículo II del Título Preliminar lo siguiente:

¹ El Decreto Supremo 002-89-JUS exigió la presentación de planos para la primera de dominio, subdivisión o acumulación de predios urbanos ubicados en zonas o regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral (1989). Asimismo, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución 540-2003-SUNARP-SN materializó esta exigencia tanto para el ámbito urbano como rural (2005).

² En el presente artículo, cuando hagamos referencia a un predio y la duplicidad generada con otro predio, no necesariamente estaremos haciendo referencia a unidades inmobiliarias independientes, sino al área superpuesta que podrá ser total o parcial.

³ Esta afirmación se basa en la experiencia laboral de la autora del presente artículo.

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 (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN).

Es decir, la publicidad material otorga publicidad jurídica a todo lo inscrito en los Registros Públicos, en tanto se presume que todo lo inscrito es conocido por la sociedad y que la información que conste en los Registros Públicos será oponible a terceros. Por su parte, la publicidad formal garantiza de que todas las personas podrán acceder a la información inscrita en los Registros Públicos.

En ese sentido, la importancia de la publicidad registral formal radica en otorgar fe pública a los documentos que se archivan en el registro y poder expedir copias literales de dichos documentos, ya que eso garantiza que todas las personas accedan al contenido de los actos jurídicos que se publicitan. La afectación de este principio por la duplicidad de partidas se debe a que, al existir duplicidad de partidas, se publicitará información diferente e incluso contradictoria en dos o más partidas que se refieren a un mismo predio o a una parte de estos.

B. Principio de Especialidad⁴

De acuerdo con el artículo IV del Título Preliminar del TUO del RGRP:

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 extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN)⁵.

Es decir, por cada predio debe existir una partida única e independiente. En dicha partida se extenderán los actos o derechos inscribibles que recaigan sobre el predio⁶. Lo antes señalado se reguló con el fin de evitar que puedan existir duplicidad de partidas.

Respecto al principio de especialidad, el Tribunal Registral señala que:

En mérito al Principio Registral de Especialidad para cada inmueble se debe aperturar una partida registral, para cada persona jurídica se debe aperturar una partida registral y para cada persona en cada Registro que integra el Registro de Personas Naturales se debe aperturar una partida registral, y los asientos registrales relacionados al mismo inmueble, persona jurídica o persona natural deben ser redactados solamente en dicha partida registral (Resolución 1264-2021-SUNARP-TR).

Gómez señala que dicho principio tiene una triple manifestación: (i) la unidad real de la finca; (ii) la identificación del titular registral; y (iii) la especificación del derecho inscrito (1995).

Por su parte, Macedo Guerra señala que el principio de especialidad es un principio requerido en la calificación registral, siendo de primordial atención la identificación del bien objeto que comprende la rogatoria y que está íntimamente relacionado con el folio real usado por la mayoría de los sistemas registrales, puesto que, mientras el titular cambia, el predio suele permanecer siempre, aunque sujeto a una modificación física en su aspecto cuantitativo o cualitativo (2019).

De acuerdo con la Resolución 613-2021-SUNARP-TR-L:

El principio de especialidad está muy ligado a la publicidad registral, su aplicación permite no perdernos en un banco de datos, sino dirigirnos directamente hacia aquello que se necesita. En virtud de dicho principio, sabré cuál es la técnica de inscripción, a qué oficina dirigirme, a qué registro, a qué partida registral, cómo se extiende la información de los datos inscribibles en esta partida registral y qué datos relevantes constarán en el asiento, la determinación de los actos inscribibles y anotables, los efectos de las inscripciones en determinado registro, la especificación del título inscribible, los alcances del acto o hecho inscrito en cuanto a

⁴ A dicho principio también se le conoce como principio de determinación o especificación.

⁵ Este principio también se regula en el artículo 2017-A del Código Civil Peruano (1984).

⁶ Este principio se encuentra relacionado con los sistemas registrales de folio real y folio personal.

forma y fondo y la determinación de los actos que interesan en cada registro en particular [...] (2021).

En ese sentido, el fin del principio de especialidad es lograr la individualización de los derechos a inscribirse. Por ello, como hemos señalado, la técnica registral es la del folio real y personal, lo cual implica que, por cada bien o persona, se apertura una única partida registral.

Además, dicho principio proporciona la identificación de la finca registral, la constancia de la naturaleza y características que permitan su especificación, como objeto sobre el que recaen los derechos o situaciones con eficacia real.

De igual manera, define el contenido del derecho, su alcance y el del titular de este, amparados por el sistema registral. Asimismo, la aplicación de este principio supone la determinación del acto o título correspondiente que permite la constitución, modificación, transmisión o extinción del derecho real y que motiva el asiento registral.

En ese sentido, la duplicidad de partidas va en contra del principio de especialidad, ya que existirá más de una partida para un mismo predio.

C. Principio de legitimación

De acuerdo con el artículo VII del Título Preliminar del TUO del RGRP:

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 su invalidez por la vía judicial o arbitral (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-TN).

Roca Sastre define la legitimación como aquella apariencia de verdad surgida de un elemento que atribuye una situación especial de competencia o de actuación de una persona en relación con una cosa o derecho, con la materia objeto de un acto o negocio jurídico y cuya posición o situación provoca la confianza a la generalidad de personas (1954).

Es decir, se debe entender por principio de legitimación a la apariencia de verdad de los asientos registrales (presunción de certeza y exactitud) y que está conculca con la realidad extra registral, al menos que algo determine lo opuesto. Por tanto, debemos presumir que las inscripciones y su contenido gozan de exactitud y validez, salvo prueba en contrario.

Se debe señalar que, al existir duplicidad de partidas, no se puede presumir que los asientos de las partidas superpuestas sean ciertos, pues existirá más de una partida para un mismo predio y dichas partidas tendrán información contradictoria. En ese sentido, la duplicidad de partidas vulnera el principio de legitimación.

III. EL CATASTRO DE PREDIOS

El catastro es base, herramienta y documento de información para los ciudadanos y la administración pública; está orientado a validar o defender la propiedad. Además, es fundamental para el planeamiento territorial del país.

El catastro se encuentra orientado a brindar características especiales de la propiedad. Va más allá de un aspecto físico, económico y jurídico, puesto que busca brindar una perspectiva global.

De acuerdo con el numeral 4 del artículo 14 de la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, el catastro de predios:

Es el inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito, y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio de la República, a los cuales se les asigna un Código Único Catastral con referencia al titular o titulares del derecho de propiedad del predio (2004).

Actualmente, para solicitar cualquier inscripción de un predio en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, Sunarp), se necesita contar con información catastral. Sin embargo, en Perú, la inmatriculación predial y planificación urbana nacieron sin base, desarrollo catastral y, por muchos años, la información registral se ha basado en la descripción de la ubicación de los predios de forma literal y no gráfica.

Lo antes señalado generó problemas relacionados con la información catastral de los predios ya inscritos, tales como superposiciones y duplicidad de partidas. Dichos problemas han intentado ser solucionados por los gobiernos de turno con la creación de entidades generadoras de catastro y, posteriormente, su unificación con la Ley 28294. Sin embargo, después de casi veinte años de la promulgación de dicha norma, no tenemos al Perú catastrado al 100% (al año 2017, solo el 55.2% de las municipalidades provinciales y distritales ha realizado alguna vez un levantamiento catastral y solo el 20.2% actualizó su catastro) y los problemas referentes al catastro aún no han sido solucionados (El Comercio, 2019).

Debemos señalar que “[...] nuestro sistema registral de predios tiene debilidades generadas principalmente por la carencia de un catastro, que impide de manera efectiva correlacionar la realidad objetiva con la realidad jurídico-registral [...]” (Resolución 089-2004-SUNARP-TR-T). Asimismo, el catastro se centra en la ubicación y descripción física del predio y el Registro de Predios se centra en el sujeto titular de dicho predio y los derechos que ejerce sobre el mismo.

Sin embargo, a causa de (i) la ausencia de soporte catastral por los entes generadores de catastro para SUNARP; (ii) la falta de unificación del catastro a nivel nacional; y (iii) que todos los predios no tenían información técnica que les permitía ubicar de manera exacta a los mismos, se generó la doble inmatriculación o superposición entre los predios inscritos.

Es importante señalar que las primeras inscripciones de predios datan de aproximadamente 1889 y que dichas inmatriculaciones carecen de planos geo-referenciados. Asimismo, que un predio independizado recientemente puede tener como antecedente una partida antigua sin plano o que, contando con el mismo, no tienen datos exactos de la ubicación del predio, continuando a la fecha con indeterminación catastral.

En esta línea, Ortiz Pasco señala que el catastro en el Perú se encuentra en desarrollo y aún existen zonas territoriales que no han sido catastradas. Empero, si bien tenemos la existencia de varios catastros, estos no se encuentran relacionados entre sí, no comparten la misma información gráfica y no hay coordinación entre las instituciones generadoras del catastro. En consecuencia, al no existir un catastro integrado, los existentes no tienen las características e información suficiente que requiere los Registros Públicos (2012).

Por su parte, Guimet Pereña señala que tener un buen catastro es de gran importancia para cualquier país, ya que sirve como instrumento necesario y útil para las administraciones públicas y para la sociedad. Es una fuente de información de las propiedades, en relación con las características, titularidad, uso, valor y, además, completa el marco de seguridad necesario para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y desarrollo económico de los países (2003).

Dicho esto, la importancia del catastro radica en un aspecto global de la propiedad, ya que va más allá del aspecto físico, económico, jurídico y fiscal, pues implica una visión extensa que contribuye al desarrollo integral de la propiedad. El catastro refleja la realidad extra registral de los predios, en todos sus aspectos.

El catastro también es un instrumento valioso a disposición del Estado. Este erige como una solución a los problemas de conflictos de propiedad, puesto que constituye un sistema de información geográfica que refleja la realidad física de las propiedades. En el tráfico inmobiliario el catastro es importante para la seguridad jurídica en las transacciones de los predios.

El catastro influye en la duplicidad de partidas en el Registro de Predios, teniendo así que un desarrollo adecuado del catastro conllevará a la disminución de los casos de duplicidad de partidas. Disponer de un buen catastro resulta necesario por ser un instrumento de gran utilidad y aporte para el Derecho Registral.

IV. LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS

De acuerdo con el artículo 56 del TUO del RGRP:

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 (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN).

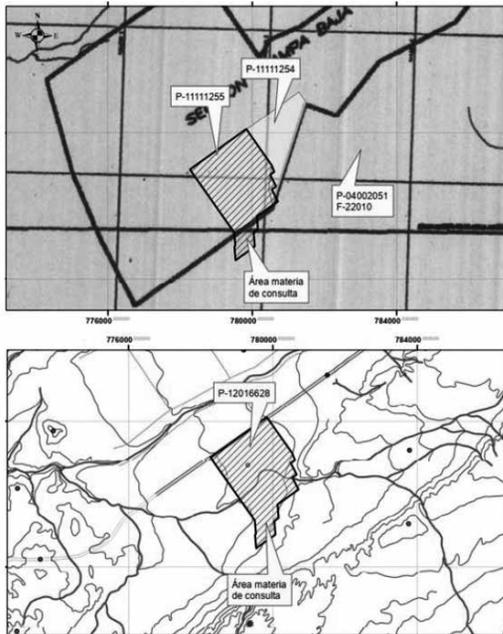
El numeral 1 del artículo 5.1. de los Lineamientos Para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios establece lo siguiente:

Duplicidad de partidas: Es la existencia de más de una partida registral para el mismo predio. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios (Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP-DTR, 2022).

Es importante señalar que la duplicidad de partidas es un problema registral, a nivel de la base gráfica, ya que en la realidad no existe un predio superpuesto a otro.

A continuación, un gráfico de un Certificado de Búsqueda Catastral que muestra varias superposiciones:

Gráfico 1: Certificado de Búsqueda Catastral que pone en evidencia diversas superposiciones



Fuente: Certificado de Búsqueda Catastral emitido para la Publicidad 2022-6676047 (2022).

En el gráfico presentado, el área materia de consulta (Partida Registral 12016628) se superponía totalmente a una partida (Partida Registral 04002051) y parcialmente a dos partidas (Partidas Registrales 11111255 y 11111254).

Evidenciado estos elementos, la duplicidad predial puede ser de dos tipos: (i) parcial, cuando solo hay una superposición parcial de predios; y (ii) total, cuando el 100% de un predio se encuentra superpuesto con otro predio.

Al respecto, Clemente Meoro señala que:

La duplicidad de partidas es aquel fenómeno en el que concurren dos o más partidas registrales para un mismo bien, este genera perjuicios a los titulares propietarios y los terceros de buena fe que celebran actos de disposición sobre el bien (2007).

A su vez, Gonzáles Barrón señala que:

La inmatriculación o duplicidad de partidas registrales de una finca en el registro genera inevitable e innecesariamente un riesgo de lesión de otras titularidades jurídicas. El primer riesgo, es que un non dominio (persona ajena a una cosa) acceda a convertirse en titular registral, es decir, adquiere y ejerce todos los derechos de una propiedad, en desmedro y perjuicio del propietario real extraregístral. El segundo riesgo, consiste en hacer daño a otras titularidades registrales inscritas con anterioridad o posterior-

idad (es el caso de las superposiciones), provocando de esta manera una doble inmatriculación, ya sea total o parcial, referida a una o varias unidades registrales. Este último problema tan frecuente se concreta en la realidad. La doctrina ha evaluado y se ha pronunciado respecto a los problemas que genera la inexactitud o ambigüedad de los datos físicos de la finca. Frente a ello, la solución propuesta es coordinar eficientemente el Registro (titularidades jurídicas) con el Catastro (datos físicos) (2012).

Por su parte, Díez-Picazo define la doble inmatriculación como el hecho que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno de otro. En este sentido, existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de una manera distinta. No obstante, también habrá doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto a otra (1983).

La duplicidad de partidas puede ser de tres tipos:

a. Partidas compatibles:

De acuerdo con los Lineamientos Para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios:

Son partidas cuyos asientos guardan correspondencia entre sí, aunque los titulares registrales sean distintos. Existe compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre las partidas y es posible el traslado de uno o más asientos de la partida menos antigua a la partida más antigua (Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR, art. 5.1, numeral 2).

b. Partidas idénticas:

De acuerdo con los Lineamientos Para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, “son partidas cuyos asientos de inscripción están referidos a los mismos actos, pudiendo haberse inscrito en mérito al mismo o distinto título” (Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR, art. 5.1, numeral 3).

c. Partidas incompatibles

De acuerdo con los Lineamientos Para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Du-

plicidad en el Registro de Predios, “son partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí” (Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR, art. 5.1, numeral 4).

Sin embargo, cabe preguntarnos ¿cómo se generaron las duplicidades? De acuerdo con Mejorada Chauca, las mismas ocurren bajo el siguiente escenario:

Producto de las carencias técnicas de nuestros Registros Públicos en el pasado se inscribieron inmuebles sin identificación precisa, sin planos de ubicación y sustentados en títulos poco fiables. Esto dio lugar a que eventualmente se abrieran varias partidas sobre un mismo predio y que sus titulares, ignorantes de la duplicidad, realizan negocios sobre cada bien, inscribiendo sus operaciones sin saber que al mismo tiempo personas distintas hacían lo propio en otra u otras partidas. Cada partida duplicada da cuenta de propietarios distintos y supuestos titulares de derechos desmembrados o afectaciones [...], todos los cuales pretenden exclusividad. La revelación de esta irregularidad normalmente se produce mucho tiempo después de la primera inscripción, con la ayuda de técnicas de ubicación más sofisticadas e instrumentos que solo en los últimos años han estado al alcance de los Registros Públicos. Con los nuevos procedimientos se logra interpretar los títulos y colindancia de los bienes inscritos descubriendo las superposiciones. Ante el desconcierto de los titulares registrales el Registro de Propiedad informa que hay más de una partida sobre el mismo predio (2014, p. 98).

En ese sentido, una de las casusas principales de la duplicidad es la inscripción de predios sin planos y la ausencia de un sistema integral de catastro.

Debemos señalar que, en Perú, además del crecimiento desordenado de las ciudades y de la falta de un catastro unificado (hasta la actualidad), los predios se registraban sin planos o, existiendo planos en los títulos archivados, estos tenían información referencial de las medidas perimétricas y/o linderos.

Actualmente, estos problemas no se dan en el Registro de Predios, ya que, para inmatricular, independizar, subdividir, acumular o modificar un predio, se debe presentar información técnica basada en el sistema de coordenadas universal transversal de Mercator. Es decir, los predios ahora tienen georeferenciación. Sin embargo, la duplicidad de partidas que pudiese existir entre los predios que no se

inscribieron utilizando dicha información técnica aún subsiste y deberá ir eliminándose poco a poco por la Sunarp o por terceros.

Es importante señalar que la duplicidad de partidas no anula el derecho de inscribir actos en las partidas parcial o totalmente superpuestas. El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp (en adelante, RIRP) reguló algunos artículos en ese sentido y, también, el Tribunal Registral se pronunció de manera unánime indicándolo.

Dicho esto, el artículo 59 del RIRP señala:

[...] Cuando el Área de Catastro, debido a la ausencia de datos técnicos suficientes en los antecedentes registrales, señale que se encuentre imposibilitada de determinar, en forma indubitable, si el área cuya independización se solicita se encuentra comprendida dentro de alguna de las independizaciones anteriormente efectuadas o si aún se encuentra dentro de la partida matriz, ello no impedirá la inscripción de la independización rogada, siempre que el título contenga los requisitos señalados en el primer párrafo que antecede. En este caso, el Registrador independizará el área solicitada de la partida matriz, sin necesidad de requerir plano del área remanente, siempre que la independización efectuada no exceda el área de la partida matriz de la cual se independiza [...] (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN).

Además, el artículo 62 del RIRP señala:

Artículo 62.- Finalidad y efectos de las anotaciones de duplicidad y de cierre de partidas. En tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas; sin perjuicio que el eventual cierre de partidas que se realice afectará a todos los asientos registrales de la partida de menor antigüedad [...] (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN).

Por su parte, la Resolución 3998-2022-SUNARP-TR señala lo siguiente:

SUPERPOSICIÓN PREEXISTENTE

La superposición advertida por el Área Técnica no debe constituir obstáculo para la inscripción cuando ésta es preexistente al acto que se solicita inscribir (2022).

Con relación a lo anterior, la Resolución 3069-2021-SUNARP-TR señala lo siguiente respecto a un caso de superposición preexistente:

Vale tener en cuenta que del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) se desprende que la Oficina de Catastro tiene como función verificar los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realiza únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad. Se agrega que este informe de la Oficina de Catastro es vinculante para el registrador (2021).

En esa misma línea, la Resolución 3499-2022-SUNARP-TR sostiene que:

Así, cuando se trata de una superposición preexistente, el acto que se solicita inscribir no es el que genera la superposición, pues ésta ya existe con anterioridad y por consiguiente no constituiría obstáculo para la inscripción, pues ello obedece a causas del mismo Registro. Por el contrario, si la superposición es generada por el título que se solicita inscribir, sí constituiría razón suficiente para impedir el ingreso del título al Registro, pues de hacerlo contravendría el principio de especialidad o folio real, consagrados en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (2022).

Por último, la Resolución 1644-2022-SUNARP-TR estableció:

IMPOSIBILIDAD DE QUE EL ÁREA DE CATASTRO EMITA UN PRONUNCIAMIENTO CERTERO NO ES OBSTÁCULO PARA LA INSCRIPCIÓN

No impide la independización de un predio que el Área de Catastro informe que está imposibilitada de determinar de forma indubitada si existe superposición preexistente (2022).

Los artículos 59 y 62 del RIRP y las resoluciones del Tribunal Registral señaladas nos dejan dos cosas claras: (i) mientras no se cierre la partida, no existe impedimento para que en las partidas duplicadas se inscriban actos; y (ii) si el área técnica advierte superposición y esta es preexistente o si existe imposibilidad de emitir un pronunciamiento certero sobre si la superposición es preexistente, no existe problema para inscribir el acto respectivo (Resolu-

ción del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN)⁷.

V. ¿CUÁLES SON LOS MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS?

A. Cierre de Partida

El procedimiento de cierre de partidas, establecido en los Lineamientos Para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, se crea para eliminar la existencia de duplicidad de partidas para un mismo predio.

Lo que dicha norma señala es que la solución registral consiste en darle prevalencia a la partida más antigua a través del cierre de la más reciente. Sin embargo, ello no impide que el tema sea debatido en el Poder Judicial, en donde deberá adoptarse una decisión de fondo respecto de quién es el verdadero propietario del área superpuesta, independientemente de la fecha de la inmatriculación (Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP-DTR). Por ende, además de determinar la antigüedad de las partidas, también se realiza una evaluación jurídica respecto de cuál será el mecanismo corrector que aplica a la duplicidad.

Para el caso de la duplicidad de partidas idénticas se 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 (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN, art. 58).

Respecto al caso de la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles se dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN, art. 59).

En cuanto al caso de la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, el artículo 60 del TUO del RGRP señala lo siguiente:

Quando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas

⁷ Estos pronunciamientos se dan para los actos de Inmatriculación, independización, subdivisión, rectificación de áreas y linderos, etc.

y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas.

Transcurridos 60 días desde la última publicación [...] **la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua**, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. **En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente** (2012) [el énfasis es nuestro].

Es importante señalar que la evaluación jurídica también verifica que el caso concreto se encuentre incurso (o no) en los supuestos descritos en el numeral 5.5 de la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR (2022), ya que, de estar inmersa en dichos supuestos, se deberá proceder de la siguiente forma⁸:

- a. Supuesto de la tercera disposición complementaria de la Ley 27333:

Cuando se determine duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado (de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 17716, Ley de Reforma Agraria o Decreto Legislativo 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario y demás disposiciones conexas o complementarias) y partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, la Unidad Registral (en adelante, UREG) se abstiene de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, sin perjuicio de extender anotaciones que publiquen tal circunstancia en las partidas involucradas (2000).

- b. Actuaciones en caso se presente el supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202:

Cuando se determine duplicidad entre partidas cuya titularidad corresponda al Estado o

a cualquier entidad pública y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o entidad titular de una de las partidas involucradas haya solicitado el cierre, la UREG remite una carta al solicitante explicándole que su solicitud, invocando la aplicación del artículo 6 del Decreto Legislativo 1202, debe ser dirigida al registrador y presentada por el diario de la oficina registral competente, a fin de que el registrador proceda al cierre y cancelación de la partida menos antigua (2015).

- c. Partida menos antigua creada en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667⁹:

Si la duplicidad se generó por la nueva inmatriculación de un predio rural inscrito a favor del usucapiente, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667, Ley de Registro de Predios Rurales, la UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas, trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo de la partida matriz el área usucapida (1991).

Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o casos análogos:

En caso la UREG determine que la duplicidad ha sido generada como consecuencia de independizaciones en las que se haya omitido extender la anotación de independización y el asiento de modificación de área en la partida matriz, y los asientos de las partidas involucradas sean compatibles, emite resolución disponiendo que el registrador extienda los asientos omitidos en vía de regularización, precisando en su caso, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración objeto de regularización (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN).

⁸ Véase los artículos 5.1 y 6.1 al 6.6 de la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR (2022).

⁹ Decreto Legislativo derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Ley 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales (2021).

- d. Actuaciones en caso se presente el supuesto de la segunda disposición transitoria del RIRP:

Cuando la UREG determine que la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU), procederá:

a) En caso las partidas sean compatibles, al traslado de los asientos involucrados a la partida proveniente del ex Registro Predial Urbano (RPU) y extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI).

b) En caso las partidas sean incompatibles, emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, precisando que la partida a ser cerrada será la proveniente del ex RPI (partida más antigua) (Resolución 097-2013-SUNARP-SN).

Es importante señalar que la solución registral no anula el derecho de las personas a que la duplicidad sea solucionada en el Poder Judicial, incluso habiendo culminado el procedimiento administrativo con un cierre de partida. En ese sentido, no soluciona el verdadero problema.

B. Mejor derecho de propiedad de los 'predios superpuestos'

No existe una norma legal que haya establecido un único criterio a partir del cual se deban resolver los procesos de mejor derecho de propiedad derivados de una duplicidad registral. Lo que existen son criterios 'establecidos' por la jurisprudencia y que sirven de guía para que el Juez encargado de resolver el proceso sobre mejor derecho de propiedad pueda resolver los casos que tiene a su cargo.

Los criterios desarrollados por la jurisprudencia son cuatro: (i) criterio de la antigüedad registral o primera inmatriculación; (ii) criterio de la partida definitiva sobre la partida preventiva; (iii) criterio de la adquisición sobre la base del principio de fe pública registral; y (iv) criterio de la posesión con prescindencia de los criterios registrales.

1. Antigüedad registral o primera inmatriculación

Según este criterio, en un caso de duplicidad registral por superposición de áreas, el mejor derecho

le corresponde al propietario cuya partida registral haya sido inmatriculada con anterioridad, es decir, aquella que haya ingresado primero al Registro.

Se debe tener en cuenta que la antigüedad de las partidas se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices primigenias. En caso la duplicidad se dé sobre partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización (Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP/DTR, 2022, art. 5.4).

Este criterio de la antigüedad registral no siempre es aplicado por los jueces, debido a que la propia normativa de Registros Públicos da a entender que dicho criterio solo debe ser aplicado para una solución preliminar a nivel registral, consistente en determinar cuál de las partidas superpuestas debe mantenerse abierta, pero sin que ello signifique una decisión de fondo sobre a cuál de los titulares de dichas partidas le corresponde el mejor derecho de propiedad sobre el área en conflicto.

Es importante señalar que la solución registral no impide que el problema de duplicidad sea debatido en el Poder Judicial, en donde deberá adoptarse una decisión de fondo respecto de quién es el verdadero propietario del área superpuesta, independientemente de la fecha de la inmatriculación.

Este criterio fue aplicado en la Casación 1988-2018-San Martín, de fecha 27 de mayo de 2020, emitida por la Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Transitoria.

2. Partida definitiva sobre la partida preventiva

Este criterio señala que aquella partida registral en donde se hayan inscrito actos definitivos (por ejemplo, transferencias de propiedad) deben ser preferidas a aquellas en donde se hayan realizado anotaciones preventivas.

Este criterio fue aplicado por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la Casación 2556-98-Lambayeque, del 16 de abril de 1999. En dicho fallo, la Corte analizó el conflicto surgido entre un propietario con derecho inscrito en la partida más antigua y el acreedor embargante cuya medida cautelar se encontraba anotada en la partida menos antigua.

En este caso, la Corte consideró que debía prevalecer el derecho de propiedad, pero no porque haya ingresado primero al Registro (criterio de antigüedad registral o primera inmatriculación), sino por-

que se encontraba inscrito en una partida registral definitiva y contaba con inscripciones sucesivas, a diferencia de la otra partida, que solo contenía una anotación de embargo producida a través de lo que en aquel entonces se denominaba 'inmatriculación preventiva' (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República, 1999).

De este modo, la Corte Suprema concluyó que, tratándose de un conflicto entre una partida definitiva (con inscripciones continuas) y una partida previsional (sin tracto sucesivo), debía preferirse la primera.

3. Adquisición con base en el principio de fe pública registral

De acuerdo con este criterio, una duplicidad registral debe ser solucionada prefiriendo a aquel adquirente que cumpla con los requisitos del principio de fe pública registral, contenido en el artículo 2014 del Código Civil (1984).

Es decir, entre todos los propietarios de las partidas registrales que se superponen, deberá prevalecer aquel que: (i) haya adquirido la propiedad mediante un contrato celebrado con quien en ese momento figuraba como titular registral del bien transferido; (ii) haya adquirido de buena fe, esto es, confiando en que la información que proporcionada el Registro era cierta y exacta; y (iii) haya pagado cierta contraprestación por su adquisición (transferencia onerosa).

Este criterio fue asumido por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República en la sentencia recaída sobre la Casación 3312-2013-Junín, del 06 de octubre de 2014, en donde se descartó el criterio de la antigüedad de la inscripción registral (vence la propiedad de quien primero ingresó al Registro) y se protegió al titular registral que adquirió conforme al principio de la fe pública registral.

4. Posesión con prescindencia de los criterios registrales

Este criterio señala que deben dejarse de lado todos los datos registrales (inscripción más antigua, aplicación de la fe pública registral y partidas definitivas con tracto sucesivo) y darle prevalencia a la

posesión consolidada en el tiempo. En consecuencia, de acuerdo con este criterio, se debe preferir al titular que haya venido ejerciendo la posesión efectiva del área en disputa (área superpuesta) por un tiempo lo suficientemente amplio como para haber logrado consolidar a su favor la prescripción adquisitiva de dominio.

De acuerdo con la Casación 11360-2017-Lambayeque, emitida el 20 de noviembre de 2018 por la Sala Suprema de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, el proceso de mejor derecho de propiedad tiene por finalidad dirimir la controversia existente entre dos títulos de propiedad inscritos o no, o uno anotado y otro no que ostentan las partes en un juicio, decantándose por preferir a uno de ellos con base en reglas de oponibilidad de los artículos 1135, 948, 2022, 2014 del Código Civil (1984).

En ese caso, independientemente de los criterios desarrollados líneas arriba, para resolver un juicio de mejor derecho de propiedad el juez deberá verificar:

- A quién prefiere en base a la concurrencia de acreedores (Código Civil, arts. 1135 y 1984).
- Quién recibió de buena fe y como propietario la posesión del área.
- A quién le corresponde la oponibilidad de derechos sobre bienes inmuebles (Código Civil, arts. 2022 y 1984).
- Quién cumple con los requisitos para ser declarado tercero de buena fe registral (Código Civil, arts. 1135 y 1984).

En nuestra opinión, los factores determinantes para la decisión del juez deberían ser: (i) verificar quién tiene la posesión del área superpuesta; y (ii) verificar si una de las partes cumple con los requisitos para adquirir dicha área por prescripción adquisitiva de dominio.

C. Renuncia de área

El artículo 968 del Código Civil¹⁰ regula las causales de extinción de la propiedad y la renuncia de área no es una causal prevista para extinguir la propie-

¹⁰ **Artículo 968.- La propiedad se extingue por:**

- 1.- Adquisición del bien por otra persona.
- 2.- Destrucción o pérdida total o consumo del bien.
- 3.- Expropiación.
- 4.- Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado (1984) [el énfasis es nuestro].

dad. Sin embargo, el artículo 923 de dicho cuerpo normativo regula la posibilidad de disponer de la propiedad y la renuncia es una forma de disposición del propietario (1984).

Por su parte, Albaladejo señala que los derechos reales se extinguen por renuncia de su titular, negocio unilateral irrevocable que contiene una declaración de voluntad no recepticia ni solemne, en principio, que puede realizarse expresa o tácitamente (1994, p. 225).

En esta línea, el Tribunal Registral establece, mediante el precedente de observancia obligatoria aprobado en el CIX Pleno del Tribunal Registral, que sí es inscribible la renuncia al derecho de propiedad:

EXTINCIÓN DE INSCRIPCIÓN POR RENUNCIA AL DERECHO DE PROPIEDAD

Es inscribible la cancelación de la inscripción del derecho de propiedad sobre todo el predio y su consiguiente desinmatriculación por renuncia de su titular, siempre que ello no afecte derechos de terceros (2013).

Asimismo, respecto a renuncia de área y eliminación de duplicidad, la Resolución 2018-2020-SU-NARP-TR establece:

EXTINCIÓN DE DPLICIDAD POR RENUNCIA DE ÁREA

La renuncia de área de parte de un predio que se superpone a otro da por finalizada la duplicidad de partidas. En este orden, no constituye un obstáculo para la renuncia de área que el Área de Catastro determine que parte del predio que se va renunciar se superpone a otro ya inscrito (2020).

En ese sentido, siempre que el titular registral esté dispuesto a perder área de su predio, podrá utilizar la renuncia de área para eliminar duplicidades de partidas.

VI. CONCLUSIONES

- a. La duplicidad de partidas se da cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble. La duplicidad de partidas puede ser total o parcial. Dicha duplicidad es un problema registral, ya que en la realidad física no existe un predio superpuesto a otro, sino que la superposición es a nivel de base gráfica registral.
- b. Las duplicidades se han generado a causa de: (i) la ausencia de soporte catastral por los entes generadores de catastro para Sunarp; (ii) la falta de unificación del catastro

a nivel nacional; y (iii) que todos los predios no tengan información técnica que permita ubicar de manera exacta a los mismos y ello genera doble inmatriculaciones o superposiciones entre los predios inscritos.

- c. Los mecanismos de solución de la duplicidad de partidas son: (i) cierre de partida registral; (ii) proceso judicial de mejor derecho de propiedad; y (iii) renuncia de área. Los procedimientos o procesos de dichos mecanismos han sido explicados en el capítulo V del presente artículo. 🏛️

REFERENCIAS

Albaladejo, M. (1994). *Derecho Civil, Tomo III: Derecho de Bienes* (Vol. 2). José María Bosch Editor S.A.

Clemente Meoro, M. J. (2007). *Doble Inmatriculación de fincas en el Registro de Propiedad*. Tiran lo Blanch.

Díez- Picazo, L. (1983). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Editorial Tecnos.

El Comercio (19 de agosto de 2019). Surco paraliza siete obras en las laderas del distrito. *El Comercio*.

Gómez Gálligo, F. (1994). El Principio de Especialidad Registral. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 70(625), 2389-2436.

González Barrón, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Jurista Editores.

Guimet Pereña, J. (2003). *Descripción y teoría general del catastro*. Ediciones Universidad Politécnica de Catalunya.

Guerra Macedo, R. (2019). *El Principio de Especialidad y el Predio como base objetiva del Registro de Predios*.

Mejorada Chauca, M. (2014). “Mejor derecho de propiedad” en la duplicidad de partidas. En L. Cárdenas Rodríguez (coord.), *La Propiedad: Mecanismos de defensa* (pp. 97-106). Gaceta Jurídica.

Ortiz Pasco, J. (2012). *Modernización de los Sistemas de Catastro y Registro*. Grijley.

Roca Sastre, R (1954). *Derecho Hipotecario* (Tomo I). Bosch.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2022). Certificado de Búsqueda Catastral.

LEGISLACIÓN, JURISPRUDENCIA Y OTROS DOCUMENTOS LEGALES

- Código Civil [CC], Decreto Legislativo 295, Diario Oficial *El Peruano*, 25 de julio de 1984 (Perú).
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Suprema de Derecho Constitucional y Social Permanente, sentencia recaída en la Casación 11360-2017-Lambayeque, 20 de noviembre de 2018 (Perú).
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, sentencia recaída en la Casación 1988-2018-San Martín, 27 de mayo de 2020 (Perú).
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, sentencia recaída en la Casación 2556-98-Lambayeque, 16 de abril de 1999 (Perú).
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Transitoria, sentencia recaída en la Casación 3312-2013-Junín, 04 de octubre de 2014 (Perú).
- Decreto Legislativo 653, Ley de Promoción de las Inversiones en el Sector Agrario, Diario Oficial *El Peruano*, 1 de agosto de 1991 (Perú).
- Decreto Legislativo 667, Ley de Registro de Predios Rurales, Diario Oficial *El Peruano*, 13 de septiembre de 1991 (Perú).
- Decreto Legislativo 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, Diario Oficial *El Peruano*, 23 de septiembre de 2015 (Perú).
- Decreto Ley 17716, Ley de Reforma Agraria, Diario Oficial *El Peruano*, 25 de junio 1969 (Perú).
- Decreto Supremo 002-89-JUS, Agilizarán los sistemas Registrales en el Registro de Propiedad Inmueble, Diario Oficial *El Peruano*, 27 de enero de 1989 (Perú).
- Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones, Diario Oficial *El Peruano*, 30 de junio de 2000 (Perú).
- Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, Diario Oficial *El Peruano*, 21 de julio de 2004 (Perú).
- Ley 31145, Ley de saneamiento físico-legal y formalización de predios rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, Diario Oficial *El Peruano*, 27 de marzo de 2021 (Perú).
- Resolución 089-2004-SUNARP-TR-T del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 12 de enero de 2004 (Perú).
- Resolución 613-2021-SUNARP-TR-L del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 9 de abril de 2021 (Perú).
- Resolución 1264-2021-SUNARP-TR del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 6 de agosto de 2021 (Perú).
- Resolución 1644-2022-SUNARP-TR del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 3 de mayo de 2022 (Perú).
- Resolución 2018-2020-SUNARP-TR del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 6 de noviembre de 2020 (Perú).
- Resolución 3069-2021-SUNARP-TR del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 20 de diciembre de 2021 (Perú).
- Resolución 3499-2022-SUNARP-TR del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2 de setiembre de 2022 (Perú).
- Resolución 3998-2022-SUNARP-TR del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 20 de diciembre de 2021 (Perú).
- Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 008-2022-SUNARP-DTR, Aprueban lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios, Diario Oficial *El Peruano*, 15 de febrero de 2022 (Perú).
- Resolución del Presidente del Tribunal Registral 246-2012-SUNARP/PT, Disponen publicar precedentes de observancia obligatoria aprobados en la Sesión Extraordinaria de Nonagésimo Tercer Pleno del Tribunal Registral de la SUNARP, Diario Oficial *El Peruano*, 16 de agosto de 2012 (Perú).

DPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES PREDIALES EN LOS REGISTRO PÚBLICOS: ¿QUÉ SE PUEDE HACER FRENTE A ELLAS Y CUÁLES SON LOS MECANISMOS DE SOLUCIÓN?

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 097-2013-SUNARP-SN, Aprueban Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, Diario Oficial *El Peruano*, 4 de mayo de 2013 (Perú).

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 126-2012-SUNARP-SN, Aprueban Texto Único Ordenado del Regla-

mento General de Registros Públicos, Diario Oficial *El Peruano*, 19 de mayo de 2012 (Perú).

Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 540-2003-SUNARP-SN, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Diario Oficial *El Peruano*, 2 de febrero de 2005 (Perú).