

Los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria^(*)

The effects of the duplication of registry items in real estate contracting

Luis Dandy Esquivel León^(**)

Sumario: Introducción. **1.** Procedimiento de cierre de partida por duplicidad. **2.** El inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad. **3.** Los efectos de la anotación del inicio de procedimiento de cierre de partida registral en la contratación inmobiliaria. – Conclusiones. – Referencias bibliográficas.

Resumen: En el presente ensayo se desarrollan los efectos de la duplicidad de partidas registrales en la contratación inmobiliaria, partiendo del análisis del procedimiento administrativo que se sigue para eliminar dicha anomalía en sede registral, concluyéndose que la anotación de inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad limita materialmente la contratación inmobiliaria, la que se verá reflejada en la no contratación o en la contratación bajo ciertas cláusulas que contemplen el riesgo, ya sea mediante el pacto de un precio menor o a través de una cláusula resarcitoria. Además, si una partida registral consta anotado el inicio de un procedimiento de cierre por duplicidad, los terceros no pueden alegar desconocimiento de la inexactitud y tampoco podrán alegar buena fe pública registral.

Palabras clave: duplicidad de partidas registrales, contratación inmobiliaria, buena fe pública registral, limitación contractual.

Abstract: In this essay are developed the effects of the duplication of registry items in real estate contracting, based on the analysis of the administrative procedure that is followed to eliminate said anomaly at the registry headquarters, concluding that the entry at the beginning of the

^(*) Recibido: 21/08/2020 | Aceptado: 07/09/2020 | Publicación en línea: 01/10/2020.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

^(**) Registrador público de la Zona Registral N.º II. Maestro en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial por la Universidad Nacional de Trujillo, con estudios concluidos de Doctorado en Derecho por la misma casa de estudios. Con experiencia en procedimientos administrativos y registrales. Ex abogado de la Cuarta Sala del Tribunal Registral.
luisdandy@hotmail.com

starting closing procedure Due to duplicity, it materially limits real estate contracting, which will be reflected in the non-contracting or in contracting under certain clauses that contemplate the risk, either through a lower price agreement or through a compensation clause. In addition, if a registration item is noted down the beginning of a closing procedure due to duplication, third parties cannot allege ignorance of the inaccuracy and neither can they allege registry public good faith.

Keywords: The duplication of registry items, real estate contracting, registry public good faith, contractual limitation.

Introducción

El Registro es un instrumento que facilita las contrataciones inmobiliarias, pues brinda información sobre el historial jurídico de los inmuebles. Para ello, el Registro se organiza sobre la base del principio de especialidad o de determinación¹, de modo tal que por cada bien inmueble se genera una partida registral, la cual contiene –precisamente– ese historial jurídico de inscripciones de dominio o afectaciones (cargas o gravámenes) que requieren los terceros² en la contratación inmobiliaria.

No obstante, hay muchos casos en los cuales para un mismo inmueble se ha abierto más de una partida registral en evidente vulneración al principio de especialidad o de determinación.

Cuando nos encontramos frente a este escenario hablamos de la existencia de una duplicidad de partidas³, y para “resolver” dicha problemática a nivel registral existe un procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, mediante el cual, por regla estrictamente formal, debe cerrarse la partida más reciente, teniendo como base la regla de la prioridad: primero en el tiempo primero en el derecho (*prior in tempore, potior in iure*).

Las normas sobre el desarrollo del referido procedimiento se encuentran contempladas en el Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo Texto Único Ordenado vigente (en adelante TUO del RGRP) fue aprobado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN.

Aquí se pueden apreciar una serie de reglas formales e incluso algunos efectos jurídicos que tendrá el eventual cierre de una partida; sin embargo, hay algunos efectos que no han sido contemplados en ningún dispositivo legal y son,

-
- 1 Este principio se encuentra recogido, de manera general, en el artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por la Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN.
 - 2 Entendemos como terceros en el presente ensayo aquellos sujetos (privados o públicos) que se valen de la información del Registro para contratar.
 - 3 Es importante aclarar que muchas veces son más de dos las partidas generadas para un mismo bien, pero conservaremos el término “duplicidad” para una mejor comprensión del tema.

precisamente, a los que quiero referirme con especial detenimiento: los efectos de la duplicidad de partidas en la contratación inmobiliaria.

En ese sentido, a través del presente ensayo pretendo analizar si resulta relevante en la contratación inmobiliaria el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad o es simplemente una mera formalidad administrativa.

Para tal efecto, comenzaremos por explicar, de manera breve y sencilla, en qué consiste el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, su finalidad y los efectos jurídicos que se derivan de aquél, para luego analizar los efectos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en la contratación inmobiliaria.

1. El procedimiento de cierre de partida por duplicidad

El procedimiento de cierre de partidas surge para eliminar una anomalía del sistema registral, ocasionada por la existencia de dos o más partidas para un mismo bien, cuando lo técnicamente correcto es que por cada bien inmueble sólo exista una partida registral.

El procedimiento en sí, netamente formal, consiste en verificar o corroborar si las partidas involucradas se tratan o se refieren al mismo bien. En el caso de bienes inmuebles, esto se consigue gracias al apoyo técnico de la oficina de catastro, la cual se encarga de determinar si existe algún tipo de superposición (total o parcial), según la documentación técnica que obre en el archivo registral.

Cabe indicar que la superposición a la cual me refiero no se da en la realidad, pues no existe un terreno que se superponga sobre otro, o una vivienda superpuesta con otra. La superposición surge a nivel de la base gráfica registral, que se compone de los polígonos actualizados de los planos presentados al Registro y que sustentan determinadas inscripciones (inmatriculación, independización, rectificación de área, entre otras). Esta labor de actualización está a cargo de los profesionales técnicos del área de Catastro de las diferentes oficinas registrales.

Por eso, para determinar una duplicidad es importante contar con el apoyo del área técnica (oficina de catastro); no obstante, no en todos los casos se requerirá su intervención, dado que existen supuestos de duplicidad en los cuales se determina que el título formal que dio origen a ambas partidas es el mismo (en este caso ya no será necesario contar con un informe técnico).

Una vez identificada la existencia de la duplicidad debemos saber si las partidas involucradas contienen asientos registrales compatibles o no, partiendo, fundamentalmente, del principio de tracto sucesivo, que en palabras de Roca Sastre⁴:

[...] exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad. Es decir, que aparezca toda titularidad sobre la finca concatenada con la anterior y sucesiva, como eslabón de una cadena, de tal manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana.

4 Citado por Chico y Ortiz, José María. Estudios sobre derecho hipotecario. Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 394.

Como ejemplo podemos señalar el siguiente: Si Juan figura como titular registral de una partida X (partida más antigua) y Carlos figura como titular de la partida Z (partida más reciente), ambas partidas referidas al mismo bien, existirá compatibilidad si el transferente de Carlos fue Juan, pero no si Carlos hubiere adquirido de otra persona.

Entonces, si los asientos registrales de las partidas involucradas contienen inscripciones compatibles, el órgano competente (Unidad Registral) emitirá una resolución disponiendo el cierre de la partida más reciente y el traslado de los asientos que figuran en esta última a la partida más antigua. Así, en el caso de duplicidades compatibles (para abreviar la denominación de estos casos), se elimina la anomalía de manera rápida y sencilla.

Cuando las partidas involucradas contienen asientos registrales incompatibles, recién podemos hablar de que el órgano competente tendrá que disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, que tiene como finalidad poner en conocimiento a los interesados (titulares registrales o terceros) del probable cierre de una de las partidas (la más reciente), para que puedan oponerse al procedimiento de cierre, de ser el caso. En esto último radica la importancia del procedimiento y es, por cierto, totalmente razonable teniendo en cuenta que, en los casos de duplicidades incompatibles, por lo general (no siempre), habrá intereses diferentes (sea entre titulares o entre éstos y terceros con derecho inscrito o no).

2. El inicio del procedimiento del cierre de partidas registrales por duplicidad

Reglamentariamente (refiriéndonos específicamente al TUO del RGRP), se ha dotado de algunas garantías en favor de los titulares registrales o de los terceros interesados que pudieran verse perjudicados con el eventual cierre de una partida registral por duplicidad, de tal manera que existen algunos mecanismos dentro del procedimiento para que puedan tomar conocimiento y apersonarse al mismo.

En efecto, en el artículo 60° del TUO del RGRP se establece que la resolución de inicio del procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad debe ser notificada al titular o titulares de las partidas registrales, cuyos derechos pudieran verse perjudicados con el eventual cierre, y publicarse un aviso conteniendo un extracto de la resolución de inicio en el diario oficial “El Peruano” y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, para que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento, pudiendo formular en ambos casos (titulares o terceros) su oposición al cierre.

Además, como garantía adicional, el artículo bajo comentario establece que debe anotarse la resolución de inicio del procedimiento en cada una de las partidas involucradas.

Estas garantías constituyen aspectos formales inherentes del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, por lo que las autoridades competentes no pueden inobservar el cumplimiento de las mismas, dado que dicha formalidad se sustenta en que las personas eventualmente perjudicadas puedan ejercer su derecho de oposición.

Ahora bien, la anotación del inicio del procedimiento no impide que se puedan inscribir otros actos en las partidas duplicadas, conforme se ha establecido en el artículo 62° del TUO del RGRP.

Efectivamente, el único impedimento real para extender nuevos asientos registrales, en los casos de duplicidad de partidas, es cuando se ha extendido la anotación de cierre respecto a una de ellas, sin que ello implique, por supuesto, la declaración de invalidez de los asientos registrales contenidos en la partida cerrada, dado que corresponde –en estos casos– declarar el derecho que corresponda al órgano jurisdiccional.

3. Los efectos de la anotación del inicio del procedimiento de cierre de partida registral en la contratación inmobiliaria

Como sabemos, la publicidad que brinda el Registro es cognoscible por los terceros, entendida esta cognoscibilidad no en el sentido de un conocimiento efectivo del contenido tabular sino de esa posibilidad de conocimiento como parte de la publicidad formal del Registro, de la que se deriva la presunción de que el contenido de los asientos registrales⁵ es conocido por todos⁶.

Entonces, al anotarse el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad se presume, consecuentemente, conocido por todos, trascendiendo –por ende– sus efectos en el tráfico comercial, pues implicará una limitación material en la contratación, sino preguntémosnos ¿quién se arriesgaría a comprar un inmueble en cuya partida registral consta una anotación de inicio de cierre por duplicidad? Para los potenciales contratantes la anotación de inicio será sinónimo de que dicho inmueble tiene un problema legal y la única manera de solucionar ese problema es a través de un proceso judicial mediante el cual se reconozca el mejor derecho de propiedad y se cancele la partida duplicada (la que administrativamente se indicó que permanecería abierta).

Y ¿qué sucede si algún titular o tercero se opone al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad?, ¿modifica los efectos de la anotación de inicio del referido procedimiento? Pues no. El único efecto que produce una oposición es impedir que se disponga el cierre de una partida registral administrativamente, debiendo resolverse el conflicto entre las partes judicialmente.

Si bien la conclusión del procedimiento de cierre se anota en la partida, materialmente no llega a modificar ni enervar el efecto de la anotación del inicio del procedimiento, pues no cancela dicho asiento, quedando su contenido invariable e intangible en el historial jurídico de la partida.

5 Cabrera Ydme, citando a García García, señala que “la doctrina ha subrayado que la expresión asiento registral debe entenderse en sentido amplio, esto es, referido a cualquier clase de asiento y no solo al asiento de inscripción propiamente dicho”. Cfr. Cabrera Ydme, Edilberto. El procedimiento registral en el Perú. Palestra Editores, Lima, 2000, pág. 89.

6 El artículo I, sobre publicidad material, del Título Preliminar del TUO del RGRP establece que “[e]l contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

Por consiguiente, uno de los efectos de la anotación de inicio de cierre de una partida por duplicidad será la limitación material de la contratación inmobiliaria, la que se verá reflejada en la no contratación o en la contratación bajo ciertas cláusulas que contemplen el riesgo⁷, ya sea mediante el pacto de un precio menor o a través de una cláusula resarcitoria.

Sobre esto último, es importante aclarar que muchos efectos resarcitorios (no pactados) en la contratación inmobiliaria están referidos a la buena o mala fe de los contratantes, a veces de difícil probanza por su naturaleza subjetiva, pero con una connotación objetiva en el caso de la anotación de inicio de un procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Efectivamente, la anotación del inicio de un procedimiento de cierre de una partida registral por duplicidad desvirtúa la buena fe alegada por las personas que contratan respecto a bienes inmuebles cuya partida registral ha de cerrarse.

Al respecto, el artículo 2014° del Código Civil establece lo siguiente:

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, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Del tenor del artículo citado, se aprecia que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, empero, en el caso de la anotación de inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad no existe esta presunción de buena fe, por cuanto, la única presunción que opera es la que se refiere a la cognoscibilidad de los asientos registrales.

Así, por ejemplo, un tercero no podrá alegar desconocimiento de la inexactitud registral (duplicidad de partidas) si consta anotado el inicio de procedimiento administrativo de cierre de partidas.

Quien contrata respecto a un bien inmueble que en el Registro figura con una anotación de inicio de procedimiento de cierre por duplicidad lo hace a sabiendas y debe asumir la responsabilidad de su proceder, y en ningún caso podrá alegar buena fe pública registral.

Conclusiones

Luego del análisis desarrollado precedentemente y de las ideas expuestas con relación a los efectos de la duplicidad de partidas en la contratación inmobiliaria, podemos arribar a las siguientes conclusiones:

- La anotación de inicio de un procedimiento de cierre de partida por duplicidad limita materialmente la contratación inmobiliaria, la que se verá reflejada en la

⁷ Por supuesto que nos referimos a los contratos en lo que existe libre negociación, caracterizado – en términos de Aníbal Torres – por la libertad de discusión e igualdad de las partes para establecer el contenido del contrato (concepto clásico del contrato). Véase, al respecto, Torres Vásquez, Aníbal. *Teoría General del Contrato*. Tomo I. Instituto Pacífico, Lima, 2012, pág. 29.

no contratación o en la contratación bajo ciertas cláusulas que contemplen el riesgo, ya sea mediante el pacto de un precio menor o a través de una cláusula resarcitoria.

- Si en una partida registral consta anotado el inicio de un procedimiento de cierre por duplicidad, los terceros no pueden alegar desconocimiento de la inexactitud y tampoco podrán alegar buena fe pública registral.

Referencias bibliográficas

Cabrera Ydme, Edilberto. *El procedimiento registral en el Perú*. Palestra Editores, Lima, 2000

Chico y Ortiz, José María. *Estudios sobre derecho hipotecario*. Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 394.

Torres Vásquez, Aníbal. *Teoría General del Contrato*. Tomo I. Instituto Pacífico, Lima, 2012