

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

■ Primera. Vigencia

El presente Reglamento entrará en vigencia a los 30 días hábiles de su publicación en el diario oficial *El Peruano*.

■ Segunda. Duplicidad de partidas provenientes del ex R.P.I. y ex R.P.U.

En los casos de existencia de duplicidad de partidas generadas en el Registro de Predios por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 60 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, la partida a cerrar será la proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble, circunstancia que deberá constar tanto en la resolución de inicio del procedimiento como en los respectivos avisos.

Comentado por:

Carlos Humberto Aguirre De Jesús

Introducción

El traslado de partidas del ex R.P.I. al ex R.P.U. en merito a lo dispuesto por el D. L. 450, consistía en la transcripción de cada uno de los asientos registrales que conforman la partida del ex R.P.I., lo que demandó una compleja labor en los operadores del ex R.P.U., quienes debían recabar para dicho fin, copias de todos los títulos archivados correspondientes a las partidas objeto de traslado y cierre.

Sin embargo, se dieron casos en los que habiéndose efectuado el traslado correspondiente al ex R.P.U. no se efectuó el cierre de la partida del ex RPI, lo que trajo como consecuencia la extensión de asientos en la misma y la emisión de una publicidad errada, lo que devino en un nuevo supuesto de duplicidad de partidas, que necesitaba de una regulación especial debido a la particularidad de su configuración.

Antecedentes

El primer antecedente que tenemos de esta norma, lo ubicamos en la quinta disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁶⁴⁵ (2003) con la que se buscó resolver

645 Aprobado con Resolución N° 540-2003-SUNARP/SN.

los problemas generados por la falta de anotación marginal de cierre en el ex RPI de partidas que pasaron al ex R.P.U. conforme se explicó en el apartado anterior. Allí se decía lo siguiente:

Quinta. En los casos de inscripciones efectuadas en el Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que se encontraban bajo la competencia del Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en esta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida obrante en el Registro de Propiedad Inmueble.

Tratándose de inscripciones incompatibles, se procederá a extender un asiento en la partida obrante en el Registro de Propiedad Inmueble, en el que se dejará constancia que el predio que se encuentra bajo competencia del Registro Predial Urbano. En este caso, además, deberá comunicarse al superior jerárquico y al titular del derecho perjudicado, en el domicilio consignado por este, en el título o, en el señalado en su documento de identidad.

Como podemos apreciar, el primer párrafo de este antecedente histórico trata exactamente del mismo modo la duplicidad de partidas compatibles prevista en el supuesto de la norma, no obstante en el segundo párrafo se limitó a publicitar en la partida del ex R.P.U. la circunstancia de que dicho predio ha pasado a la competencia del ex R.P.U. y además estableció la obligación de notificar al titular del predio perjudicado y poner en conocimiento al superior jerárquico.

Efectivamente, esta tibia disposición no pretendía resolver que partida debía cerrarse al advertirse la incompatibilidad, pues lo dejaba al arbitrio de los interesados, quienes seguramente recurrieron en primer lugar a las normas generales de la duplicidad regulada en el Reglamento General, sin embargo no quedaba claro el camino a seguir tanto para los titulares registrales como para los mismos operadores; lo que si queda claro, es que esta disposición en el fondo solo buscaba publicitar la existencia de este tipo de anomalías que podían ocurrir debido a la falta de anotación de cierre de la partida registral en el ex R.P.I., pero no reguló una solución sobre el particular, pues como vemos tampoco hacía referencia a la norma que debía aplicarse para resolver este tipo de duplicidades a nivel administrativo.

Sin embargo, al aprobarse el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios⁶⁴⁶ (2008) se regulo en la cuarta disposición transitoria una disposición especial (que se ha recogido tal cual en la disposición objeto de comentario) donde se llama el problema por su nombre “duplicidad”.

Análisis

Si bien el tratamiento de la duplicidad de partidas, se encuentra regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, en la disposición objeto de comentario se regula dos nuevos supuestos propios del Registro de Predios, nos referimos a los ocasionados por la asunción de competencia del Ex R.P.U. sobre determinados predios inscritos en el ex R.P.I. y que por mandato expreso de la Ley (D. L. 450) pasaron a dicho registro, lo que implicaba el cierre de la partida en el ex RPI y la apertura de una nueva partida en el entonces R.P.U.

Resulta que el supuesto abstracto de la norma implica que al abrir partida en el ex R.P.U. para un predio que viene del ex RPI por algún inconveniente u omisión no se efectúa el cierre simultáneo de la partida del ex R.P.I., entonces al generarse eventualmente asientos en esta última, deberá evaluarse su compatibilidad con los que corren en la partida del ex RPU y al darse esta, se trasladarán los asientos y se cerrará la partida del ex RPI, de lo contrario, es decir, en caso de incompatibilidad, se procederá con lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento General, con la particularidad de que la partida que será objeto de cierre siempre será la del ex R.P.I., osea la más antigua.

Es decir, este es el único caso en el que se dispone el cierre de la partida más antigua, ósea la del ex R.P.I.

El cierre de la partida más antigua como mecanismo para mantener la integridad de la partida registral.

Como vemos, al configurarse el supuesto abstracto de la norma y sean las partidas compatibles o no, se ha regulado para ambos casos que deberá procederse con el cierre de la partida más

646 Aprobado con Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN.

antigua, en el entendido de que se trata de la misma partida que solo ha sido trasladada, como ocurría antiguamente cuando pasábamos de tomo folio a ficha mecánica o partida electrónica, es decir se le da el tratamiento de una continuidad de la partida que subsiste en otro soporte ya que no se ha generado una duplicidad ordinaria como aquella originada por la inscripción indebida de una inmatriculación o una doble independización como usualmente ocurre en los supuestos comunes de duplicidad en el registro de predios.