

■ Tercera. Levantamiento de anotaciones de cierre

En los casos en los que como consecuencia de la asunción de competencia del ex Registro Predial Urbano se cerraron partidas en el ex Registro de Propiedad Inmueble sin que se hubieran abierto las respectivas partidas en aquel, la Gerencia Registral procederá de la siguiente manera:

- a. Si la partida cerrada en el ex Registro de Propiedad Inmueble no pudo ser trasladada al ex Registro Predial Urbano por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre a efectos de iniciar el respectivo procedimiento de cierre de partida por duplicidad, si se tratara de partidas incompatibles o, el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la de mayor antigüedad, en el caso de partidas con inscripciones compatibles. En la misma resolución que ordena el levantamiento se dispondrá el inicio del procedimiento de cierre o el cierre y correlación.
- b. Si se omitió abrir la partida en el ex Registro Predial Urbano, se dispondrá el levantamiento de la anotación de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Comentado por:

Carlos Humberto Aguirre De Jesús

Introducción

Producto de la falta u omisión de apertura de partidas en el ex RPU para aquellos predios cuyas partidas del ex R.P.I. fueron cerradas en mérito al D. L. 450, se ha generado una anomalía, donde el interesado encuentra su partida cerrada y busca liberarla de este cierre legal, para llegar al procedimiento de cierre por duplicidad.

Efectivamente, se empezó a advertir que existían partidas cerradas en el ex RPI que no contaban con su correlato en el ex R.P.U., es decir no se podía ubicar el número de partida donde estas habrían sido presuntamente trasladadas, por lo que al hallarse la misma e identificarse una eventual duplicidad, era necesario establecer un mecanismo para levantar el cierre dispuesto en la partida del ex R.P.I. dado que al no existir una normativa especial, los interesados se veían perjudicados pues no contaban con otro camino que recurrir al Poder Judicial para obtener el levantamiento de dicho cierre administrativo impuesto por aplicación de la Ley.

Antecedentes

Esta disposición en comentario contiene un supuesto expreso de levantamiento de la anotación de cierre de la partida registral del registro de propiedad inmueble, en adelante del ex R.P.I. y tiene su antecedente en la quinta disposición transitoria del anterior Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, que se ha conservado tal cual en el actual reglamento de inscripciones.

Análisis

Efectivamente partimos del supuesto que al darse el cierre de una partida del ex R.P.I. por presuntamente haberse efectuado el traslado a una partida del ex R.P.U., conforme a lo dispuesto

por el D. L. 405 no se aperturaba partida en este último registro, por cuanto ya existía una partida creada para el mismo predio, es decir en fecha anterior al pedido de cierre por parte de COFOPRI ya se había abierto una partida que comprendía al predio inscrito en el ex R.P.I., esto era usual cuando por deficiencia de la base gráfica registral, el ente encargado de titular predios informales, no podía advertir que en el área total (matriz) donde se efectuaba un proceso de saneamiento o formalización de la propiedad, había uno o más predios que ya contaban con antecedente registral (en el ex R.P.I.), lo que se evidenciaba en fecha posterior a la conclusión de sus procedimientos e inscripción registral.

Necesidad de establecer un mecanismo administrativo para disponer el levantamiento del cierre de partidas.

Resulta que la falta de información gráfica muchas veces conlleva a que tuviéramos que afrontar dos situaciones en las cuales, no obstante haberse cerrado la partida del ex R.P.I. no se aperturó partida en el ex R.P.U., conclusión a la que no se podía arribar fácilmente, ya que al no existir un mecanismo informático que permitiera siempre vincular o correlacionar la partida del ex R.P.I. (cerrada. con la del ex R.P.U. (aperturada por traslado), originaba malestar en los usuarios y en los propios operadores ya que había que recurrir a una laboriosa búsqueda en la aplicación SARP usando como criterios la titularidad o la descripción del predio para ubicar (de existir) la continuación de la partida cerrada en el ex R.P.U.

El primer supuesto de la norma que es objeto de comentario, consiste en que al haberse cerrado la partida del ex R.P.I. y no haberse aperturado la partida en el ex R.P.U., por existir otra partida abierta en este último para el mismo predio, presupone que en fecha anterior al cierre ya se habría generado una partida en el ex R.P.U. respecto al mismo predio, ello debido muchas veces a que en el procedimiento de titulación que realizaba COFOPRI no se contaba con adecuada información respecto a los predios que se encontraban inscritos en el ex R.P.I. dentro del área total objeto de titulación, debido a la deficiencia de la base gráfica registral que aún se encuentra en plena implementación, por lo que el trámite titulación empezaba ya no con un traslado de partidas, sino con una inmatriculación, lo que generaba una afectación al principio de especialidad; siendo de vital importancia, como en cualquier caso ordinario de superposición el informe del área de catastro que señala inequívocamente la existencia de la duplicidad.

Para este caso se estableció como solución al problema, efectuar el levantamiento de la anotación de cierre y en caso de tratarse de partidas incompatibles se deberá disponer el inicio del procedimiento de cierre conforme a lo previsto en el artículo 60 del T.U.O. del Reglamento General.

En el caso de que se trate de partidas compatibles la solución establecida es la correcta, deberá levantarse la anotación de cierre y efectuarse el traslado correspondiente a la partida más antigua.

Es así que podemos apreciar que la solución regulada es la correcta, pues se aplica la fórmula establecida por el reglamento general al cerrar la partida menos antigua, osea se cerraría inexorablemente la partida del ex R.P.U., entendemos que ello se dará siempre que así lo permitan los antecedentes registrales, pues de no haber identidad gráfica, como en cualquier otro caso de superposición no se podría aplicar la solución propuesta.

Por ello, dada la casuística, podemos apreciar cómo se ha aplicado el articulado bajo comentario, en la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 062-2014-SUNARP/DTR, pues ocurrió que la Unidad Registral dispuso el levantamiento de la anotación de cierre de una partida del ex R.P.I. que fuera cerrada por el Registrador a pedido de COFOPRI y no se aperturó partida en el ex R.P.U. dado que ya existían dos partidas en este registro que ocupaban el ámbito del predio inscrito en la partida del ex R.P.I., existiendo entre ellas incompatibilidad pues en esta última corre inscrita una hipoteca que no se trasladó a las partidas del ex R.P.U. y la titularidad primigenia se redujo a uno de los predios resultantes en este registro, quedando la otra parte del predio a favor de terceros, por lo que en aplicación de la disposición en comentario, la segunda instancia administrativa confirmó lo dispuesto por la primera instancia, al declarar infundado el recurso de apelación interpuesto contra el pronunciamiento de la Unidad Registral.

Referencias bibliográficas

- DIEZ PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. 5ta Edición, Civitas, España, 2008.
- CLEMENTE MEORO, Mario E. *Doble Inmatriculación de Fincas en el Registro de la Propiedad*. 2da Edición, Tirant lo Blanch, España 2007.

- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Derecho Registral y Notarial*. Jurista Editores, Tomo I, Lima, 2012.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Jurista Editores, Lima, 2002.
- GONZALES LOLI, Jorge Luis. *comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Gaceta Jurídica, 1era Edición, Lima, 2002.
- MEJORADA CHAUCA, Martín. *Mejor derecho de propiedad en la duplicidad de partidas*. En: *La propiedad – Mecanismos de defensa*. Gaceta Jurídica, Lima, 2014.