



UNIVERSIDAD
DE PIURA

FACULTAD DE DERECHO

**La duplicidad de partidas como causa de inseguridad
jurídica en el registro de predios**

Tesis para optar el Título de
Abogado

Marco Antonio Ramirez Riofrio

**Asesor(es):
Mgtr. Rosa Elena Lazo Ruiz**

Piura, noviembre de 2023

Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, Marco Antonio Ramirez Riofrio, egresado del Programa Académico de Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI N° 75465565.

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autor del trabajo final titulado:
“La duplicidad de partidas como causa de inseguridad jurídica en el registro de predios”
El mismo que presento bajo la modalidad de Tesis¹ para optar el Título profesional² de Abogado.
2. Que el trabajo se realizó en coautoría con los siguientes alumnos de la Universidad de Piura.
 - Haga clic o pulse aquí para escribir texto, identificado con DNI N° Escribir número
3. La asesoría del trabajo estuvo a cargo de:
 - Rosa Elena Lazo Ruiz, identificado con DNI N° 03870128
4. El texto de mi trabajo final respeta y no vulnera los derechos de terceros o de ser el caso derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para la cual he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.
5. El texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio electrónico o físico.
6. La investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.
7. Declaro que mi trabajo final cumple con todas las normas de la Universidad de Piura.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Fecha: 22/09/2023.



.....
Firma del autor optante³

¹ Indicar si es tesis, trabajo de investigación, trabajo académico o trabajo de suficiencia profesional.

² Grado de Bachiller, Título profesional, Grado de Maestro o Grado de Doctor.

³ Idéntica al DNI; no se admite digital, salvo certificado.

Resumen

Somos conscientes de la masiva contratación de bienes raíces que se viene gestando en el mercado inmobiliario, ya sea de manera presencial o por medio del comercio electrónico. Frente a esta situación, el ordenamiento jurídico peruano ha previsto un régimen para regular la transferencia de la propiedad, el cual principalmente se basaría en el mero consenso; así como también, ha incorporado mecanismos de identificación de las titularidades jurídicas que permitan reducir los costos de transacción; tales como, la posesión y el Registro.

El Registro Público, como mecanismo de publicidad de la situación jurídica de los bienes inmuebles, asume un rol fundamental en la sociedad; al ser un instrumento que tiene como función la conservación de los derechos reales inscritos y el otorgamiento de certeza y seguridad para la toma de decisiones y posterior contratación inmobiliaria.

En el sistema registral peruano la inscripción es declarativa, lo que significa que, los derechos reales son creados, transferidos, modificados o extinguidos fuera del registro; sin embargo, al momento que acceden a la vida tabular adquieren un *status* diferente, en tanto la inscripción registral le otorga una serie de efectos jurídicos que no tendrían los derechos no inscritos; en ese sentido, se coloca en una situación de ventaja al sujeto que inscribe frente al negligente que no lo hace.

Sin perjuicio de ello, existen situaciones patológicas, como la duplicidad de partidas, originadas al interior del registro, que ponen en riesgo a la institución registral como instrumento de seguridad jurídica; en tanto que, ocasionan una publicidad contradictoria respecto a la situación jurídica de un mismo bien inmueble.

Además, aquel fenómeno registral ocasiona que los titulares registrales involucrados no puedan alegar la aplicación de los principios registrales, ya que estos quedarán neutralizados, al encontrarse el Registro frente a dos realidades de igual valor; afirmar lo contrario, supondría configurar un escenario injusto, debido a que, la protección de la legitimidad del primero conllevaría al desconocimiento de la protección del segundo.

Al respecto, el sistema registral peruano ha creado un procedimiento formal basado en un criterio de prioridad para lograr una solución a esta anomalía registral. Sin embargo, por el fundamento expuesto precedentemente, dicho criterio registral resulta ser insuficiente -a nivel judicial- para identificar el mejor derecho de propiedad; por ello, es oportuno concluir que, los operadores jurídicos estarán en la obligación de fundamentar sus decisiones en criterios civiles provenientes del Derecho civil y no en criterios registrales; a efectos de brindar seguridad jurídica.