Mundo Jurídico

La duplicidad de partidas: conflictos de la propiedad inmueble

EDER SANTIAGO
Abogado del área de Litigios del Estudio Muñiz Piura



La transferencia de bienes inmuebles es una actividad de gran relevancia en nuestro país, sin embargo, no siempre consiste en una transferencia idónea; todo lo contrario, los conflictos por mejor derecho de propiedad, reivindicaciones, desalojos; etc. son más que comunes.

El origen de estas situaciones se debe a diversos motivos; sin embargo, una de las más comunes es la duplicidad de partidas por superposición, es decir, aquel caso en el que una determinada área de terreno tiene más de un propietario; por ende, más de una inscripción en el registro de propiedad inmueble.

Si bien, la normativa registral tiene un procedimiento de cierre por duplicidad, rara vez sirve para solucionar el conflicto, ya que, suele terminar en un proceso judicial, el cual, en muchas ocasiones es extenso y desgastante para ambas partes.

Frente a dicha situación, lo recomendable es realizar un correcto estudio de títulos, esto es, antes de adquirir la propiedad; pero si ya estamos de cara a un proceso judicial, la sugerencia insoslayable es recibir una adecuada asesoría jurídica, revisar correctamente nuestros antecedentes registrales y no registrales, verificar no solo la inscripción más antigua de nuestro derecho, sino incluso al poseedor más remoto.

Es importante saber que no solo cuenta la fecha de nuestra inscripción de propiedad, sino la fecha de la inscripción del propietario más antiguo en nuestro tracto sucesivo registral; además de contar con signos de posesión anteriores, constantes y actuales; pues, una correcta propiedad se acredita también con una válida posesión, vale decir, pública pacífica y continua.

Por lo tanto, ante la gran contingencia de un conflicto de propiedad, primero se tiene que analizar el origen de nuestro derecho, luego contrastarlo con el del oponente, suplir las deficiencias que se encuentre y reforzar los puntos a favor; pues, si bien, la decisión la tomará el juez, la correcta acción o defensa, puede determinar el sentido de la decisión judicial.