



**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TECNICA REGISTRAL DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS Nº 30 -2021-SUNARP/DTR**

Lima, 24 SET. 2021

SUMILLA: "Corresponde desestimar la solicitud del recurrente por cuanto no se advierten elementos objetivos que justifiquen disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, conforme a los artículos 56 y 60 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos".

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Recurso de apelación interpuesto por el ciudadano **VÍCTOR ALBERTO SAAVEDRA VARGAS** contra la Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-SUNARP-Z.R.N°II-UREG del 21 de febrero de 2020, que resuelve declarar improcedente el inicio de procedimiento de cierre de partida por duplicidad.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1 Mediante escrito presentado el 17.01.2020, el ciudadano Víctor Alberto Saavedra Vargas solicita el cierre de las partidas N° 11297051 y 11246430, por cuanto se habría generado duplicidad con la partida N° 11003192, todas, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo.
- 2.2 Mediante Memorandum N° 066-2020-Z.R.N°II-UREG del 21.01.2020, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, Rafael Iván Pantoja Barboza, solicita al Área de Catastro se le informe si existe duplicidad entre las partidas N° 11297051 y 11246430 con la partida N° 11003192, todas, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo.
- 2.3 Mediante Informe Técnico N° 2157-2020-ZRN°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 31.01.2020, el especialista de Catastro de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, José Quesquén Carrillo, concluye que no existe un supuesto de duplicidad entre las partidas involucradas. Cito textual:

"Considerando los títulos archivados 2017-1936011 del 11.09.2017, T.A. 2016-1745598 del 29.09.2016, T.A. 83/7633 del 11.10.1999, se ha determinado que el predio Lote 41-Mz.D inscrito con partida N° 11297051 proviene de su antecedente registral partida N° 11246430 y ésta partida proviene de su antecedente registral N° 11003192 de acuerdo al Sistema de Información Registral y Base Gráfica Registral. No originándose Duplicidad Registral entre las partidas indicadas en documentación".



180

2.4 Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-Z.R.N°II-UREG del 21.02.2020, se declaró improcedente el inicio del procedimiento administrativo de cierre por presunta duplicidad entre las partidas N° 11297051, 11246430 y N° 11003192, del registro de predios de Chiclayo.

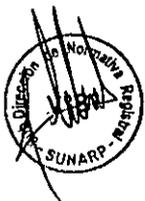
2.5 Mediante escrito presentado el 30.09.2020, el ciudadano Víctor Alberto Saavedra Vargas, interpone recurso de apelación contra la Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-SUNARP-Z.R.N°II/UREG, siendo sus principales argumentos los siguientes:

- a) El inmueble sobre el cual detenta propiedad se ubica en la Calle Prolongación Francisco de Zela Lote 41-Manzana "D" de la Urbanización Santa María, Distrito y Provincia de Chiclayo, la misma que se encuentra en su mayor extensión inscrita en la Partida N° 11003192 del Registro de Predios de Chiclayo, cuya titularidad registral se encuentra a favor de Venancio Celis Mil y otros.
- b) El informe técnico del operador catastral hace referencia a que el inmueble ubicado en la Calle Prolongación Francisco de Zela Lote 41-Manzana "D" de la Urbanización Santa María, Distrito y Provincia de Chiclayo, inscrita en la Ficha N° 46036-C de la Partida N° 11003192, es el mismo que se encuentra inscrito en la partida N° 11297051, por lo que cumpliría con el presupuesto regulado en el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- c) La Urbanización Santa María, inscrita en la partida N° 11003192, no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 50° del Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda, por cuanto la misma es el resultado de un proceso de habilitación urbana aprobado por el ente municipal. Asimismo, se aprecia de los antecedentes registrales, que se trata de un inmueble de propiedad privada; entonces ¿Cómo es que Registros Públicos inscribió una declaración de prescripción adquisitiva de dominio sobre una propiedad privada? ¿Bajo qué ley o norma se amparó para inscribir una adjudicación administrativa sobre un inmueble de propiedad privada?
- d) Para de su inmueble -ubicado en la Calle Prolongación Francisco de Zela Lote 41-Manzana "D" de la Urbanización Santa María, Distrito y Provincia de Chiclayo, inscrito en la partida N° 11003192- se ha generado irregularmente una segunda partida (N°11297051), con lo cual se acredita el supuesto de duplicidad de partidas.

2.6 Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 167-2020-Z.R.N°II-UREG del 01.10.2020, se concedió el recurso de apelación interpuesto contra de la Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-Z.R.N°II-UREG; elevándose el expediente administrativo a esta Dirección Técnica Registral, con el Informe N° 551-2020/Z.R. N° II-UREG del 13.10.2020.

III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.



IV. CUESTIONES A DILUCIDAR

- 4.1. Determinar si existen elementos técnicos que permitan declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.
- 4.2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-Z.R.N°II-UREG, en el marco de la normatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

V. ANÁLISIS

- 5.1 **Determinar si existen elementos técnicos que permitan declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.**

Que, en el marco del principio constitucional del debido procedimiento administrativo corresponde a la administración exponer las motivaciones y fundamentos por los que debe resolver el recurso impugnatorio conforme a sus atribuciones y competencias previamente señaladas en la ley, tanto sobre la valoración de los documentos actuados, así como la interpretación normativa que corresponde aplicar.

Que, bajo ese esquema valorativo, el administrado encuentre las condiciones para defender adecuadamente sus derechos ante la administración frente a cualquier acto que pueda afectarlo en su legítimo interés.

En ese sentido, constituye una obligación de la administración pública exponer las competencias, motivaciones y fundamentos para resolver el recurso de apelación formulado.

5.1.1. Sobre las atribuciones y competencias de la Dirección Técnica Registral para el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad:

De acuerdo al artículo 72 del TUO de la Ley N° 27444¹, la fuente de la competencia administrativa es la Constitución y la Ley, por lo tanto, las atribuciones de los

¹Artículo 72.- Fuente de competencia administrativa

72.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.

72.2 Toda entidad es competente para realizar las tareas materiales internas necesarias para el eficiente cumplimiento de su misión y objetivos, así como para la distribución de las atribuciones que se encuentren comprendidas dentro de su competencia.



órganos administrativos sólo pueden establecerse mediante Ley y por sus reglamentos que deriven de aquella.

El inciso 1) del artículo 86 del TUO de la Ley N° 27444², establece que las autoridades tienen el deber de actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que fueron conferidas sus atribuciones, de manera que no pueden actuar más allá de las facultades que se les ha otorgado.

El artículo 2009 del Código Civil³ establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en dicho Código, a sus leyes y reglamentos especiales, consagrándose de este modo, la especialidad del Registro y del procedimiento Registral con relación a los entes administrativos.

En esa misma línea, el artículo 2 de la Ley N° 30313 establece que el procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en dicha ley sobre oposición al procedimiento de inscripción en trámite y cancelación administrativa.

De otro lado, el inciso g) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, señala que:

Artículo 44.- Funciones de la Dirección Técnica Registral

Son funciones de la Dirección Técnica Registral:

(...) g) Resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.

Concordante con lo expuesto, la facultad para el inicio y eventual cierre de una o varias partidas registrales, constituye una atribución y competencia excepcional de las Unidades Registrales de cada órgano desconcentrado de la SUNARP y como segunda instancia administrativa, a la Dirección Técnica Registral conforme a lo establecido en el ROF de la SUNARP; y cuyo procedimiento a seguir se regula en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, donde su ejercicio sólo puede llevarse a cabo bajo las condiciones o supuestos que dicho reglamento

² Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos

Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:

1.- Actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.
(...)

³ Código Civil.-

Artículo 2009.- Régimen Legal de los Registros

Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales.

Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales.



establece, sin poder ir más allá de las atribuciones concedidas en la normatividad vigente.

5.1.2. Sobre la naturaleza del procedimiento de cierre de partidas.

El Principio de Especialidad o de Folio Real constituye la técnica o mecanismo que permite extender las inscripciones en el Registro con relativo orden. En el caso del Registro de Predios, el estado jurídico-dominial de la "unidad inmobiliaria", "predio" o "finca", se concentra en un solo instrumento denominado partida registral, en el que deben constar todos los derechos reales constituidos sobre él y las alteraciones físicas que dicho predio sufra en el decurso del tiempo.

Es decir, el principio de especialidad en el registro de predios adopta a la finca como el elemento central de la publicidad y base del registro a través del acto de inmatriculación; por ello una correcta publicidad no solo exige señalar la titularidad o dominio, sino brindar claridad en la identificación y delimitación del predio, a través del área o cabida, linderos, medidas perimétricas y punto de referencia.

En ese contexto, la identificación del predio solo será posible mediante su representación gráfica validada por la autoridad competente generadora de catastro, que permita determinar sus alcances físicos, a fin de que dicha información pueda ser incorporada a la base gráfica catastral que administra el Registro.

No obstante lo señalado, ocurren situaciones excepcionales en el procedimiento registral vinculados a la extensión de asientos registrales que no se enmarcan dentro de los cánones del principio de especialidad o folio real; como la apertura de más de una partida registral con titulares registrales distintos respecto a un solo predio, debido a deficiencias en la información gráfica que ocasionan patologías como la doble inmatriculación, la ocurrencia de superposiciones gráficas totales o parciales de predios colindantes, entre otras situaciones ocurridas exclusivamente por defecto de técnica registral.

Estas patologías o defectos encuentran tratamiento en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN, donde a través del procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, se busca dar solución a esta circunstancia.

En efecto, el artículo 56⁴ y siguientes de dicho dispositivo reglamentario señala los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios, siendo estas, cuando



⁴ Artículo 56.- Duplicidad de Partidas.- Definición



sobre un mismo predio se han extendido dos o más partidas registrales, o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a predios de distintos titulares.

Así, en los casos de advertirse una aparente duplicidad, corresponde a la Unidad Registral y a la Dirección Técnica Registral, como órganos de primera y segunda instancia administrativa respectivamente, efectuar las diligencias y constataciones en el marco de sus atribuciones para verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado reglamento, y de esta manera, disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas.

Cabe precisar que el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos contempla hasta tres escenarios en los cuales se puede producir una duplicidad de partidas:

a) Duplicidad de partidas idénticas: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen la misma información respecto a las inscripciones o anotaciones que publicita. En ese caso, el artículo 58 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos precisa:

Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquella cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

b) Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información vinculada entre sí, las cuales deberían constar en una sola unidad registral por tratarse de

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.
Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.



información que no es contradictoria, sino, más bien, complementaria. En este caso el artículo 59 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos precisa:

Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

c) Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información contradictoria entre sí, respecto al mismo bien mueble o inmueble, o a la misma persona jurídica o natural. Dicho defecto tabular puede encerrar un eventual conflicto entre dos o más partes, por lo que este procedimiento comprende la posibilidad de formular oposición. En este caso el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos precisa:

Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.(...)

Cabe adicionar que el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos y publicitados; sino que la decisión de cierre de la partida menos antigua busca corregir una deficiencia en la aplicación de la técnica



registral de acuerdo con el principio registral de especialidad, evitando inscripciones ulteriores en la partida cerrada.

Por lo tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos sustantivos a los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponde a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil⁵.

5.1.3 Sobre el análisis del presente caso que permita determinar la existencia de elementos técnicos para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

En el caso en concreto, de la evaluación de los antecedentes registrales, se advierte que el Lote 41 de la Mz. D, inscrito en la partida N° 11297051, se independizó del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 11246430, y este último, a su vez, del predio inscrito en la partida N° 11003192; como se aprecia a continuación:

- **En la Partida N° 11003192 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo**, obra inscrita la Finca rústica – Paraje “Cois” – Urb. Santa María, ubicada en el Distrito y Provincia de Chiclayo, con un área inicial de 5 hectáreas 68 áreas, cuyos titulares registrales son Venancio Celis Mil, Pablo Celis Mil, Andrea Avelina Celis Mil, entre otros; siendo que su habilitación urbana y lotización se efectuó en mérito a la documentación que obra en el título archivado N° 7633 del 11.10.1999 (asiento b-1).
- Posteriormente, del predio citado en el párrafo anterior, se independizó un área de 37.985.19m² en la **Partida N° 11246430**, a favor de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, bajo el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio regulado en el Reglamento de la Ley N° 28687⁶ (asiento c-01), conforme obra en el título archivado N° 1745598 del 29.06.2016 que dio mérito a su inscripción.
- Finalmente, con la habilitación urbana inscrita en el asiento B00003 de la Partida N° 11246430, se viabilizó la independización del Lote 41 de la Mz. D, en la **Partida N° 11297051**, con un área de 107.41m², ubicado en la



⁵ Código Civil

Artículo 2013.- Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes

⁶ Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda, modificado por el Decreto Supremo N° 030-2008-Vivienda.

En el presente caso, como puede advertir, no estamos ante un supuesto de duplicidad de partidas, sino ante una conexión tabular de partidas a partir de la figura registral de la independización.

- b) **El informe técnico del operador catastral hace referencia a que el inmueble ubicado en la Calle Prolongación Francisco de Zela Lote 41-Manzana "D" de la Urbanización Santa María, Distrito y Provincia de Chiclayo, inscrita en la Ficha N° 46036-C de la Partida N° 11003192, es el mismo que se encuentra inscrito en la partida N° 11297051, por lo que cumpliría con el presupuesto regulado en el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.**

Al respecto, se debe señalar que el Informe Técnico N° 002157-2020-Z.R.N°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral N° II, señala expresamente lo siguiente:

"... se ha determinado que el predio Lote 41-Mz.D inscrito con partida N° 11297051 proviene de su antecedente registral partida N° 11246430 y ésta partida proviene de su antecedente registral N° 11003192 de acuerdo al Sistema de Información Registral y Base Gráfica Registral. No originándose Duplicidad Registral entre las partidas indicadas en documentación".

De lo anterior, se puede advertir que la afirmación contenida en este extremo de la apelación, no es la que el área de catastro expresa en su informe técnico, en el cual –luego de su estudio y análisis– concluye que no se ha originado duplicidad registral, en la medida que, reiteramos, estamos ante una conexión tabular entre partidas registrales producto de sucesivas independizaciones, las cuales, atendiendo dicha figura jurídica-registral, son susceptibles de derechos individuales sin que ello signifique una duplicidad de partidas.

- c) **La Urbanización Santa María, inscrita en la partida N° 11003192, no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 50° del Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda, por cuanto la misma es el resultado de un proceso de habilitación urbana aprobado por el ente municipal. Asimismo, se aprecia de los antecedentes registrales, que se trata de un inmueble de propiedad privada; entonces ¿Cómo es que Registros Públicos inscribió una declaración de prescripción adquisitiva de dominio sobre una propiedad privada? ¿Bajo qué ley o norma se amparó para inscribir una adjudicación administrativa sobre un inmueble de propiedad privada?**



Es preciso señalar que el artículo 50 del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares,

aprobado por Decreto Supremo N° 006-2006-Vivienda y sus modificatorias, señala lo siguiente:

"Artículo 50.- Ámbito de Aplicación

Las Municipalidades Provinciales tienen competencia exclusiva para declarar administrativamente la propiedad, vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a favor de Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, así como de lotes individuales que formen parte de aquellos, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

COFOPRI podrá declarar administrativamente la propiedad; vía Prescripción Adquisitiva de Dominio o Regularización del Tracto Sucesivo, a que se refiere el párrafo anterior, siempre que exista Convenio de Delegación a que alude el artículo 4 de la Ley N° 28923."

Por ello, de lo regulado en el citado artículo, no se advierte que la habilitación urbana inscrita en la partida N° 11003192 mediante resolución municipal (Urbanización Santa María) constituya un supuesto en el cual no se pueda aplicar la prescripción adquisitiva de dominio regulada en la Ley N° 28687; sin perjuicio de que dicho cuestionamiento no es uno que corresponda ser dilucidado por esta instancia en el marco de un procedimiento de partidas por duplicidad, sino corresponderá ser evaluado ante la instancia administrativa o judicial competente.

Asimismo, a efectos de dar respuesta a las dos interrogantes contenidas en este extremo de la apelación, debemos señalar que fue en mérito a lo regulado en el artículo 1 del aludido reglamento, que del predio inscrito en la partida N° 11003192, se independizó el área de 37,985.19m2 en la Partida N° 11246430, mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio; artículo que establece lo siguiente:

"Artículo 1.- Ámbito de Aplicación

El presente reglamento regula la formalización de la propiedad de posesiones informales, centros urbanos Informales y urbanizaciones populares y toda otra forma de posesión u ocupación en terrenos de propiedad estatal, con fines de vivienda, vivienda - comercio, casa huerta o similares. Asimismo, el presente reglamento comprende la conciliación y los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del Tracto Sucesivo en propiedad privada, de acuerdo con lo establecido por el Título I de la Ley N° 28687, en adelante la Ley."

Finalmente, es menester indicarle que si producto de la independización o de otro acto registral sobre disposición de los predios involucrados, se suscita un conflicto sobre derechos sustantivos, como el de propiedad, tales situaciones corresponden



ser tratadas en el ámbito jurisdiccional. En efecto, este despacho, atendiendo sus competencias, se ha limitado a evaluar los documentos de contenido registral que obran en el expediente sub materia, los mismos que, conforme al análisis expuesto, no permiten identificar un supuesto de duplicidad de partidas.

5.2 Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-Z.R.N°II-UREG, en el marco de la nomatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Que, para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, la existencia de la misma debe determinarse de manera puntual y precisa a nivel registral, valiéndonos para ello de la información que obra en el Archivo Registral y en el respectivo informe técnico que emita el área de Catastro, que es el órgano especializado en evaluar la información gráfica contenida en planos que permitirán la localización catastral del predio registrado.

Que, atendiendo a la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, debidamente fundamentados en la presente resolución, no nos encontramos ante un supuesto de duplicidad de partidas, por lo que corresponde desestimarse el recurso de apelación.

Que, el procedimiento de cierre de partida por duplicidad de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponden a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

Que, habiendo absuelto los fundamentos alegados por el recurrente en su recurso de apelación, así como no apreciándose nuevos elementos que desvirtúen lo resuelto en la resolución materia de alzada y teniendo presente que del informe técnico del área de catastro, no se ha identificado un supuesto de duplicidad de partidas, corresponde resolver.

VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores y de conformidad con la facultad conferida en el literal g) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

SE RESUELVE:



Artículo Primero.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Víctor Alberto Saavedra Vargas y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución de la Unidad Registral N° 078-2020-SUNARP-Z.R.N° II/UREG del 21 de febrero de 2020, por la cual se declara improcedente la solicitud de inicio del procedimiento administrativo de cierre por presunta duplicidad entre las partidas N° 11297051, 11246430 y N° 11003192, todas, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo.

Artículo Segundo.- DISPONER la notificación de la presente resolución al ciudadano Víctor Alberto Saavedra Vargas y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo.

Artículo Tercero.- DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la web institucional.




HUGO ESPINOZA RIVERA
Directo Técnico Registral (e)
SUNARP

