



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL
RESOLUCIÓN N°2079-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 27 de mayo de 2022

APELANTE : LUIS MARTÍN RIVAS HUERTAS
TÍTULO : N.º 860238 del 23.03.2022
RECURSO : N.º 004626 del 18.04.2022
REGISTRO : PREDIOS - CHICLAYO
ACTO : CORRELACIÓN DE PARTIDAS REGISTRALES
SUMILLA :

RECTIFICACIÓN DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 667

“Para realizar la rectificación a que se refiere el precedente aprobado en los Plenos XXVII y XXVIII del Tribunal Registral, se requiere que los predios inmatriculados se hayan registrado en virtud a la prescripción adquisitiva a que se refiere el Decreto Legislativo N° 667, que esos predios se encuentren dentro de otro inscrito con anterioridad y que no se afecte derechos de terceros”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de rectificación de inexactitud registral y la consecuente Correlación de Partidas Registrales, respecto a los inmuebles inscritos en las partidas registrales N° 11048477 y N° 02248627 del Registro de Predios de Chiclayo.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- Formato de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- Escrito que contiene los argumentos del pedido, suscrito por Luis Martín Rivas Huertas.
- Resolución de la Unidad Registral N° 282-2021-Z.R.NºII-UREG de fecha 18.08.2021.
- Carta N° 276-2021/Z.R.N167 II-UREG de fecha 18.08.2021.
- Escrito que contiene el recurso de apelación.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

También forma parte del título:

- Informe técnico N° 006437-2022-Z.R. N°XII-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 07.04.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la tacha sustantiva formulada por la Registradora Pública (e) del Registro de Predios de Chiclayo, Ana Rocío Monsalve Ynga, en los siguientes términos:

“I. ANTECEDENTE REGISTRAL.- 11048477/02248627

II. ACTO SOLICITADO.- Correlación de partidas

III. RAZONES DENEGATORIAS.- TACHA SUSTANTIVA

3.1. Revisado el título, se solicita, de conformidad a lo establecido en el artículo 75 del Reglamento General de los Registros Públicos, la correlación de la Partida N° 11048477, con la Partida N° 02248627 correspondiente al Fundo Batangrande; puesto que la primera de ellas deriva del procedimiento administrativo de Prescripción adquisitiva de dominio al amparo del D. Leg 667.; según lo señalado por el usuario.

3.2. Del estudio de las partidas electrónicas - vinculadas - de los predios a correlacionar, se advierte que la Unidad Registral asumió competencia sobre la duplicidad producida entre la partida N° 11048477 con la partida N° 02248627, mediante Resolución N° 039-2017-Z.R. N°II-UREG del 27/01/2017, según consta en el asiento B00001 de la partida N° 11048477.

Es decir, la Unidad Registral determinó de la evaluación respectiva, la existencia de una duplicidad con inscripciones incompatibles, entre la partida N° 02248627 (partida más antigua) y la partida N° 11048477 (partida menos antigua) dando inicio al procedimiento de cierre de ésta última.

Asimismo, se aprecia de las referidas partidas, y de lo señalado en escrito presentado, que el procedimiento de cierre ha concluido al haberse formulado oposición, así consta del asiento B00002 de la partida 11048477, en el cual mediante Resolución de Unidad Registral N° 282-2021-ZR. N° II-UREG de fecha 18/08/2021, se dispuso la conclusión.

Entonces, existiendo pronunciamiento por parte de la autoridad administrativa competente para llevar a cabo los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, conforme lo ha regulado el artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos, quien ha resuelto dar por concluido por oposición la duplicidad de partidas, no resulta procedente la correlación de partidas, quedando a salvo las acciones judiciales correspondientes. Ello, dada la protección

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

consagrada mediante el principio de legitimación, contenido en el numeral VII de Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, donde las inscripciones se presumen válidas y exactas mientras no se declare su invalidez ante el órgano judicial o arbitral.

3.3. Cabe señalar, que el Tribunal Registral mediante RESOLUCIÓN N° 2499 - 2021-SUNARP-TR, de fecha 15/11/2021, ya ha emitido pronunciamiento en el mismo sentido:

DUPLICIDAD DE PARTIDAS REGISTRALES

*"De conformidad con el artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde a la Unidad Registral resolver los trámites de duplicidad de partidas registrales, **concluido por oposición el trámite de duplicidad de partidas, no resulta procedente la correlación de las partidas. Debiendo en todo caso entablar las acciones legales judiciales pertinentes.**"*

Es decir, no es admisible una nueva solicitud de correlación entre las mismas partidas, debiendo en todo caso que el administrado promueva las acciones judiciales pertinentes para que el órgano jurisdiccional declare la invalidez, cancelación o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente; en otras palabras, ya no le compete a la Administración emitir una nueva decisión en este ámbito porque la oposición revela un conflicto de intereses que debe ser resuelto por mandato judicial o laudo arbitral.

Por lo tanto, conforme a lo indicado, no resulta procedente la correlación de partidas solicitada; por lo que, se procede a la TACHA del presente título, de conformidad con el Art. 42, inciso b) del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, pues existen obstáculos insalvables que emanan de la partida registral.

IV. BASE LEGAL

Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos

Resolución N° 2499-2021-SUNARP-TR, de fecha 15/11/2021

Resolución N° 103-2020-SUNARP-TR-T de fecha 03/02/2020

Resolución N° 111-2018- SUNARP-TR-A del 19/02/2018 (...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- En el presente caso, en la oposición realizada ante la Unidad Registral, se promovió y advirtió que no se trataba de un caso de duplicidad de partidas (inexistencia de duplicidad), sino uno de

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

inexactitud registral al tratarse de una inscripción que nace como producto de la aplicación del Decreto Legislativo 667, cuando el catastro aún no contaba con herramientas suficientes para eliminar inexactitudes.

- La unidad registral únicamente se limitó a verificar aspectos formales de la oposición y decretó el cierre, señalando que no le compete analizar la inexistencia de duplicidad y correlación invocada, dirigiendo esa tarea a la registradora, a través de la calificación, omitiendo el Quinto Precedente del Vigésimo Séptimo y Vigésimo Octavo Pleno del Tribunal Registral aprobado por Resolución N° 038-2008-SUNARP-PT, aplicable a nuestro caso, el cual señala:

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente en todo o en parte, a favor de distinto propietario, en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el D. Leg. 667, se produce un supuesto de inexactitud registral, y no de duplicidad de partidas, por cuanto la usucapión así declarada es eficaz erga omnes, aunque no se haya anotado la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral. En este caso, la inexactitud se elimina correlacionando ambas partidas, trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”.

- Como se ha dejado notar en la práctica, muchas inexactitudes registrales se generaron por el poco desarrollo tecnológico con el que contaba el catastro en sus primeros años. Y así lo deja ver la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T, en donde se desarrolló un caso análogo vinculado a la aplicación del D. Leg. 667, donde se indica lo siguiente:

“Noveno: (...) Sin embargo, hay que tener en cuenta que nuestro sistema registral de predios tiene debilidades generadas principalmente por la carencia de un catastro, que impide de manera efectiva correlacionar la realidad objetiva con la realidad jurídico-registral. Esta situación ha sido en gran medida superada por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras (PETT), sin embargo, existen algunos casos de duplicidades o de superposición de áreas que se siguen presentando.”

Lo cual motivó que solicitemos que en vía de rectificación se proceda a correlacionar las partidas registrales, pues no nos encontramos frente a una duplicidad de partidas registrales.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

- Sin embargo, se pretende argumentar que mediante la Resolución N° 2499-2021-SUNARP-TR del 15.11.2021 se ha emitido un pronunciamiento vinculante, en la que se refiere que en una oposición al trámite de duplicidad de partidas, únicamente cabe entablar las acciones legales, lo cual consideramos inaplicable al presente caso, aunque lo que se busca también es una correlación de partidas, este se distingue porque en presente caso se dan las siguientes circunstancias: **1)** Sí existe una duplicidad de partidas y **2)** No se busca correlacionar una inmatriculación hecha como resultado de una prescripción adquisitiva derivada de la aplicación del D. Leg. 667, lo que convierte a ambos casos en distintos, ya que conforme al precedente vinculante, se excluye al caso de las inmatriculaciones generadas en el marco del D. Leg. 667 como supuesto de duplicidades de partida, reconociéndolo más bien como uno de INEXACTITUD REGISTRAL, y por ende, correlacionable.
- Por lo que solicitamos se revoque la decisión de la Registradora y se declare fundada la correlación de partidas registrales N° 11048477 y N° 02248627 del Registro de Predios de Chiclayo, en aplicación del precedente de obligatoria citado como parte de los fundamentos de la apelación.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- **En la partida registral N.° 11048477 del Registro de Predios de Chiclayo**, obra inscrito el predio rural ubicado en el Valle La Leche / Sector Pativilca / Los Papayos, con Cod. Pred. 7_6459285_101111, del distrito de Pitipo, provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque, con un área de 1.1328 ha identificado con U.C. 101111.
 - ❖ En el Asiento C00002 corre inscrito el derecho de propiedad a favor de LUIS MARTÍN RIVAS HUERTAS, en mérito a lo establecido en el artículo 23 del D. Leg. 667.
 - ❖ En el Asiento B00001 consta la anotación del inicio de procedimiento administrativo de cierre de partida, según lo dispuesto en la Resolución de Unidad Registral N° 039-2017-Z.R.N°II-UREG del 27.01.2017.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

- ❖ En el Asiento B00002 consta la anotación de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida, según lo dispuesto en la Resolución de Unidad Registral N° 282-2021-Z.R.N°II-UREG del 18.08.2021.
- **En la partida registral N.° 02248627 del Registro de Predios de Chiclayo**, obra inscrito el predio rural ubicado en Fundo Batangrande, del distrito de Pitipo, provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque.
 - ❖ En el Asiento B00036 consta la anotación del inicio de procedimiento administrativo de cierre de partida, según lo dispuesto en la Resolución de Unidad Registral N° 039-2017-Z.R.N°II-UREG del 27.01.2017.
 - ❖ En el Asiento B00106 consta la anotación de la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida, según lo dispuesto en la Resolución de Unidad Registral N° 282-2021-Z.R.N°II-UREG del 18.08.2021.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si concurren los presupuestos para disponer la correlación de partidas solicitada.
- Si nos encontramos frente a un supuesto de duplicidad de partidas que deba ser resuelta por la Unidad Registral.

VI. ANÁLISIS

1. La normatividad registral no ha definido qué son anotaciones de correlación. Al respecto, en la doctrina podemos encontrar diversas clasificaciones de asientos registrales, siendo una clasificación: Asientos principales y asientos accesorios. Se dice que los asientos principales tienen entidad registral por sí mismos, sean definitivos o provisionales (inscripción, anotación preventiva). Los accesorios, sirven a otros asientos (notas marginales), o son consecuencia de un

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

asiento anterior (cancelación, que constata la extinción de un asiento anterior).

El derogado Reglamento General de los Registros Públicos aprobado en junio de 1968, había previsto en su artículo 167 que los registradores extenderán anotaciones marginales en los casos de ampliación, rectificación o cancelación de asientos y cuando sufra cualquier modificación el derecho inscrito. La norma establecía que en dichas anotaciones se indicará el tomo y el folio en que corre el asiento correlacionado. El artículo 171 de la misma norma, que regulaba el cierre de partidas por duplicidad disponía expresamente el cierre de la partida menos antigua y la correlación de las partidas involucradas mediante notas marginales.

2. El vigente Reglamento General de los Registros Públicos (**RGRP**) ha previsto diversas clases de asientos registrales: asientos de presentación, asientos de inscripción y anotaciones preventivas, asientos de cancelación, anotaciones de cierre de partidas entre otras. Así, el artículo 49 señala:

“Artículo 49.- Anotaciones en la partida registral

En la partida registral se extenderán también, con expresa constancia de los datos de identificación del Registrador que las extienda, las anotaciones de correlación de inscripciones, cierre de partidas y demás que señalen las leyes y reglamentos”.

Cuando el RGRP regula el procedimiento de cierre por duplicidad, hace mención a las anotaciones de correlación y a las anotaciones de cierre de partidas. Del mismo modo el segundo párrafo del artículo 63 del citado Reglamento cuando regula las superposiciones generadas por independizaciones de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, se prevé:

Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

“(…) siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

*regulariza.
(...)”*

En diversa legislación registral se han regulado expresamente los supuestos de correlación, tales como la inscripción del derecho de superficie, recogida en el artículo 142 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (**RIRP**) y la inscripción de la servidumbre, regulada en el artículo 144 del indicado RIRP

Otras normas especiales como la Directiva N° 01-2012-SUNARP/SA aprobada por Resolución N° 028-2012-SUNARP/SA del 30.01.2012 que regula la inscripción de las Áreas Naturales Protegidas (ANP) y demás actos inscribibles relativas a éstas en el Registro de Áreas Naturales, regula en su artículo 5.6 la correlación de partidas y la Directiva N° 006-2011-SUNARP/SA aprobada por Resolución N° 129-2011-SUNARP/SA del 27.12.2011 que regula los actos inscribibles en el Registro de Concesiones, podemos apreciar que en su artículo 5.5 se hace mención a las anotaciones de la correlación que deben efectuarse en los bienes afectados con la concesión.

3. Tal como se aprecia de la normatividad descrita precedentemente, tenemos que las anotaciones de correlación son asientos complementarios de un asiento principal extendido en otra partida. Así, éstas buscan vincular una partida con otra.

Estos asientos de correlación, a diferencia de los asientos registrados a instancia del interesado, no publicitan un acto jurídico de donde emane el derecho inscrito, sino que tienen por finalidad publicitar y vincular una situación ocurrida e inscrita en otra partida registral que resulta estar vinculada con aquella donde se extiende el asiento de correlación, como los casos de duplicidad de partidas registrales. Asimismo, estos asientos por ser tales, también pueden contener errores en su redacción y por tanto deben ser pasibles de rectificación, o también pueden haber sido omitidos, correspondiendo su extensión según cada caso.

Ahora, si bien no existe un artículo específico que regule el contenido de un asiento de correlación, está claro que el mismo debe reflejar el motivo por el cual se correlacionan las partidas registrales involucradas y el efecto sobre éstas, así como los instrumentos que lo sustentan

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

según corresponda.

4. En esta oportunidad se solicita que en vía de rectificación se corrija la inexactitud registral existente y se correlacione la partida N° 11048477 (menos antigua) con la partida N° 02248627 (más antigua), ambas inscritas en el Registro de Predios de Chiclayo, para tal efecto el interesado ampara su solicitud en el precedente de observancia obligatoria aprobado en los Plenos XXVII y XXVIII del Tribunal Registral sobre rectificaciones de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N° 667.

La Registradora denegó la inscripción formulando tacha sustantiva argumentando que de acuerdo a las partidas registrales se puede advertir que la Unidad Registral asumió competencia sobre la duplicidad detectada entre la partida N° 11048477 con la partida N° 02248627, mediante Resolución N° 039-2017-ZR.N°II-UREG del 27/01/2017. Asimismo, se aprecia de las referidas partidas, y de lo señalado en escrito presentado, que el procedimiento de cierre concluyó al haberse formulado oposición, así consta del asiento B00002 de la partida N° 11048477, en el cual mediante Resolución de Unidad Registral N° 282-2021-ZR. N° II-UREG de fecha 18/08/2021, se dispuso la conclusión. Entonces, existiendo pronunciamiento por parte de la autoridad administrativa competente para llevar a cabo los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, no resulta procedente la correlación de partidas, quedando a salvo las acciones judiciales correspondientes.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si el procedimiento de cierre de partidas, iniciado por la Unidad Registral de la Z.R. N° II – Sede Chiclayo y concluida por la oposición ingresada son impedimento para la inscripción del acto solicitado.

5. Ahora bien, en los Plenos XXVII y XXVIII del Tribunal Registral realizados en sesión ordinaria los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007, referido a inscripciones en virtud del Decreto Legislativo N° 667, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

**RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS
INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L. 667**

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas.

En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”.

Criterio adoptado en las Resoluciones N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19 de mayo de 2004, N° 202-2003-SUNARP-TR-T y N° 167-2003- SUNARP-TR-T.

Las razones que sustentan el citado criterio interpretativo son las siguientes:

- “- Se trata de solucionar los problemas generados de una aplicación automática del Reglamento General de los Registros Públicos en la parte relativa a la duplicidad de partidas y superposición de áreas, cuando se descubren duplicidades de partidas y superposiciones totales o parciales de áreas de predios que fueron objeto del procedimiento de formalización de la propiedad rural al amparo del Decreto Legislativo 667 – Ley del Registro de Predios Rurales.
- De manera ordinaria la presentación de los documentos (formulario registral y otros) sobre formalización de la propiedad rural que cuentan con antecedente registral son materia de calificación registral y se genera una adecuada correlación de las partidas registrales previamente abiertas con la solicitudes de inscripción, primero del derecho de posesión y luego de la conversión de la posesión en propiedad; no obstante, se dan situaciones en las cuales ello no ocurre así, esto es, que se abren nuevas partidas registrales donde se anota la posesión y después la propiedad sin tomar en cuenta que ya existen abiertas partidas registrales que comprende total o parcialmente estas áreas.
- En estos últimos supuestos, al detectarse la duplicidad se inicia el procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles que van a culminar con el cierre de la partida de menor antigüedad, es decir, la partida abierta con motivo de la formalización de la propiedad rural, consecuencia asimismo de la acreditación de la

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

posesión durante un plazo determinado (5 años) y la explotación económica del bien.

- Para evitar estos problemas, se plantea en base a las resoluciones expedidas por la Cuarta Sala del Tribunal Registral que no se traten los casos como duplicidades de partidas con inscripciones incompatibles, sino como inexactitudes registrales. ¿Cuál sería la inexactitud registral?
- Consistiría en entender que los procedimientos de formalización de la propiedad se basan en la denominada prescripción adquisitiva administrativa, esto es, el transcurso de cierto plazo y la acreditación de la explotación económica del predio, por lo que en atención a la doctrina que emana del artículo 952 del Código Civil, lo que debe hacerse es resolver la discrepancia existente entre lo registrado (titular registral de dominio) y la realidad extrarregistral (propietario que ha venido a serlo por el (...) de la prescripción adquisitiva).
- Al solucionar la inexactitud registral lo único que debe hacerse es actualizar, por así decirlo de algún modo, al titular registral de dominio, sin necesidad de abrir una nueva partida registral, a no ser que se trate de la prescripción adquisitiva de parte del predio.
(...)
- Si entendemos que se trata de una inexactitud registral y no de una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, lo que correspondería hacer es, según el caso, lo siguiente:
 - a) Si la partida registral abierta con ocasión de la formalización de la propiedad comprende la totalidad del área de la partida ya abierta con anterioridad debe aplicarse por extensión el procedimiento establecido en el artículo 59 del Reglamento General de los Registros Públicos, para los casos de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles; es decir, cerrar la partida menos antigua y trasladar inscripciones de esta partida a la partida de mayor antigüedad.
 - b) Si la partida registral abierta con ocasión de la formalización de la propiedad comprende parte del área de la partida ya abierta con anterioridad, debería aplicarse por extensión el procedimiento establecido en el segundo párrafo del artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos; es decir, extender el asiento de modificación de área y efectuar la respectiva anotación de independización de la partida matriz.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

(...)

- Ahora bien, como se ha ocupado la doctrina y lo señala el Reglamento General de los Registros Públicos y la jurisprudencia del Tribunal Registral, las referidas operaciones no podrían efectuarse si es que con ellas se van a afectar derechos de terceros. Es la aplicación en concreto del último párrafo del numeral 76 del Reglamento acotado, que señala: “No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral”.

6. El fundamento de este precedente radica en la naturaleza especial y excepcional del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de predios agrícolas regulado por el Decreto Legislativo N° 667, el cual estaba dirigido a declarar el derecho de propiedad de quien estuviera poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años¹.

Conforme con dicho procedimiento, la notificación de la posesión inscrita tanto al propietario como a los colindantes y a los vecinos del predio rural la efectuaba el Registro mediante carteles colocados en su propia dependencia, en el predio rural materia de prescripción, en el local del municipio, en el Juzgado de Paz y en el Juzgado Especializado en lo Civil más cercano, así como en la Dirección Regional, Subregional Agraria o la Oficina del Ministerio de Agricultura de la jurisdicción del predio, la iglesia parroquial y a través de un aviso en el diario oficial “El Peruano”. La Ley no previó la notificación personal del propietario afectado con la prescripción como mecanismo de publicidad e información efectiva del procedimiento administrativo iniciado, solamente requería para su eficacia una notificación formal, una

¹ La usucapión administrativa regulada por el Decreto Legislativo N° 667 iniciaba con la inscripción del derecho de posesión, para luego convertirse en propiedad, previo los trámites regulados en dicho decreto. Así, el derecho de posesión se registraba en la antes denominada Sección Especial de Predios Rurales del Registro de Predios de la oficina correspondiente, en virtud del formulario registral suscrito por el prescribiente, por un notario público o abogado colegiado y verificador, acompañado de las pruebas del derecho de posesión y de la explotación económica que ejercía sobre el predio. Luego de ello, el registrador ordenaba la notificación al propietario, colindantes y vecinos del predio mediante carteles divulgados en diversos lugares, así como su publicación en el diario oficial “El Peruano”, ello con la finalidad que se pueda formular oposición a la inscripción de la prescripción solicitada. En caso contrario, de no mediar oposición, el derecho de posesión inscrito se convertiría en propiedad del solicitante.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

posibilidad de conocimiento, que se daba a través de los carteles y principalmente a través de la publicación en el diario oficial.

7. Además de ello, era lógico que en el marco de la evaluación integral del título presentado (derecho de posesión) el Registrador debía verificar sus antecedentes registrales, de tal suerte que si determinaba que el predio se encontraba previamente inscrito, estaba obligado a efectuar la anotación correspondiente en la partida registral respectiva, no significando esto de modo alguno la paralización del procedimiento de prescripción iniciado.

Como ya explicamos, no constituía requisito alguno para la declaración del derecho de propiedad la anotación de la posesión en la partida registral del predio ya inscrito, lógicamente que esto hubiera sido lo ideal a fin de ejecutar de manera correcta la técnica registral², sin embargo, ello no era óbice para la interrupción o, en su caso, la ineficacia registral del procedimiento ya culminado de prescripción.

En suma, resultaba irrelevante para el desarrollo de tal procedimiento si efectivamente se había realizado o no la anotación de su inicio en la partida ya inscrita de los Registros Públicos, pues independientemente de esa circunstancia el trámite debía proseguir, considerando además que el derecho a la oposición de cualquier interesado al procedimiento derivada de medios distintos a la anotación del procedimiento en la partida registral. En ese sentido, cuando nos hallamos frente a la inscripción de un predio en virtud del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa del Decreto Legislativo N° 667, como si no tuviera antecedente registral cuando en realidad ya lo tiene, no estamos ante un supuesto de duplicidad de partidas³ sino frente a uno de inexactitud registral. Desde esta perspectiva, si con posterioridad se

² No puede perderse de vista que en aquel entonces nuestro sistema adolecía de falencias generadas principalmente por la carencia de un Catastro, que si bien hoy en día en su mayoría han sido superadas, respecto de inscripciones muy antiguas resulta en algunos casos imposible realizar una correlación con las actuales.

³ **Artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos.-**

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.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

advierte que la finca prescrita proviene de una partida registral con la cual no aparece correlacionada, esta inexactitud puede ser rectificada por el Registro, a fin de armonizar la realidad objetiva con la realidad jurídico-registral.

8. Ahora bien, dado el carácter eminentemente técnico de la labor de identificar si un predio se superpone con otro (que es a fin de cuenta el elemento que determina la correlación de partidas involucradas en el caso del Decreto Legislativo N° 667), corresponde al Área de Catastro establecer si efectivamente se ha producido tal circunstancia. De acuerdo con el artículo 11 del RIRP, el título en virtud del cual se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la modificación física de un predio requiere del informe técnico de la Oficina de Catastro, el cual es vinculante para el Registrador⁴. Esto significa que las instancias registrales se encuentran sujetas al pronunciamiento de dicha oficina en cuanto al contenido técnico, siendo de su exclusiva responsabilidad los alcances de este último.
9. No obstante, la rectificación de la inexactitud, como cualquier otra, en efecto está sometida a las reglas generales previstas en el TUO del RGRP, entre ellas, aquella establecida por el artículo 87, que establece:

Artículo 87.- Derechos adquiridos por terceros

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

En el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio del Decreto Legislativo N° 667, aquel dispositivo reglamentario significa que la correlación será improcedente si con posterioridad a la

⁴ Conforme el precedente de observancia obligatoria aprobado en el X Pleno llevado a cabo en Sesión ordinaria realizada los días 8 y 9 de abril de 2005, y publicado en el diario oficial "El Peruano" el 9 de junio de 2005, se establece lo siguiente:

ALCANCES DEL CARÁCTER VINCULANTE DEL INFORME EMITIDO POR EL ÁREA DE CATASTRO

"El informe del área de catastro es vinculante para el Registrador, siempre que se refiera a aspectos estrictamente técnicos. El Registrador debe distinguir en su contenido los aspectos técnicos que sí lo vinculan, y otros aspectos de aplicación e interpretación de normas jurídicas, que no le competen a dicha área, sino de manera indelegable y exclusiva al Registrador Público". Criterio adoptado en las Resoluciones N° 130-2004-SUNARP-TR-A del 5 de agosto de 2004, N° 165-2004-SUNARP-TR-A del 30 setiembre de 2004 y N° 017-2005-SUNARPTR-A del 28 de enero de 2005.

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

culminación del referido procedimiento, terceros de buena fe adquirieron derechos respecto del predio matriz.

De lo expuesto, podemos advertir que para la rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N° 667 deben concurrir tres presupuestos:

- Que el predio haya sido inmatriculado en mérito del procedimiento contemplado en el Decreto Legislativo N° 667.
- Que el predio haya formado parte de otro inscrito con anterioridad.
- No afectar derechos de terceros.

En el mismo sentido se ha pronunciado este Tribunal mediante Resoluciones N° 412-2020-SUNARP-TR-L del 06.02.2020, N° 949-2017- SUNARP-TR-L del 28.04.2017, N° 667-2017-SUNARP-TR-L del 23.03.2017 entre otras.

- 10.** En el presente caso, podemos apreciar de los antecedentes registrales, que el predio rural inscrito en la partida N° 11048477, ubicado en el Valle La Leche / Sector Pativilca / Los Papayos, con Cod. Pred. 7_6459285_101111, del distrito de Pitipo, provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque, con un área de 1.1328 ha, con U.C. 101111, fue inmatriculado en mérito al procedimiento regulado en el Decreto Legislativo N° 667 a favor del poseionario Luis Martín Rivas Huertas (título archivado N° 14074 del 31.03.2006).

Por otra parte, en la partida electrónica N° 02248627 del Registro de Predios de Chiclayo corresponde al predio rural ubicado en Fundo Batan Grade, del distrito de Pitipo, provincia de Ferreñafe, departamento de Lambayeque.

Ahora bien, a efectos de identificar las áreas superpuestas y las áreas a correlacionar, la solicitud fue derivada por la Registradora al Área de Catastro de la Oficina Registral de Chiclayo, cuyas conclusiones arribadas son las siguientes:

“(…)

- *El predio inscrito en la partida N°11048477 (título archivado N°14074 del 31/03/2006), se ubica totalmente sobre el ámbito de ocupación el área inicial del predio de mayor extensión inscrito en la partida*

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

N°02248627(título archivado N°47/2975 del 31/05/1982, As.1).

Se deja constancia de los siguiente:

- *Que no se puede determinar si el predio en estudio se ubica sobre el área remanente o sobre los predios independizados de la partida N° 02248627, porque en los títulos archivados de algunas independizaciones no existe documentación gráfica, que permita obtener su ubicación espacial y poligonales.*
- *No es posible determinar el predio remanente de esta partida, pues las independizaciones no presentaron esta información.”*

11. Al respecto, conforme se desprende del tenor de los términos del precedente invocado y conforme a lo señalado en la Resolución N° 667- 2017-SUNARP-TR-L del 23.03.2017 la superposición a correlacionar puede ser total o parcial, por lo que no constituye impedimento para proceder a la correlación de partidas el hecho de que la superposición del predio usucapido con la partida matriz sea parcial. Ello por cuanto, la forma de superposición no desnaturaliza los fundamentos por la cual se considera que esta superposición constituye en sí una inexactitud que puede ser corregida en sede registral.

De lo expuesto tenemos pues que se cumple con los dos primeros presupuestos señalados en el noveno considerando, esto es, que el predio inscrito en la partida N° 11048477 fue inmatriculado (primera inscripción de dominio) en mérito al procedimiento contemplado en el Decreto Legislativo N° 667 cuando ya formaba parte del inmueble inscrito en la partida N° 02248627.

12. Finalmente, respecto a la afectación de derechos de terceros, verificada la partida N° 02248627 del Registro de Predios de Chiclayo, se aprecia que la titularidad dominial no ha variado con posterioridad a la fecha de culminación del procedimiento contemplado en el Decreto Legislativo N° 667 que dio lugar a la apertura de la partida N° 11048477.

En consecuencia, se concluye que la correlación solicitada cumple también con el tercer presupuesto señalado en el noveno considerando de este análisis. Por lo tanto, se procede a **revocar la tacha sustantiva.**

RESOLUCIÓN N°2079- 2022-SUNARP-TR

Estando a lo acordado por unanimidad; con la intervención del vocal (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución N° 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la **tacha sustantiva** formulada por la registradora pública del Registro de Predios de Chiclayo respecto del título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previa verificación del pago de los derechos registrales que correspondan.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

ROBERTO CARLOS LUNA CHAMBI

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL

Vocal (s) del Tribunal Registral