



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 046 -2022-SUNARP/DTR

Lima, 14 de octubre de 2022

SUMILLA: *“Resulta procedente disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas, cuando el área técnica pueda georreferenciar los predios involucrados y, de esta manera, determinar la existencia de superposición gráfica, conforme a la información que obra en el archivo registral”.*

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 055-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 17.12.2019 expedida por el entonces Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI - Sede Pucallpa, Teófilo Meza Taipe, que resuelve declarar improcedente el inicio de procedimiento de cierre de partida N° 40003428 del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa por presunta duplicidad con los predios inscritos en las partidas N°s 11117794 y 11123843 del mismo registro.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1 Mediante el escrito recibido el 10.10.2019, el señor Leovigildo Guzmán Chávez, en representación del **CONSORCIO MADERERO S.A.C**, solicita el cierre de la partida N° 40003428 por presunta duplicidad con las partidas N°s 11117794 y 11123843, todas del Registro de Predios de Pucallpa.
- 2.2 Mediante el Informe N° 161-2019-ZR N° VI-SP-URE/CATASTRO del 06.11.2019 que adjunta el Informe Técnico N° 1467-2019-ZR N° VI-SP-URE/CATASTRO-R del 05.11.2019, el área de Catastro de la Oficina Registral de Pucallpa concluye que, no es posible la determinación de superposición de partidas debido a la falta de información técnica del predio inscrito en la partida N° 40003428.
- 2.3 Mediante Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 055-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 17.12.2019, el jefe de la Unidad Registral declara improcedente la solicitud de inicio de trámite de cierre de la partida N° 40003428, por no haberse podido determinar la presunta superposición con las partidas N°s 11117794 y 11123843 del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa.

- 2.4** Mediante escrito recibido el 03.02.2020, el ciudadano Leovigildo Guzmán Chávez en representación del **CONSORCIO MADERERO S.A.C**, formula recurso de apelación contra la resolución señalada en el párrafo precedente.
- 2.5** Mediante Oficio N° 090-2020-ZR-VI-SP/URE del 06.02.2020, la Unidad Registral remite a la Dirección Técnica Registral el recurso de apelación antes citado, acompañado del respectivo expediente administrativo.
- 2.6** Mediante Memorándum N° 740-2020-SUNARP-SNR/DTR del 17.07.2020, el Director Técnico Registral solicita a la Subdirección de Catastro Registral (hoy Subdirección de Base Gráfica Registral) emitir un informe técnico sobre el estudio de los títulos archivados que obran en las partidas electrónicas y se grafique comparativamente la ubicación de los predios inscritos en las partidas N° s 11117794, 11123843, 11112967 y 11112968 del Registro de Predios de Pucallpa con el predio inscrito en la partida N° 40003428, del mismo registro, a fin que informe si es posible determinar con certeza la existencia de superposición total o parcial de las áreas inscritas.
- 2.7** Mediante Informe N° 156-2020-SUNARP/DTR/SCT del 14.08.2020, la Subdirección de Catastro Registral remite el Informe Técnico N° 014-2020-SUNARP/DTR/SCT/KVP elaborado por la especialista en Catastro, Ing. Katherine Vilela Palomino.
- 2.8** Mediante Memorándum N° 00529-2022-SUNARP/DTR del 27.05.2022, el Director Técnico Registral solicita a la Subdirección de Base Gráfica Registral ampliar el Informe Técnico N° 014-2020-SUNARP/DTR/SCT/KVP, en el extremo que señale si existe o no superposición parcial o total de los predios inscritos en las partidas N°s 11117794, 11123843 con los predios independizados de la partida N° 40003428, todas del Registro de Predios de Pucallpa.
- 2.9** Mediante el Informe N° 00247-2022-SUNARP/DTR/SCT del 30.06.2022, la Subdirección de Base Gráfica Registral remite el Informe Técnico N° 00046-2022-SUNARP/DTR/SCT elaborado por la especialista en Catastro, Ing. Katherine Vilela Palomino.

III. CUESTIONES A DILUCIDAR:

- 3.1** Determinar si existen elementos técnicos que permitan declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.
- 3.2** Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 055-2019-Z.R.N°VI-SP/URE en el marco de la normatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

IV. ANÁLISIS

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

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 valorización de los documentos actuados, así como la interpretación normativa que corresponde aplicar.

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.

4.1.1. 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 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,

¹**Artículo 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.

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.

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 i) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado con Resolución N° 035-2022-SUNARP/SN, señala que:

Artículo 59.- Funciones de la Dirección Técnica Registral

Son funciones de la Dirección Técnica Registral:

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

4.1.2. 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 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 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.

4 Artículo 56.- Duplicidad de Partidas.- Definición

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.

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 aquélla 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 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.

4.1.3 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.

Como se ha señalado en los antecedentes, el jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI- Sede Pucallpa, mediante Resolución de Jefatura de Unidad Registral N°055-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 17.12.2019, declara improcedente la solicitud de trámite de cierre de la partida N° 40003428 por no haberse podido determinar la presunta superposición con las partidas N° 11117794 y 11123843 del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa, conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución. Precisamente en el tercer considerando, señala ***“(...) se informa que no se puede determinar la existencia de una superposición, por falta de información técnica, por cuanto el Plano del Título Archivado correspondiente al Predio Fundo Lizeth, inscrito en la Partida Electrónica N° 40003428, no se encuentra georreferenciado en coordenadas UTM, por lo que no se puede determinar su ubicación geográfica en nuestra base gráfica Registral”.***

Contra la citada resolución, el administrado formula recurso de apelación argumentando básicamente lo siguiente: (i) Se ha presentado documentación que acredita la superposición, sin embargo, la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, no se ha tomado en consideración al momento de resolver. (ii) Se adjunta Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 219614) que acredita que el predio inscrito en la partida N° 40003428 se superponen con los predios inscritos en las partidas N°s 11117794 y 11123843, todas del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa.

Previo al análisis que este despacho debe efectuar a los argumentos del recurrente que permita determinar la admisión o no del recurso de apelación, corresponde dar revisión a las partidas registrales involucradas en la solicitud de inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, donde se verifica lo siguiente:

- **Partida N° 11117794**, predio denominado “Parcela N° 01-C Sector San Martin Manantay” ubicado en el Distrito de Manantay, Provincia de Coronel Portillo y Departamento de Ucayali, con una extensión de 108 hectáreas 3 968.40 metros cuadrados, cuya titularidad le corresponde a Consorcio Maderero S.A.C. Este predio es consecuencia de una independización en mérito al título archivado N°2015-15209 del 12.05.2015.

⁵ **Artículo 56.- Duplicidad de Partidas. - Definición**

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.

(Este predio se independizó de la partida N° 11112965 que proviene de partida N° 40011778 y esta a su vez de la Ficha N° 993-R, según título archivado N° 1311 del 05.04.1984).

- **Partida N° 11123843**, predio denominado “Parcela N° 01-AB Sector San Martin Manantay” ubicado en el Distrito de Manantay, Provincia de Coronel Portillo y Departamento de Ucayali, con una extensión de 16 hectáreas 4503.54 metros cuadrados, cuya titularidad le corresponde a Consorcio Maderero S.A.C en conjunto con otros propietarios. Este predio es el resultado de una acumulación en mérito al título archivado N° 2015-30890 del 09.09.2015.

(El presente predio es producto de la acumulación de las partidas N°s 11117792 y 11117793, independizado de la partida 11112965, que a su vez proviene de la partida N° 40011778 y que consecuentemente se origina de la Ficha N° 993-R, según título archivado N° 1311 del 05.04.1984).

- **Partida N° 40003428**, predio denominado “Fundo Lizeth Parcela B1-Remanente 2 Manantay” ubicado en el Distrito de Calleria, Provincia de Coronel Portillo y Departamento de Ucayali, con una extensión de 276 Hectáreas 8 540 metros cuadrados, cuya titularidad le corresponde a la Municipalidad Distrital de Manantay. La inmatriculación se efectuó en mérito a la adjudicación otorgada por Ministerio de Agricultura Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro, según título archivado N° 1468 del 28.04.1998.

Del análisis de las partidas involucradas, podemos advertir que las partidas N°s 11117794 y 11123843, son las más antiguas en contraste con la partida N° 40003428, todas del Registro de Predios de Pucallpa.

Dicho esto, vamos a proceder a evaluar el argumento expuesto por el administrado, a fin de determinar la procedencia del recurso de apelación:

Argumento 1: Se ha presentado documentación que acredita la superposición, sin embargo, la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI-Sede Pucallpa no se ha tomado en consideración al momento de resolver.

Argumento 2: Se adjunta Certificado de Búsqueda Catastral (Publicidad N° 219614) que acredita que el predio inscrito en la partida N° 40003428 se superponen con los predios inscritos en las partidas N°s 11117794 y 11123843, todas del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa.

Por lo que, en los siguientes párrafos, procederemos a analizar y determinar si estos argumentos sustentan la posible revocación de la Resolución N° 055-2019-SUNARP-ZRN°VI-SP/UREG del 17.12.2019

En relación con el primer argumento, se aduce que la Unidad Registral de la Zona Registral de Pucallpa no ha tomado en consideración los medios probatorios presentados al momento de resolver.

Al respecto, es menester señalar que el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, es uno de oficio que busca corregir situaciones anómalas como son la doble inmatriculación, superposiciones parciales o totales u otras situaciones originadas como consecuencia de omisiones en la información gráfica.

Este procedimiento está a cargo de la Unidad Registral y la Dirección Técnica Registral, como órganos de primera y segunda instancia administrativa respectivamente, quienes determinan la superposición sobre la base a la información que obra en las partidas y la documentación técnica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados.

Ahora, en el supuesto que el procedimiento de cierre se evalué la documentación extra registral -que incorpora el administrado como medio probatorio- esto significaría incorporar información al registro sin haber pasado el tamiz de la calificación registral, es por ello que determinar la existencia de cierre de partida, se realiza estrictamente en base a la información técnica y gráfica que forma parte del archivo registral.

En ese contexto, visto del expediente administrativo, se advierte que la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, ha realizado la evaluación de cierre por duplicidad sobre la base de la información que obra en el propio registro, ello se puede corroborar a través de la solicitud dirigida al área de catastro requiriendo que informe si existe superposición gráfica o no entre las partidas materia del presente procedimiento, y emisión del informe técnico –obra a folios 64- elaborado por el área de catastro de la referida Zona Registral, información que fueron considerados al momento de resolver conforme se puede apreciar a fojas 85 del presente expediente.

En tal sentido, siendo que, el presupuesto para aplicar la medida correctiva de cierre de partidas por duplicidad es que se haya determinado con certeza la existencia de la misma a nivel registral con la información de los archivados, y no con información extra registral.

Por lo tanto, queda desestimado el argumento del recurrente.

En relación con el segundo argumento, el administrado señala que el Certificado de Búsqueda Catastral que adjunta, acredita que el predio inscrito en la partida N° 40003428 (menos antigua) se superponen con los predios inscritos en las partidas N°s 11117794 y 11123843 (más antiguas), todas del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa.

Al respecto, corresponde indicar que el certificado de búsqueda catastral, conforme lo establece el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral⁶, constituye un tipo de publicidad que emite el registro, el cual permite acreditar si el polígono descrito en la información gráfica que aporta el administrado se encuentra inmatriculado, o si, parcial o totalmente, forma parte de un predio ya inscrito que conste incorporado a la Base Gráfica Registral. Consecuentemente, tal certificado no tiene por propósito demostrar la existencia de superposición entre predios registrados e incorporados a la base gráfica, sino que detalla las partidas registrales que se encuentran en el ámbito del polígono brindado por el

⁶ Aprobado por Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN

mismo interesado al momento de solicitar el servicio, el mismo que no forma parte del archivo registral.

En ese contexto, atender el argumento del apelante, esto es, revisar documentación generada en el marco de un servicio de publicidad registral que no tiene como propósito identificar duplicidades, implicaría evaluar información que no forma parte del archivo registral, por lo tanto, no resulta atendible en el marco del presente procedimiento. Maxime, si el servicio de publicidad registral es uno diferente al procedimiento de inscripción registral, dado que no hay instancias registrales que efectúen la calificación registral e inscripción e incorporen documentación al archivo de la Sunarp.

Lo mencionado en los párrafos anteriores esta alineado con reiterados pronunciamientos emitidos por esta Dirección Técnica Registral, tales como: la Resolución N° 0009-2022-SUNARP/DTR que señala: *“El Certificado de búsqueda Catastral no es determinante en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, por cuanto éste expresa el resultado de la comparación de la Base Gráfica Registral con el polígono brindado por el usuario, el mismo que no forma parte del archivo registral”*; así como la Resolución N° 017-2022-SUNARP/DTR que señala en el párrafo diecinueve del numeral 5.1.3. lo siguiente: *“Para identificar un supuesto de duplicidad de partidas por superposición gráfica en el Registro de Predios, es necesario contar con la opinión técnica del área de catastro, órgano especializado en el análisis de la documentación que obra en el archivo registral para establecer la localización de los predios registrados en la base gráfica catastral que administra la Sunarp, y de esa manera determinar tal patología tabular. Por lo tanto, dicha situación implica que el área técnica de catastro no evalúe información extraregistral, es decir, aquello que no ha pasado por el tamiz de la calificación, tampoco resulta aplicable la libertad probatoria para actuar una pericia (...)”*.

Por lo tanto, queda desestimado el argumento del recurrente.

Sin perjuicio de lo anterior, es menester señalar que esta Dirección Técnica Registral conforme a lo descrito en el numeral 2.6 y 2.8 de los antecedentes ha solicitado a la Subdirección de Catastro Registral (hoy Subdirección de Base Gráfica Registral) la elaboración de un informe técnico y su respectiva ampliación, ello a fin de identificar si existe o no superposición entre el predio inscrito en la partida N° 40003428 (menos antigua) y las partidas N°s 11117794 y 11123843 (más antiguas) del Registro de Propiedad Inmueble de Pucallpa, y así, emitir un pronunciamiento conforme a derecho.

En esa línea, la Subdirección de Base Gráfica Registral a través del informe N° 156-2020-SUNARP/DTR/SCT del 14.08.2020 ampliado mediante Informe N° 000247-2022-SUNARP/DTR/SCT del 30.06.2022, entre otros concluye lo siguiente:

“ 3.1. Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11117794 y N° 40003428, con un área aproximada de 584,009.54 m2. (...)”

3.5. Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11123843 y N° 40003428 con un área aproximada de 2,330.16 m2. (...)”

Por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto en el informe emitido por la Subdirección de Catastro Registral -vía reevaluación- tenemos que se determinó la existencia superposición gráfica parcial entre los predios inscritos en las partidas N°s 11117794 y 11123843 (más antiguas) y el predio inscrito en la partida N° 40003428 (menos antigua) del Registro de Predios de Pucallpa.

En ese sentido, corresponde iniciar el procedimiento de cierre parcial de la partida N° 40003428 por superponerse con el área inscrita en la partida N° 11117794 (aproximada de 584,009.54 m²), partida N° 11123843 (aproximada de 2,330.16 m²) del Registro de Predios de Pucallpa.

Ahora, respecto de la superposición parcial de la partida N° 40003428 (menos antigua), debemos mencionar que conforme a las atribuciones y competencias de la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, de considerarlo pertinente, dicho órgano podrá consultar con su área técnica especializada (oficina de catastro), la determinación del área no afecta a superposición o su área aproximada con la precisión de sus linderos y medidas perimétricas, conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 63⁷ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por otro lado, es menester referirnos a otras de las conclusiones contenida en el N° 156-2020-SUNARP/DTR/SCT del 14.08.2020 ampliado mediante Informe N° 000247-2022-SUNARP/DTR/SCT del 30.06.2022, por el cual señala lo siguiente:

“(…)

3.2 Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11117794 y N° 11186755 (independización de la P.E. 40003428), con un área aproximada de 983.95 m².

3.3 Existe superposición gráfica entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11117794 y las independizaciones de la N° 11186755 (independización de la P.E. 40003428), detalladas en el numeral 2.9 del ítem II) ANÁLISIS TÉCNICO (...)

3.6. Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11123843 y N° 11186755 (independización de la partida 40003428), con un área aproximada de 6,795.87 m².

3.7. Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11123843 y las independizaciones de la partida N° 11186755 (independización de la P.E. 40003428), detalladas en el numeral 2.13 del ítem II) ANÁLISIS TÉCNICO (...)

3.9. (...); sin embargo producto de la nueva evaluación técnica realizada, el tiempo transcurrido y las independizaciones que se han realizado en la partida electrónica N° 40003428, se ha verificado que existen actualmente setenta y siete (77) superposiciones. (...).”

En relación con estas conclusiones adicionales, le corresponde a la primera instancia administrativa (Unidad Registral de Pucallpa) efectuar la evaluación jurídica pertinente y disponer de ser el caso el inicio de procedimiento de cierre

⁷ Artículo 63.- Superposición parcial y eventual desmembración

Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que éste sólo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada (...)

de partida, esto de acuerdo con sus atribuciones y competencias según corresponda.

Por las razones señaladas, y habiendo absuelto los fundamentos del recurso de apelación, esta Dirección Técnica Registral concluye que existe superposición gráfica parcial respecto de la partida N° 40003428 (menos antigua) en contraste con las partidas N°s 11117794 (aproximada de 584,009.54 m²), 11123843 (aproximada de 2,330.16 m²) del Registro de Predios de Pucallpa y, por ende, se configura el supuesto de duplicidad de partidas conforme con lo regulado en el artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos.

4.2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 055-2019-Z.R.N°VI-SP/URE en el marco de la normatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Que, para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas, la existencia de superposición gráfica entre los predios 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, el Informe Técnico N° 1467-2019-ZR N°VI-SP-URE/CATASTRO-R de fecha 05.11.2019 emitido por el área de Catastro de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, señala que no se puede determinar la superposición de partidas debido a la falta de información técnica por cuanto el plano del título archivado correspondiente al predio Fundo Lizeth, inscrito en la partida N° 40003428, no se encuentra georreferenciado en coordenadas UTM; motivo por el cual la Unidad Registral, mediante Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 055-2019-Z.R.N° VI-SP/URE, declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de la partida solicitada por el recurrente.

Que, mediante el Informe Técnico N° 014-2020-SUNARP/DTR/SCT/KVP del 14.08.2020, adjunto al Informe N° 156-2020-SUNARP/DTR/SCT del 14.08.2020, emitido por la Subdirección de Catastro Registral (Hoy Subdirección de Base Gráfica Registral), que fue ampliado por el Informe Técnico N° 00046-2022-SUNARP/DTR/SCT del 30.06.2022, adjunto al Informe N° 00247-2022-SUNARP/DTR/SCT del 30.06.2022, entre otros, concluye de la siguiente manera:

“ 3.1. Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11117794 y N° 40003428, con un área aproximada de 584,009.54 m². (...)”

3.5. Existe superposición gráfica parcial entre predios inscritos en las partidas electrónicas N° 11123843 y N° 40003428 con un área aproximada de 2,330.16 m². (...)”

Por lo tanto, de acuerdo a lo expuesto en el Informe emitido por la Subdirección de Catastro Registral tenemos que se determinó la existencia de superposición

gráfica parcial entre los predios inscritos en las partidas N° s 11117794 y 11123843 (más antiguas), con el predio inscrito en la partida N° 40003428 (menos antigua), todas del Registro de Predios de Pucallpa.

Sin perjuicio de lo señalado, se evaluó la presunta existencia de superposición gráfica entre predios independizados de las partidas descritas por el administrado en su solicitud, advirtiéndose adicionalmente la superposición gráfica entre las partidas registrales detalladas en el numeral 2.9 y 2.13 del Ítem II del Informe Técnico N° 00046-2022-SUNARP/DTR/SCT, que la Unidad Registral deberá merituar y efectuar la respectiva evaluación jurídica de las partidas cuya duplicidad haya sido detectada, a fin de que determine en el marco de su competencia exclusiva la posibilidad de dictar el inicio del procedimiento de cierre de partidas, por aquellas partidas independizadas que no fueron comprendidas en la solicitud primigenia.

Que, por otro lado, entre los fundamentos expuestos por esta instancia administrativa se encuentra la imposibilidad que se pueda merituar, a través de este procedimiento, información gráfica extra registral en la medida que constituye documentación que no ha pasado los filtros de la titulación auténtica, calificación registral e inscripción. Así, dada la naturaleza eminentemente formal de este procedimiento, no resulta aplicable, principios vinculados a la libertad probatoria sustentadas en el principio de verdad material, tales como pericias, inspecciones, declaraciones de parte, entre otros, sino únicamente corresponde circunscribirse a la información que obra en las partidas y archivos registrales.

Que, atendiendo la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, debidamente fundamentados en la presente resolución, si resultó parcialmente viable la determinación de la duplicidad acusada por el administrado, por lo que corresponde estimar parcialmente el recurso de apelación.

Que, de la revisión de las partidas registrales, materia de evaluación, desde la fecha de expedición del Informe ampliatorio N° 00247-2022-SUNARP/DTR/SCT que adjunta el Informe Técnico N° 00046-2022-SUNARP/DTR/SCT (04.02.2022) a la fecha de emisión de la presente resolución, no se advierten inscripciones de títulos o títulos en trámite que involucren la modificación de la base gráfica registral que dio mérito a la presente evaluación técnica.

Que, habiendo absuelto los fundamentos alegados por el recurrente en su recurso de apelación, y teniendo presente que de los informes técnicos actuados se ha identificado el supuesto de superposición gráfica, corresponde resolver.

VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores y de conformidad con la facultad conferida en el literal i) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - **ESTIMAR PARCIALMENTE** el recurso de apelación interpuesto por el señor Leovigildo Guzmán Chávez, en representación del Consorcio Maderero S.A.C, por los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución y, en consecuencia, **REVOCAR** la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 055-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 17 de diciembre de 2019, correspondiendo que la Unidad Registral disponga el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 40003428 por superponerse con las áreas inscritas en las partidas N°s 11117794 (aproximadamente 584,009.54) y 11123843 (aproximadamente 2,330.16 m2), todas del Registro de Predios de Pucallpa.

Artículo 2°. - **DISPONER** que la Unidad Registral de la Zona VI- Sede Pucallpa, proceda a evaluar, conforme a las conclusiones del Informe Técnico N° 014-2020-SUNARP/DTR/SCT/KVP -adjunto al Informe N° 156-2020-SUNARP/DTR/SCT-, ampliado por el Informe Técnico N° 00046-2022-SUNARP/DTR/SCT -adjunto al Informe N° 00247-2022-SUNARP/DTR/SCT-, siendo que este último advierte adicionalmente la superposición gráfica entre las partidas registrales detalladas en el numeral 2.9, el numeral 2.13 del Ítem II y en las conclusiones del Informe Técnico N° 00046-2022-SUNARP/DTR/SCT, la pertinencia para disponer el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad de partidas del Registro de Predios de Pucallpa. Dichos informes técnicos forman parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3°.- **DISPONER** la notificación de la presente resolución al Consorcio Maderero S.A.C y al jefe de la Unidad Registral de la Zona VI – Sede Pucallpa.

Artículo 4°.- **DISPONER** la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la web institucional.

Firmado digitalmente
HUGO ESPINOZA RIVERA
Director Técnico Registral
Sunarp-Sede Central

HER/MPC-frs