



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 005 -2023-SUNARP/DTR

Lima, 01 de marzo de 2023

SUMILLA: “Al determinarse técnicamente la existencia de superposición total de áreas, por tratarse del mismo predio, corresponde dar inicio al procedimiento administrativo de cierre de partida por duplicidad de la partida menos antigua”.

VISTOS: Recurso de apelación interpuesto por la ciudadana Esperanza Olivares de Perlacios, en contra de la Resolución de la Unidad Registral N°089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG del 01 de junio de 2022; y

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Recurso de apelación interpuesto por la ciudadana Esperanza Olivares de Perlacios, en contra de la Resolución de la Unidad Registral N°089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG del 01 de junio de 2022, que resuelve declarar improcedente el inicio de procedimiento de cierre por duplicidad de la partida N° 02003555 (menos antigua) respecto de la partida N° P11007086 (más antigua), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1 Mediante solicitud presentada el 30 de diciembre de 2021, el ciudadano Pedro Ciro Perlacios Olivares, solicita pronunciamiento y cierre por duplicidad de partidas entre el predio inscrito en la partida N° 02003555 y el predio inscrito en la partida N° P11007086, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.
- 2.2 Mediante Memorándum N° 00117-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, del 02 de febrero de 2022, el Jefe de la Unidad Registral N° XIV – sede Ayacucho, solicita al área de Catastro emitir un informe técnico sobre las partidas registrales N° 02003555 y P11007086.
- 2.3 Mediante Informe Técnico N°001401-2022-Z.R.N°XIV-SEDE–AYACUCHO/UREG/CAT, de fecha 12 de abril de 2022, la especialista de catastro, Lizzet Lorena Álvarez Flores, concluye lo siguiente:

“III. Conclusiones.

(...) se concluye que no es posible determinar si existe superposición gráfica del predio inscrito en la partida electrónica N° P11007086 respecto al predio inscrito en la partida N° 02003555, debido que el último mencionado no cuenta con plano en el título archivado.”

- 2.4** Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, del 01 de junio de 2022, se declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad de la partidas solicitado por el administrado, en base a lo informado por el área de catastro en su Informe Técnico N° 001401-2022-Z.R.N°XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT (numeral 2.3 que antecede).
- 2.5** Mediante escrito recibido el 01.07.2022 la ciudadana Esperanza Olivares de Perlacios (cónyuge del administrado Pedro Ciro Perlacios Olivares), interpone recurso de apelación en contra de la Resolución N°089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad.
- 2.6** Mediante Oficio N° 00170-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, de fecha 01 de Julio de 2022, se eleva a esta Dirección Técnica el recurso de apelación interpuesto por la ciudadana Esperanza Olivares de Perlacios en contra de la Resolución N°089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG.
- 2.7** Mediante Memorandum N° 00703-2022-SUNARP/DTR, del 25 de Julio de 2022, 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 N° 02003555 y P11007086, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, así como de sus antecedentes y/o colindantes, a fin de determinar la existencia o no de superposición entre las partidas antes señaladas.
- 2.8** Mediante Informe N° 00319-2022-SUNARP/DTR/SCT, la Subdirección de Catastro Registral (Hoy Base Gráfica Registral), remite el Informe Técnico N° 00059-2022-SUNARP/DTR/SCT, en el que se ha concluido lo siguiente:

“4.1. Es factible indicar que existe superposición total entre las partidas N°02003555 y P11007086 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, al verificarse similitudes en la reconstrucción literal de sus linderos, medidas perimétricas y el colindante común de la izquierda, según los títulos archivados N° 16757 y N°1199003750 evaluados.”

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 TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 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° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/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 valorización 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 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

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. (...)

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.

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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones 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.

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,

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.

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

Quando 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,

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.

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 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 publicitará 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 presente caso, ante la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIV - Sede Ayacucho, el señor Pedro Ciro Perlacios Olivares solicita pronunciamiento y cierre por duplicidad de partidas entre el predio inscrito en la partida N° 02003555 y el predio inscrito en la partida N° P11007086, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

Al respecto, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, mediante Resolución de Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG de fecha 01 de junio de 2022, declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, en mérito al Informe Técnico N° 001401-2022-Z.R.N° XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT, de fecha 12 de abril de 2022, donde señala lo siguiente:

“III. Conclusiones.

(...) se concluye que no es posible determinar si existe superposición gráfica del predio inscrito en la partida electrónica N° P11007086 respecto al predio inscrito en la partida N° 02003555, debido que el último mencionado no cuenta con plano en el título archivado.”

Posteriormente, la ciudadana Esperanza Olivares de Perlacios (cónyuge del administrado Pedro Ciro Perlacios Olivares), formula recurso de apelación cuestionando la resolución citada anteriormente.

⁵ **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

Previo al análisis que este despacho debe efectuar al recurso de apelación de la recurrente, corresponde evaluar el estado actual de las partidas N° 02003555 y P11007086 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, lo cual se realiza a continuación:

- **Partida N° P11007086**, predio ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 195.80 m², cuya titularidad recae a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad (COFOPRI); independizado de la partida N° P11007055, la misma que resultó del trasladado del tomo 70, foja 45 del Registro de Predios de Ayacucho. Cabe resaltar que la inmatriculación que consta en dicho tomo y foja se realizó en mérito del título 661 de fecha **24.10.1983**.
- **Partida N° 02003555**, predio ubicado en el distrito de Ayacucho, provincia de Huamanga y departamento de Ayacucho, con un área de 192.36 m², cuya titularidad recae a favor de la Sociedad Conyugal conformada por Ciro Zenon Perlacios Cárdenas y Esperanza Olivares Herrera; independizado de la Ficha N° 10115 del Registro de Predios de Ayacucho (hoy partida N° 02004887). Cabe resaltar que tanto la independización como la inmatriculación del predio matriz se realizaron en virtud del título N° 16757 de fecha **21.05.1992**.

Del análisis de las partidas involucradas, podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo han sido abiertas en virtud de títulos distintos, siendo la partida N° P11007086 del Registro de Predios de Ayacucho, la más antigua.

Se deja constancia que de la revisión de las partidas registrales materia de evaluación, desde la fecha de expedición del Informe Técnico N° 00059-2022-SUNARP/DTR/SCT, 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.

Teniendo identificados los antecedentes registrales de los predios inscritos en las partidas N° 02003555 y P11007086, procedemos a evaluar el recurso de apelación a fin de determinar si corresponde revocar de la Resolución de Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, del 01 de junio de 2022.

Es necesario precisar que en primera instancia administrativa, es la Oficina de Catastro de la Sunarp la competente para emitir el informe técnico en los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad a requerimiento de la Unidad Registral, por otro lado, en segunda instancia, le corresponde a la Subdirección de Base Gráfica Registral, emitir un informe técnico que evalúe la información existente en las partidas registrales involucradas, así como la documentación gráfica obrante en los respectivos títulos archivados; cabe destacar que la subdirección mencionada es un órgano especializado en el análisis de la documentación registral, gráfica y escrita, para establecer la localización de los predios registrados en la base gráfica que administra la Sunarp, con el propósito de determinar la existencia de duplicidad de partidas conforme al segundo párrafo del artículo 7.3.1.1⁶ de la Directiva DI-004-

⁶ (...) La subdirección de catastro de la Dirección Técnica Registral es la competente para emitir el Informe Técnico ante la presentación de recursos a ser evaluados por la Dirección Técnica Registral.

2020-SCT-DTR que regula la Emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativo Registrales, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN.

Cabe señalar que en el Informe Técnico N° 001401-2022-Z.R.N° XIV-SEDE-AYACUCHO/UREG/CAT, del 12 de abril de 2022, que dio sustento a la Resolución de Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, el área de catastro concluyó que no era posible determinar la existencia de superposición grafica del predio inscrito en la partida N° P11007086 respecto al predio inscrito en la partida N° 02003555, debido a que la última no contiene planos en el título archivado.

Por ello, esta Dirección Técnica Registral solicitó una segunda evaluación técnica a la Subdirección de Base Gráfica Registral, la cual emitió el Informe Técnico N°00059-2022-SUNARP-DTR/SCT, donde concluye que:

“4.1. Es factible indicar que existe superposición total entre las partidas N° 02003555 y P11007086 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho, al verificarse similitudes en la reconstrucción literal de sus linderos, medidas perimétricas y el colindante común de la izquierda (...)”.

Como puede apreciarse del informe técnico precitado, la Subdirección de Base Gráfica Registral ha detectado la superposición total de áreas, dejando constancia que si bien el predio inscrito en la partida N° 02003555 no cuenta con documentación técnica en los títulos archivados que permita su ubicación, sí describe medidas perimétricas con similitudes a los de la partida N° P11007086, siendo que de la reconstrucción y comparación literal de las medidas y colindancias que constan en las citadas partidas, se pudo evidenciar la superposición mencionada; además, el predio colindante por la izquierda en ambas partidas es el mismo, el cual figura registrado en la partida N° P11007087, y cuyos titulares son Donato Edilberto Perlacios Cardenas y Alejandra Sulca Perlacios. Para mayor ilustración veamos el siguiente cuadro consignado en el numeral 3.1 del informe técnico en mención:

Cuadro N°01

LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS	
PE 02003555	P11007086 (Mz. B lote 6)
Frente: con 6.85ml, con <u>jirón Venezuela</u>	Frente: con 7.00 ml (<u>jirón Venezuela</u>)
Derecha: con 28.00ml, con un <u>callejón de ingreso ...</u> ,	Derecha: con 28.10 ml (<u>pasaje S/N</u>)
Fondo: con <u>7.00ml</u> con la propiedad matriz ...,	Fondo: con <u>7.00 ml</u> (<u>pasaje S/N</u>)
Izquierda: con 28.00ml, con el lote vendido a don Donato Edilberto Perlacios Cárdenas y esposa.	Izquierda: con 28.05 ml (<u>Mz. B lote 7</u>)

Como se aprecia del cuadro, los linderos por el frente y derecha de ambas partidas corresponden al mismo jirón y pasaje, diferenciándose en área y medidas perimétricas irrisorias. Por tanto, por lo señalado anteriormente y de los gráficos adjuntos en el Informe Técnico N°00059-2022-SUNARP-DTR/SCT, se puede concluir que las partidas materia de análisis corresponden al mismo predio.

En ese sentido, al existir elementos técnicos que permiten disponer el inicio del procedimiento de cierre de partida bajo el supuesto de superposición total de partidas incompatibles, corresponde revocar la resolución de la Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG.

5.2 Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de la Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG en el marco de la normatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

- Para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas, la existencia de superposición gráfica entre los predios debe determinarse a nivel registral, valiéndonos para ello de la información que obra en el Archivo Registral y en el respectivo informe técnico que emita la Subdirección de Base Gráfica Registral, que es el órgano especializado en evaluar la información contenida en la documentación técnica y/o literal que permita la localización del predio registrado.

- Mediante recurso de apelación ingresado el 01 de julio de 2022, se cuestiona la resolución de la Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad.

- Por ello, esta Dirección Técnica Registral solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral, realice un informe técnico sobre la posible superposición gráfica entre las partidas N° 02003555 y N° P11007086, siendo que la misma emitió el informe técnico N° 00059-2022-SUNARP/DTR/SCT.

- De lo señalado en el análisis de la presente resolución, corresponde dar inicio al procedimiento de cierre de partida por duplicidad, conforme los argumentos expuestos en el numeral 5.1.3 de la presente resolución; en consecuencia, se estima el recurso de apelación de la recurrente, por ende, se revoca la Resolución de la unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG, correspondiendo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, por superposición gráfica total de la partida N° 02003555 respecto a la partida N° P11007086, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

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 el recurso de apelación interpuesto por la ciudadana Esperanza Olivares de Perlacios, por los argumentos expuestos en los considerandos de la presente resolución y, en consecuencia, **REVOCAR** la Resolución de la Unidad Registral N° 089-2022-SUNARP/ZRXIV/UREG del 01 de junio de 2022, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de

partida por duplicidad de la partida N° 02003555 (menos antigua), respecto de la partida N° P11007086 (más antigua), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

Artículo 2.- DISPONER que la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho de inicio al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, por superposición total de la partida N° 02003555 (menos antigua), respecto a la partida N° P11007086 (más antigua), ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Ayacucho.

Artículo 3.- DISPONER la notificación de la presente resolución a la apelante Esperanza Olivares de Perlacios y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XIV – Sede Ayacucho, así como el Informe Técnico de segunda instancia que forma parte integrante de la presente resolución de acuerdo al artículo 6.2 del TUO de la Ley 27444.

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

Regístrese, comuníquese y publíquese en la web institucional.

**Firmado digitalmente
JORGE ROJAS ÁLVAREZ
Director Técnico Registral (e)
Sede Central – SUNARP**