



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

N°006-2023-SUNARP/DTR

Lima, 04 de marzo del 2023

Sumilla: *“Cuando habiéndose determinado de manera cierta la existencia de duplicidad se advierte que la partida menos antigua se ha abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667, siempre que la eventual medida correctiva a aplicar en sede registral (traslado de asiento o correlación de partidas) no perjudique el derecho de terceros, corresponde, en aplicación del numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DT, declarar improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y disponer que el registrador proceda a correlacionar las partidas involucradas”*

Vistos el recurso de apelación interpuesto por LIZ SUSANA, NIKOLÁS SEBASTIÁN e IRIS GIOVANNA ALEMAN OBANDO, la Resolución Jefatural N° 905-2022-SUNARP-ZRXII/UREG del 04.11.2022; y,

CONSIDERANDO:

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Resolución Jefatural N° 905-2022-SUNARP-ZRXII/UREG que dispuso la conclusión del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad iniciado en virtud de la Resolución Jefatural N° 471-2022-SUNARP-ZRXII/UREG de fecha 16.06.2022.

II. ANTECEDENTES:

2.1 Mediante escrito presentado el 22.04.2022 doña CLORINDA VICTORIA ZEGARRA DE CUSIRRAMOS, solicita se inicie el procedimiento de cierre de la partida N° 04024312 del Registro de Predios de Arequipa, por duplicidad con el predio de su propiedad inscrito en la partida N° 04001805 del mismo Registro.

2.2 Mediante Resolución Jefatural N° 471-2022-SUNARP-ZRXII/UREG se dispone el inicio del procedimiento de cierre de la partida registral N° 04024312 (ficha 956024) del Registro de Predios de Arequipa, por duplicidad con inscripción incompatible con la partida N° 04001805 (Ficha 020628) del mismo registro.

2.3 Mediante Resolución Jefatural N° 905-2022-SUNARP-ZRXII/UREG del 04.11.2022, se dispone la conclusión del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad iniciado en virtud de la resolución precedente, al haberse formulado oposición por los apelantes y, en su artículo cuarto declara improcedente la anotación de independización solicitada en el escrito de oposición. La citada resolución señala como fundamentos, entre otros, lo siguiente:

2.3.1 Para que la oposición al procedimiento de cierre de partidas determine la conclusión del procedimiento, basta con que cumpla los requisitos previstos en el artículo 60 del TUO del RGRP, sin requerirse el examen de veracidad o no de los argumentos planteados, pues la sola formulación de esta ya evidencia la existencia de conflicto de intereses que debe ser dilucidado en sede judicial.

2.3.2 Con respecto al punto mencionado en la oposición, en la que se solicita se proceda con lo establecido en el punto 6.3 de las Disposiciones Específicas de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR, debe indicarse que no es procedente debido a que no se configuran los presupuestos establecidos dado que sí se estarían perjudicando derechos de un tercero.

2.4 Mediante escrito presentado el 29.11.2022, los señores LIZ SUSANA, NIKOLÁS SEBASTIÁN e IRIS GIOVANNA ALEMAN OBANDO, interponen

recurso de apelación contra el artículo cuarto de la resolución aludida en el numeral 2.3, solicitando se deje sin efecto dicho extremo y se disponga la correlación de partidas por inexactitud registral. El mencionado recurso se sustenta, entre otros, en lo siguiente:

2.4.1 La resolución apelada señala en su considerando sétimo que no es procedente nuestro pedido de aplicación del numeral 6.3 de los lineamientos aprobados por la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 008-2022-SUNARP/DTR, indicando que no se cumple con el presupuesto de no perjudicar el derecho de terceros sin tener en cuenta el criterio establecido en resoluciones del Tribunal Registral y el precedente de observancia obligatoria aprobado en los plenos XXVII y XXVIII del Tribunal Registral, referidas a inscripciones en virtud del Decreto Legislativo 667, conforme al cual para la correlación de partidas por inexactitud registral deben concurrir tres presupuestos: i) Que el predio se haya inmatriculado en mérito del procedimiento previsto en el Decreto Legislativo 667, ii) Que haya formado parte de otro inscrito con anterioridad y, iii) No afectar derechos de terceros.

2.4.2 Con respecto al tercer presupuesto, no se ha verificado ninguna transferencia de propiedad en la partida N° 04001805, siendo que, si alguno de los propietarios hubiera fallecido, la transferencia de propiedad por sucesión no les daría la calidad de terceros, toda vez que los herederos no son terceros sino solo pasan a ocupar la situación jurídica de su causante.

2.5 Mediante Resolución Jefatural N° 01030-2022-SUNARP-Z.R.N°XII/UREG del 20.12.2022, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, concede el recurso de apelación interpuesto y dispone se eleve el expediente a esta instancia.

2.6 Con Informe N° 177-2022-SUNARP/ZRXII/UREG, la Jefa (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, remite a esta instancia el recurso de apelación interpuesto acompañando el expediente respectivo, registrado en el SGD el 04.01.2023.

III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El recurso de apelación antes citado se ha presentado dentro del plazo legal 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. CUESTIÓN A DILUCIDAR:

Si es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

V. ANÁLISIS:

Si es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR

- 5.1. Como se señaló en los antecedentes, los apelantes cuestionan que la Resolución Jefatural N° 905-2022-SUNARP-ZRXII/UREG que dispuso la conclusión, por oposición, del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad iniciado, haya declarado, en su artículo cuarto, improcedente la anotación de independización solicitada en el escrito de oposición, pues a diferencia de la apelada consideran que sí es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.
- 5.2. Así, siendo que el punto en cuestión es si es aplicable o no al presente caso el numeral 6.3 de los lineamientos aprobados por la resolución citada, antes de establecer los alcances de dicho numeral, resulta pertinente poner en contexto el supuesto de aplicación de tal numeral. Al respecto, la duplicidad de partidas en el Registro de Predios consistente en la asignación de más de una partida registral a un mismo predio, sea de manera total o parcial, constituye una situación anómala que vulnera la seguridad jurídica que brinda el Registro, para cuya solución el ordenamiento jurídico ha previsto como principal mecanismo corrector el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través de los procedimientos previstos en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP).

5.3. No obstante, si bien el cierre de la partida menos antigua es el mecanismo corrector ordinario en los casos de duplicidad, tal mecanismo no es el único, pues nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos especiales distintos de solución a algunos supuestos de duplicidad. Tales supuestos, con mecanismos de solución distintos al ordinario, se encuentran enumerados en el numeral 5.5¹ de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR, entre los que se encuentra precisamente el supuesto en el cual la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667, estableciéndose los presupuestos para su aplicación en el numeral 6.3 de los mismos lineamientos, el cual prescribe:

“6.3. Actuaciones en caso la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

Si la duplicidad ha sido generada por la nueva inmatriculación de un predio rural ya inscrito, a favor del usucapiente, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667, la UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas, trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo de la partida matriz el área usucapida”.

¹5.5. Determinación de la medida correctiva a aplicar.

Para establecer la medida correctiva a aplicar, la UREG debe verificar o descartar que el caso concreto se encuentra incurso en alguno de los supuestos que a continuación se señalan:

(...)

e) Que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

En caso de haberse descartado la ocurrencia de alguno de los supuestos antes indicados, la UREG determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre, conforme a los procedimientos previstos en los artículos 58 al 60 del TUO del RGRP, según corresponda”.

- 5.4. El numeral glosado, prevé el supuesto de duplicidad generado con la apertura de partida para la inscripción del derecho de posesión en el marco del derogado Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que regulaba el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios rurales de propiedad de particulares, el cual contemplaba la inscripción del derecho de posesión a favor de quien venía poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor a 5 años (usucapiente), previo cumplimiento de los requisitos previstos en dicho decreto legislativo; la notificación vía carteles al propietario del predio y la publicación por única vez en el diario oficial El Peruano, a fin que el interesado pueda formular oposición; y, transcurrido el plazo de treinta (30) días desde la publicación sin formularse oposición a la prescripción, la inscripción del derecho de propiedad del usucapiente.
- 5.5. Como en gran parte del periodo de vigencia del citado procedimiento no se contaba con la Base Gráfica Registral de los predios inscritos, ocurrió en varios casos que los derechos de posesión de los usucapientes se inscribieron en partidas nuevas, pese a que los predios objeto de prescripción adquisitiva administrativa ya se encontraban registrados, dando lugar a la situación anómala de duplicidad. No obstante, como el supuesto de duplicidad generado constituye una situación especial en la que el derecho que debe prevalecer es el del usucapiente, el Tribunal Registral, aprobó en su vigésimo sétimo y vigésimo octavo pleno, un precedente de observancia obligatoria² que sustrae dicho supuesto a la aplicación del mecanismo corrector ordinario previsto en el TUO del RGRP, estableciendo que en tal supuesto, y siempre que no se perjudique derecho de terceros, el registrador correlaciona ambas partidas trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, deduciendo de la partida matriz el área usucapida.

²**5.-RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L.667** *‘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](https://www.sunarp.gob.pe/portal/verificador/verificador?fr=sNmEONTIwMTMwNTg) del 19 de mayo de 2004, https://issuu.com/escuelasunarp/docs/resolucion_n_202-2003-sunarp-tr-l?fr=sNmEONTIwMTMwNTg y [Resolución N° 167-2003-SUNARP-TR-L](https://www.sunarp.gob.pe/portal/verificador/verificador?fr=sNmEONTIwMTMwNTg).

- 5.6. La solución contemplada en dicho precedente de observancia obligatoria, en virtud del numeral 6.3 de los lineamientos varias veces mencionados, también debe ser observada por las Unidades Registrales, a efectos de generar predictibilidad, al evaluar las solicitudes de cierre formuladas ante dicha instancia.
- 5.7. Así, los presupuestos para la aplicación del numeral 6.3 citado son: i) Que se haya establecido de manera cierta la existencia de duplicidad entre dos partidas; ii) Que la partida más reciente se haya generado con la inscripción del derecho de posesión en el marco del derogado Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales; iii) Que, la medida correctiva a aplicar en sede registral (traslado de asiento o correlación de partidas) no perjudique el derecho de terceros.
- 5.8. Ahora, de los tres presupuestos aludidos, el determinante para sustraer el supuesto contemplado en el numeral 6.3 citado del mecanismo corrector ordinario previsto para los casos de duplicidad de partidas, es el tercero; es decir, para que la Unidad Registral competente emita resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y disponga que el registrador proceda a correlacionar las partidas, debe verificar que la medida correctiva a aplicar en sede registral (traslado de asiento o correlación de partidas) no perjudique el derecho de terceros; de lo contrario; esto es, si existe perjuicio al derecho de terceros, corresponde aplicar la medida correctiva ordinaria conforme al procedimiento de cierre previsto en el TUO del RGRP³.
- 5.9. Veamos si en el presente caso concurren los presupuestos para la aplicación de lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR:
- 5.9.1. Conforme se señala en los considerandos de la Resolución Jefatural N° 471-2022-SUNARP/ZRXII-UREG que dispone el inicio del procedimiento de cierre de la partida registral N° 04024312 (ficha 956024) del Registro de Predios de Arequipa, por duplicidad con la partida N° 04001805 (Ficha 020628) del mismo registro,

³ En este sentido, el último párrafo del numeral 5.5 de los lineamientos antes mencionados prescribe: "En caso de haberse descartado la ocurrencia de alguno de los supuestos antes indicados, la UREG determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre, conforme a los procedimientos previstos en los artículos 58 al 60 del TUO del RGRP, según corresponda".

mediante Informe Técnico N° 04707-2022-Z.R.N°XII-SEDEAREQUIPA/UREG/CAT, se determinó la existencia de superposición del predio inscrito en la partida registral N° 04024312 (menos antigua), sobre la totalidad del predio inscrito en la partida N° 04001805 (más antigua) de una extensión superficial de 0.22 ha, circunstancia que no ha sido cuestionada, verificándose en consecuencia la concurrencia del primero de los presupuestos para la aplicación del citado numeral.

5.9.2. Del examen de las partidas duplicadas se advierte que la partida registral N° 04024312 (menos antigua), se abrió en noviembre del 2003 como consecuencia de la inscripción del derecho de posesión a favor de la sociedad conyugal formada por Carlos Alfonso Aleman Paz e Iris Victoria Obando Guerrero, sobre el predio rústico denominado Los Tenorios, de una extensión superficial de 0.4708 ha, en el marco del derogado Decreto Legislativo N° 667; concurriendo por tanto el segundo de los presupuestos para la aplicación del citado numeral.

5.9.3. Asimismo, del examen de la partida registral N° 04001805 (partida más antigua) se advierte que esta se abre el 15 de febrero de 1991, con la inscripción del derecho de propiedad de don Cipriano Angel Cusirramos Acosta y su esposa Clorinda Victoria Zegarra Sosa, en mérito a la sentencia judicial del 20.12.90, sobre el predio rústico denominado Los Tenorios de una extensión superficial de 0.22 ha. En la partida se mantiene como titular, a la fecha, la mencionada sociedad conyugal y no consta en tal partida ninguna carga o gravamen inscritos, de manera que no existe un tercero que pudiera verse perjudicado con la medida correctiva a aplicar en sede registral.

5.10. Como puede apreciarse, en el presente caso concurren los presupuestos para la aplicación de lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR y, en consecuencia, no es exacto lo señalado por la resolución apelada en el penúltimo párrafo de sus considerandos, en el cual invoca la existencia de perjuicio a los derechos de un tercero para fundamentar la denegatoria a la solicitud de aplicación del citado numeral.

5.11. En efecto, en el penúltimo considerando de la resolución apelada - aludiendo a la solicitud del apelante de que se proceda conforme a lo establecido en el numeral 6.3 de los citados Lineamientos- se señala

que no es procedente tal solicitud por cuanto “no se configura los presupuestos establecidos ya que sí se estaría perjudicando los derechos de un tercero, haciendo notar que la solicitante para el cierre de partidas por duplicidad es la señora Clorinda Victoria Zegarra de Cusirramos, propietaria de la partida registral 04001805 (...)”. No obstante, como ya se señaló antes, a la fecha en la cual se inscribió el derecho de posesión y posterior derecho de propiedad de la sociedad conyugal formada por Carlos Alfonso Aleman Paz e Iris Victoria Obando Guerrero en la partida registral N° 04024312 (partida menos antigua), en aquella (partida más antigua) ya constaba la titularidad de la sociedad conyugal integrada por don Cipriano Angel Cusirramos Acosta y Clorinda Victoria Zegarra Sosa; es decir, estos eran los anteriores propietarios del predio rústico que luego fue adquirido por prescripción adquisitiva de dominio en el marco del Decreto Legislativo N° 667 por la sociedad conyugal formada por Carlos Alfonso Aleman Paz e Iris Victoria Obando Guerrero, adquisición que debía haberse inscrito en la partida registral N° 04001805, pero por la inexistencia de una base gráfica registral que permitiera detectarla, se inscribió en una nueva partida (N° 04024312) generando la duplicidad advertida.

- 5.12. De acuerdo con lo señalado precedentemente, es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.
- 5.13. Finalmente, atendiendo a que esta instancia constituye la segunda y última instancia administrativa en los trámites de cierre de partidas por duplicidad, la presente resolución causa estado y en consecuencia solo puede ser impugnada en sede judicial.

VI. PARTE RESOLUTIVA

Estando a las consideraciones que anteceden y, de conformidad con la facultad conferida por el literal i) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Sunarp, aprobado mediante Decreto Supremo N° 035-2022-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- ESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por Liz Susana, Nicolás Sebastián e Iris Giovanna ALEMAN OBANDO y; por tanto, **REVOCAR** las Resoluciones Jefaturales N° 471 y 905-2022-SUNARP-ZRXII/UREG por los fundamentos expuestos en la parte de análisis de la presente resolución. En consecuencia, declarar **IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N° 04024312 y N° 04001805 del Registro de Predios de Arequipa y disponer que el Registrador proceda a correlacionarlas.

Artículo 2.- EXHORTAR al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa a poner mayor diligencia en la evaluación y emisión de resoluciones en los supuestos de cierre de partida por duplicidad y observar los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

Artículo 3.- Disponer la notificación de la presente resolución a los apelantes, a doña Clorinda Victoria Zegarra de Cusirramos y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

Artículo 4.- Declarar que la presente resolución agota la vía administrativa, quedando expedito el derecho de doña Clorinda Victoria Zegarra de Cusirramos a impugnarla en sede judicial.

Artículo 5.- Disponer la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente por
HUGO ESPINOZA RIVERA
Director(e) Técnico Registral
SUNARP – Sede Central