



**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TÉCNICA REGISTRAL DE LA  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N°  
022 -2023-SUNARP/DTR**

Lima, 11 de agosto del 2023.

**SUMILLA:** *“No es de aplicación la correlación de partidas por inexactitud registral conforme a lo dispuesto en el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en los Plenos XXVII y XXVIII del Tribunal Registral, si de la evaluación del expediente administrativo se advierte la existencia de superposición parcial de áreas inscritas en las partidas registrales correspondientes a distintos predios”.*

**VISTOS:**

El recurso de apelación interpuesto por la señora **REYNA ISABEL DIAZ MOLLO**, contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 00307-Z.R. N° XII/UREG del 21 de abril de 2022; y,

**CONSIDERANDO:**

**I. DECISIÓN IMPUGNADA:**

Recurso de apelación interpuesto por **REYNA ISABEL DIAZ MOLLO** contra la Resolución de la Unidad Registral N° 307-2022-Z.R. N° XII/UREG del 21 de abril de 2022, que resuelve declarar improcedente el inicio del procedimiento administrativo de cierre por presunta duplicidad entre las partidas N° 04001340 y 04026059, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

**II. ANTECEDENTES:**

- 2.1. Mediante escrito presentado el 15 de febrero de 2022, Reyna Isabel Diaz Mollo solicitó el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad respecto de las partidas N° 04001340 y 04026059 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao.
- 2.2. Mediante Informe Técnico N° 002275-2022-ZR N° XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, del 08 de marzo de 2022, se concluye que fue posible determinar superposición parcial entre los predios inscritos en las partidas 04001340 y 04026059 en un área aproximada de 3267.8447 m<sup>2</sup>.
- 2.3. Mediante Resolución N° 307-2022-Z.R. N° XII/UREG del 21 de abril de 2022 se declaró improcedente el inicio del procedimiento administrativo de cierre de

Página 1 de 16

partida por duplicidad, en virtud que el predio inscrito en la partida 04026059 (menos antigua) fue inmatriculado en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva al amparo del Decreto Legislativo 667, considerando el Quinto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXVII y XXVIII Pleno, llevado a cabo en las sesiones ordinarias realizadas los días 21, 22 y 23 de noviembre del 2007 en el que se determinó:

*“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”.*

Asimismo, se dispuso el ingreso por el diario de la oficina registral de Aplao, a efectos de que el Registrador proceda a calificar la correlación de las partidas registrales descritas en el numeral 2.1 que antecede.

- 2.4. Mediante escrito presentado el 8 de julio de 2022, Reyna Isabel Díaz Mollo interpone recurso de apelación contra la Resolución de la Unidad Registral N° 307-2022-Z.R. N° XII/UREG del 21 de abril de 2022, sobre la base del Informe Técnico emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, mediante el cual se determinó la existencia de superposición y señalando que la prescripción adquisitiva de dominio que dio mérito a la inmatriculación del predio inscrito en la partida N° 04026059 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aplao de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, fue generada mediante un procedimiento presuntamente irregular ante el Proyecto Especial de Titulación de Tierras.
- 2.5. Mediante Resolución Jefatural N° 00540-2022-SUNARP/ZRXII/UREG del 14 de julio de 2022, se concede el recurso de apelación interpuesto por Reyna Isabel Díaz Mollo contra la Resolución de la Unidad Registral N° 307-2022-Z.R. N° XII/UREG.
- 2.6. Mediante Informe N° 00090-2022-SUNARP/ZR XII, se eleva el expediente administrativo a esta Dirección Técnica Registral de la SUNARP.

### III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El recurso de apelación formulado el 8 de julio de 2022 se ha presentado dentro del plazo (habiéndose notificado la resolución el 20 de junio de 2022) y de acuerdo con 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 004-2019-JUS.

### IV. CUESTIONES A DILUCIDAR

- 4.1. Corresponde determinar si concurren los presupuestos exigibles en el caso materia de análisis, para la aplicación de lo dispuesto en el Quinto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXVII y XXVIII Pleno, llevado a cabo en las sesiones ordinarias realizadas los días 21, 22 y 23 de noviembre del 2007 referido a la rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N° 667.
- 4.2. De no ser afirmativa la cuestión previa a dilucidar acotada en el numeral anterior, corresponde determinar el mecanismo corrector aplicable al presente caso.

### V. ANÁLISIS

- 5.1. **Corresponde determinar si concurren los presupuestos exigibles en el caso materia de análisis, para la aplicación de lo dispuesto en el Quinto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXVII y XXVIII Pleno, llevado a cabo en las sesiones ordinarias realizadas los días 21, 22 y 23 de noviembre del 2007 referido a la rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N° 667.**
  - a) Como se señaló en los antecedentes, la apelante cuestiona la Resolución N° 307-2022-Z.R. N° XII/UREG que declaró improcedente la solicitud de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas registrales N° 04001340 y 04026059 del Registro de Predios de Aplao de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, y dispuso el ingreso de la citada resolución por el diario de la oficina registral de Aplao, a fin que el Registrador Público proceda a calificar la correlación de ambas partidas registrales, siempre que no se perjudique derechos de terceros, de acuerdo a lo establecido por el Tribunal Registral en el Quinto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXVII y XXVIII Pleno; argumentando que la apelada no ha tomado en consideración el informe técnico de catastro de la zona registral competente,

mediante el cual se habría detectado la existencia de superposición parcial de áreas sobre las partidas involucradas en el presente procedimiento.

- b) Previamente a la evaluación del caso en concreto, es necesario citar el Precedente de Observancia obligatoria, pues constituye el fundamento para la denegatoria de disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad. Así las cosas, tenemos:
- El Quinto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXVII y XXVIII Pleno, llevado a cabo en las sesiones ordinarias realizadas los días 21, 22 y 23 de noviembre del 2007 determinó que:

*“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”.*

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

*“- Se trata de solucionar los problemas generados de una aplicación automática del Reglamento General de los Registros Públicos en la parte relativa a la duplicidad de partidas y superposición de áreas, cuando se descubren duplicidades de partidas y superposiciones totales o parciales de áreas de predios que fueron objeto del procedimiento de formalización de la propiedad rural al amparo del Decreto Legislativo 667 –Ley del Registro de Predios Rurales.*

*- De manera ordinaria la presentación de los documentos (formulario registral y otros) sobre formalización de la propiedad rural que cuentan con antecedente registral son materia de calificación registral y se genera una adecuada correlación de las partidas registrales previamente abiertas con la solicitudes de inscripción, primero del derecho de posesión y luego de la conversión de la posesión en propiedad; no obstante, se dan situaciones en las cuales ello no ocurre así, esto es, que se abren nuevas partidas registrales donde se anota la posesión y después la propiedad sin tomar en cuenta que ya existen abiertas partidas registrales que comprende total o parcialmente estas áreas.*

*- En estos últimos supuestos, al detectarse la duplicidad se inicia el procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles que van a culminar con el cierre de la partida de menor antigüedad, es decir, la partida abierta con motivo de la formalización de la propiedad rural, consecuencia asimismo de la acreditación de*

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

- Para evitar estos problemas, se plantea en base a las resoluciones expedidas por la Cuarta Sala del Tribunal Registral que no se traten los casos como duplicidades de partidas con inscripciones incompatibles, sino como inexactitudes registrales.

*¿Cuál sería la inexactitud registral?*

- Consistiría en entender que los procedimientos de formalización de la propiedad se basan en la denominada prescripción adquisitiva administrativa, esto es, el transcurso de cierto plazo y la acreditación de la explotación económica del predio, por lo que en atención a la doctrina que emana del artículo 952 del Código Civil, lo que debe hacerse es resolver la discrepancia existente entre lo registrado (titular registral de dominio) y la realidad extrarregistral (propietario que ha venido a serlo por el (...) de la prescripción adquisitiva).

- Al solucionar la inexactitud registral lo único que debe hacerse es actualizar, por así decirlo de algún modo, al titular registral de dominio, sin necesidad de abrir una nueva partida registral, a no ser que se trate de la prescripción adquisitiva de parte del predio.

(...)

- Si entendemos que se trata de una inexactitud registral y no de una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, lo que correspondería hacer es, según el caso, lo siguiente:

**a) Si la partida registral abierta con ocasión de la formalización de la propiedad comprende la totalidad del área de la partida ya abierta con anterioridad debe aplicarse por extensión el procedimiento establecido en el artículo 59 del Reglamento General de los Registros Públicos, para los casos de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles; es decir, cerrar la partida menos antigua y trasladar inscripciones de esta partida a la partida de mayor antigüedad.**

**b) Si la partida registral abierta con ocasión de la formalización de la propiedad comprende parte del área de la partida ya abierta con anterioridad, debería aplicarse por extensión el procedimiento establecido en el segundo párrafo del artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos; es decir, extender el asiento de modificación de área y efectuar la respectiva anotación de independización de la partida matriz.**

(...)

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

c) El fundamento de este precedente radica en la naturaleza especial y excepcional del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio de predios agrícolas regulado por el Decreto Legislativo N° 667, el cual estaba dirigido a declarar el derecho de propiedad de quien estuviera

poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor de cinco años<sup>1</sup>.

- d) Por otro lado, era lógico que en el marco de la evaluación integral del título presentado (derecho de posesión) el Registrador debía verificar sus antecedentes registrales, de tal suerte que si determinaba que el predio se encontraba previamente inscrito, estaba obligado a efectuar la anotación correspondiente en la partida registral respectiva, no significando esto de modo alguno la paralización del procedimiento de prescripción iniciado, dado que no constituía requisito alguno para la declaración del derecho de propiedad la anotación de la posesión en la partida registral del predio ya inscrito, lógicamente que esto hubiera sido lo ideal a fin de ejecutar de manera correcta la técnica registral<sup>2</sup>, sin embargo, ello no era óbice para la interrupción o, en su caso, la ineficacia registral del procedimiento ya culminado de prescripción.
- e) En suma, **resultaba irrelevante para el desarrollo de tal procedimiento si efectivamente se había realizado o no la anotación de su inicio en la partida ya inscrita de los Registros Públicos**, pues independientemente de esa circunstancia el trámite debía proseguir, considerando además que el derecho a la oposición de cualquier interesado al procedimiento derivaba de medios distintos a la anotación del procedimiento en la partida registral.
- f) En ese sentido, cuando nos hallamos frente a la inscripción de un predio en virtud del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa del Decreto Legislativo N° 667, como si no tuviera antecedente registral cuando en realidad ya lo tiene, no estamos ante un supuesto de duplicidad de partidas<sup>3</sup> sino frente a uno de inexactitud registral. Desde esta perspectiva,

---

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

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

<sup>3</sup> **Artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos.** -

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

- g) Ahora bien, dado el carácter eminentemente técnico de la labor de identificar si un predio se superpone con otro (que es a fin de cuenta el elemento que determina la correlación de partidas involucradas en el caso del Decreto Legislativo N° 667), corresponde al Área de Catastro establecer si efectivamente se ha producido tal circunstancia. No obstante, la rectificación de la inexactitud, como cualquier otra, en efecto está sometida a las reglas generales previstas en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, entre ellas, aquella establecida por el artículo 87, según el cual: **“En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”**.
- h) En ese sentido, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio del Decreto Legislativo N° 667, aquel dispositivo reglamentario significa que la correlación será improcedente si con posterioridad a la culminación del referido procedimiento, terceros de buena fe adquirieron derechos respecto del predio matriz.
- i) En esa línea interpretativa se aprobaron los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 008-2022-SUNARP/DTR, que en su numeral 6.3 señala lo siguiente:

***“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,***

---

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.

***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". (Resaltado es nuestro).***

- j) En la evaluación de la aplicación del Precedente de Observancia Obligatoria antes descrito que importa la correlación de partidas por haberse producido un supuesto de inexactitud registral o la de una existencia de duplicidad de partidas conforme a las reglas establecidas en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, importa que previamente se determine o descarte la superposición gráfica por el área técnica de Catastro de la Zona Registral competente, pues si no se determina superposición, ya sea por falta de documentación técnica o simplemente porque habiendo esta, no es posible señalar de manera fehaciente la superposición denunciada, no sería factible disponer la correlación o el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, es decir, **es condición previa a efectos de posteriormente dictaminar la medida correctiva que se acredite la superposición gráfica ya sea parcial o total**, de acuerdo a la información que obra en los títulos archivados que forman parte de las partidas involucradas.
- k) Es por ese motivo, que la Jefatura de la Unidad Registral remitió el expediente al área técnica de Catastro, quien luego de la respectiva evaluación, emitió el Informe Técnico N° 002275-2022-Z.R. N° XII – Sede Arequipa/UREG/CAT, y en su parte de análisis señaló lo siguiente:

*"(...)*

*Revisadas las partidas 04001340 y la partida 04026059, así como sus respectivos legajos, se informa:*

*Que, desde el punto de vista técnico del área de Catastro, se informa que vistos el legajo N° 83352-1995 de la partida 04001340 y el legajo 193-2003 de la partida 04026059, fue posible determinar superposición parcial del predio inscrito en la partida 04026059 (menos antigua) sobre el predio inscrito en la partida 04001340 del Registro de Predios, **el área aproximada de superposición es de 3267.8447m<sup>2</sup>.**" (El resaltado es nuestro).*

- l) En cuanto a este punto, cabe resaltar que la duplicidad de partidas por superposición gráfica, ya sea total o parcial, a la que se hace referencia en el Quinto Precedente de Observancia Obligatoria, es la que responde a los supuestos en los que el predio de menor antigüedad se encuentra "dentro" del predio más antiguo y se superpone a este totalmente, es decir, se trata de un mismo predio, por lo que no sería admisible la posibilidad que solo una

parte del predio de menor antigüedad haya sido inmatriculado en virtud del procedimiento de prescripción adquisitiva en virtud del Decreto Legislativo N° 667, sino la totalidad de este. En el presente caso, lo que se advierte según el gráfico inserto en el informe técnico de Catastro, es que la superposición parcial detectada es de un área aproximada de 3267.8447m<sup>2</sup>, sobre 2 predios distintos.

m) Sin perjuicio de lo expuesto, podemos precisar que para la rectificación de duplicidades de predios inscritos en virtud del Decreto Legislativo N° 667 deben concurrir tres presupuestos:

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

n) Esto quiere decir que no basta que el predio inscrito de menor antigüedad haya sido inmatriculado en virtud del Decreto Legislativo N° 667, sino que además debe haber formado parte de otro inscrito de forma total (siempre es el mismo predio y no distintos) y no afectar derechos de terceros.

o) Por otra parte, la evaluación técnica o análisis de superposición gráfica, corresponde que sea complementada con el análisis jurídico de las partidas involucradas en el presente procedimiento, y a partir de aquello determinar la medida correctiva a aplicar.

Siendo así, del contenido de las partidas registrales involucradas, extraemos la siguiente información:

- **Predio inscrito en la partida N° 04001340 del Registro de Predios de Arequipa**, corresponde al inmueble signado como “Predio rústico Santa Rosa o Huatiapa y Huatiapilla”, con la Unidad Catastral N° 10623, ubicado en el distrito de Huancarqui y Aplao, provincia de Castilla, región Arequipa, con una extensión de 4.84<sup>4</sup> hectáreas, inmatriculado en virtud de Título de Propiedad N° 9019-82 del 2308.1982, otorgado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura. **Así consta del título archivado N° 83689 del 05.10.1995** (Legajo N° 83352).

Dicho predio originalmente adquirido a favor de Mariano Dionicio Díaz Chacón y **Juana Felipa Mollo Rodríguez**, luego dichas personas, transfirieron por compra venta, un total de 43.75% de acciones y derechos

---

<sup>4</sup> Sobre el predio de mayor antigüedad consta inscrita un área de 48,400m<sup>2</sup>.

a favor de la sociedad conyugal conformada por **Nicolás Zevallos García y Baltazara Lidia Rodríguez Huamaní y Ángel Rafael Zevallos Rodríguez**, mediante escritura pública del 01.07.1993, otorgada ante Notario de Aplao-Arequipa, Ernesto Tito Gonza. Así consta del título archivado N° 1147 del 20.12.2005.

Posteriormente se inscribió el dominio de **Fagnis Rigoberto Díaz Mollo y Reyna Isabel Díaz Mollo**, en virtud de la sucesión intestada del causante: Mauricio Dionicio Díaz Chacón.

Por lo tanto, el dominio actual recae sobre las siguientes personas:

**Juana Felipa Mollo Rodríguez,  
Nicolás Zevallos García y Baltazara Lidia Rodríguez Huamaní,  
Ángel Rafael Zevallos Rodríguez,  
Fagnis Rigoberto Díaz Mollo y  
Reyna Isabel Díaz Mollo.**

Consta anotado sobre el predio, un embargo en el asiento D00003 de la partida objeto de estudio, **medida cautelar de embargo a favor de FINANCIERA NUEVA VISIÓN S.A**, hasta por un monto de S/. 33,000.00 soles.

- **Predio inscrito en la partida N° 04026059 del Registro de Predios de Arequipa**, corresponde al inmueble signado como Terreno Rústico, denominado Huatiapilla, con Unidad Catastral 08987, sector Ongoro Valle de Majes, distrito de Aplao, provincia de Castilla, con una extensión superficial de 4.32<sup>5</sup> hectáreas, inmatriculado en virtud del procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva de dominio regulado por el Decreto Legislativo 667, **a favor de la sociedad conyugal conformada por Nicanor Quispe Carpio y Doris Luisa Salazar Salas**. Así consta del **título archivado N° 04500072 del 30.01.2003**.

No consta inscrito asiento posterior alguno, sobre la partida registral acotada, luego de la inscripción de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio en virtud del Decreto Legislativo 667.

- p) De la revisión de las partidas registrales involucradas, advertimos que los predios fueron inmatriculados en virtud de un título distinto, existiendo actualmente inscripciones incompatibles, siendo la partida registral más antigua la N° 04001340 y la menos antigua la N° 04026059.

---

<sup>5</sup> Sobre el predio de menor antigüedad consta inscrita un área de 43,200m<sup>2</sup>.

- q) Asimismo, en cuando a la evaluación de los presupuestos exigibles para la aplicación de lo dispuesto en el Precedente de Observancia Obligatoria, podemos advertir que la partida de menor antigüedad fue inmatriculada en virtud del procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio en el marco del Decreto Legislativo N° 667, por lo que cumple el primer requisito; sin embargo, respecto del segundo requisito, advertimos según lo descrito en el Informe Técnico de Catastro de la Zona Registral que de la totalidad del área inscrita en la partida del predio menos antigua (43,200m2.), **solo existe superposición respecto de un área de 3267.8447m2. Esto quiere decir que el predio de menor antigüedad no se encuentre totalmente “dentro” del predio de mayor antigüedad, por lo que no cumple dicho presupuesto.** Por último, en cuanto al tercer requisito advertimos inscripciones de compra venta<sup>6</sup> de acciones y derechos y la inscripción de una medida cautelar de embargo<sup>7</sup> a favor de una persona jurídica, inscripciones extendidas en la partida de mayor antigüedad, con lo cual tampoco se cumple con dicho requisito.
- r) Lo antes expresado importa que, no solo basta con revisar que la partida menos antigua haya sido inmatriculada en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667, sino que además corresponde a las Unidades Registrales, se evalúe el cumplimiento de las condiciones para aplicar la correlación y deducción del área usucapida.
- s) Por lo tanto, no es aplicable al caso en concreto, el Quinto Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en el XXVII y XXVIII Pleno, llevado a cabo en las sesiones ordinarias realizadas los días 21, 22 y 23 de noviembre del 2007 y el numeral 6.3 de los Lineamientos aprobados por la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 008-2022-SUNARP/DTR, consecuentemente corresponde revocar la resolución emitida por la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, toda vez que no se cumplen los presupuestos que se describen en el literal m) del numeral 5.1 de la parte de análisis.

---

<sup>6</sup> Los propietarios originales del predio de mayor antigüedad transfirieron por compra venta, un total de 43.75% de acciones y derechos a favor de la sociedad conyugal conformada por **Nicolás Zevallos García y Baltazara Lidia Rodríguez Huamaní y Ángel Rafael Zevallos Rodríguez**, mediante escritura pública del 01.07.1993, otorgada ante Notario de Aplao-Arequipa, Ernesto Tito Gonza. Así consta del título archivado N° 1147 del 20.12.2005, dicha inscripción quedó plasmada en el asiento C00002 de la partida N° 04001340.

<sup>7</sup> Consta anotado un embargo en forma de inscripción en el asiento D00003 de la partida ya aludida, **medida cautelar de embargo a favor de FINANCIERA NUEVA VISIÓN S.A.**, hasta por un monto de S/. 33,000.00 soles.

**5.2. De no ser afirmativa la cuestión previa a dilucidar acotada en el numeral anterior, corresponde determinar el mecanismo corrector aplicable al presente caso.**

- a) Como ya hemos podido analizar previamente, en el presente caso si ha sido posible determinar la superposición parcial entre 2 predios distintos, la cual ha sido detectada por el área técnica de Catastro, respecto de un área aproximada de 3267.8447m<sup>2</sup>, por lo que esta Dirección Técnica Registral considera que de no ser posible la aplicación del Quinto Precedente de Observancia Obligatoria corresponde verificar en que supuesto de duplicidad de partidas se enmarca.
- b) Ahora, el último párrafo del numeral 5.5 de los Lineamientos aprobados por la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 008-2022-SUNARP/DTR, señala que en caso de haberse descartado la ocurrencia de alguno de los supuestos de aplicación de medida correctiva, tales como la apertura de la partida menos antigua en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667, **la Unidad Registral 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.
- c) En ese contexto, como ya se ha informado, el artículo 56° y siguientes del TUO del RGRP, señala que existe duplicidad de partidas en el Registro de Predios, cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble; **indicando también que se considera como duplicidad de partidas, la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.**
- d) En efecto, estas patologías o defectos encuentran tratamiento en el TUO del RGRP, donde a través del procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, se busca dar solución a esta circunstancia.
- e) Cabe precisar que el TUO del RGRP contempla hasta tres escenarios en los cuales se puede producir una duplicidad de partidas:
- t) **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 RGRP precisa:

**“Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas**

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

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

**u) 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 RGRP 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”.

**v) 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 RGRP 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”.

- f) Atendiendo al caso en concreto, y de lo antes expresado, considerando que de la lectura de los asientos registrales de las partidas N° 04001340 (más antigua) y 04026059 (menos antigua), advertimos asientos incompatibles, **correspondería previa evaluación de la Unidad Registral e identificación del área no superpuesta, aplique la medida correctiva señalada en el artículo 60 del TUO del RGRP, esto es, el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad con inscripciones incompatibles y oposición.**
- g) No obstante, 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.
- h) 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 Civil<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Código Civil

**Artículo 2013.-** Principio de legitimación

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

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

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

- i) Considerando lo expuesto, corresponde que la Jefatura de la Unidad Registral en mérito a las consideraciones antes descritas, emita un nuevo pronunciamiento que disponga el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida 04026059 (menos antigua), respecto de un área aproximada de 3267.8447m<sup>2</sup>, por superponerse con el predio inscrito en la partida N° 04001340 (más antigua), ambas del Registro de Predios de Arequipa, para lo cual, de corresponder, deberá **solicitar a su área técnica pertinente, la identificación del área no superpuesta** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 y lo señalado en el primer párrafo del artículo 63<sup>9</sup> del TUO del RGRP.

Estando a lo expuesto, se procede a emitir el pronunciamiento resolutorio.

## VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores, 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 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 doña **REYNA ISABEL DÍAZ MOLLO**, por tanto, **REVOCAR** la Resolución N° 0307-2022-SUNARP-ZR XII/UREG, por los fundamentos expuestos en la parte de análisis de la presente resolución.

**Artículo 2.- DISPONER** que la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, emita nuevo pronunciamiento disponiendo el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 04026059 por superposición parcial con la partida N° 04001340 del Registro de Predios de Arequipa, en un área aproximada de 3267.8447m<sup>2</sup>., de acuerdo a las consideraciones expuestas en la presente resolución, **previa identificación del área no superpuesta, a través de su Subunidad de Base Gráfica Registral**; todo ello, de conformidad con lo previsto en el último párrafo del numeral 5.5 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por la Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR y en concordancia con lo dispuesto en el

<sup>9</sup> **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.

artículo 60 y primer párrafo del artículo 63 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

**Artículo 3.- DISPONER** la notificación de la presente resolución a doña **REYNA ISABEL DÍAZ MOLLO**, en calidad de apelante, y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa.

**Artículo 4.- 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 la web institucional.**

**Firmado digitalmente  
ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO  
Director (e) Técnico Registral  
Sede Central – SUNARP.**

AARP/MAPC\_ralt.