



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°XIII-SEDE TACNA
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00467- 2023- SUNARP/ZRXIII/UREG

Expediente N° 009-2023-D/RPI-ORT
Registro de Predios Tacna

Tacna, 13 de abril de 2023

VISTA:

La solicitud, presentado, por la usuaria Carmen Jesús Pino Jordán, sobre el pedido de cierre parcial; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la solicitud de visto, la Sra. Carmen Jesús Pino Jordán, hace de conocimiento a la Unidad Registral la presunta duplicidad de partidas en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, respecto a las Partidas Electrónicas N° 11012105, 11006298 y N° 05013133;

Que, el artículo 56° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos define como 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. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;

Que en el caso de inmuebles, para determinar la existencia o no de duplicidad entre partidas registrales, se requiere de la evaluación técnica o catastral de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en los títulos archivados; ello a fin de determinar la ubicación exacta de los mismos y la existencia o no de superposiciones de áreas;

Que, la especial naturaleza del procedimiento registral se limita a las formalidades indicadas en la ley, siendo una de ellas a circunscribirse a la información que obra en el propio archivo registral, es decir en los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones extendidas en las partidas registrales y sus antecedentes (realidad registral), de modo tal que si dicha información permite establecer la superposición de áreas es factible dar inicio al procedimiento de cierre de partidas;

Que, lo señalado en el párrafo precedente responde a que en el procedimiento destinado a iniciar el cierre de una partida por duplicidad, no resultan aplicables principios vinculados a la libertad probatoria o libre valorización de la prueba, sino que únicamente debemos circunscribirnos a la información que obra en las partidas registrales y sus respectivos títulos archivados;

Que, a efectos de establecer duplicidad de partidas en el registro de predios, el artículo 57° del TUO del Reglamento General de los Registros Público, con respecto a la duplicidad de partidas en el registro de predios, señala: "(...) tratándose de predios, el área de catastro donde se encuentre la partida más antigua, emitirá el informe correspondiente. (...)"; esto va acorde con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios que faculta al Área de Catastro para determinar, vía informe técnico, la existencia o no de superposición de partidas, basándose sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad. Así el informe técnico de catastro resulta vinculante en el procedimiento de duplicidad de partidas, ya que se convierte en el eje que sustanciará este procedimiento dada la idoneidad del mismo para la materia a dilucidar. En tal sentido, esta Unidad Registral ha dispuesto la emisión de un informe técnico respecto a los antecedentes archivados y partidas involucradas que son materia del presente procedimiento;

Que, mediante Informe N° 00073-2023-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, suscrito por el Coordinador Encargado de Catastro, con respecto a las partidas involucradas, indica lo siguiente:

Desde el punto de vista técnico, se ha determina, que existe Superposición Grafica Parcial de la PE. 11006298 sobre la PE N°05013133 en un área aproximada de 2.74 m2, el área no superpuesta en base al área inscrita es de 1433.33 m2.

Superposición grafica parcial de la PE N°11012105 sobre la P.E 05013133 en un área aproximada de 153.74m2, el área no superpuesta en base al área inscrita es de 1571.74 m2.

Que, en ese sentido, a lo determinado por el área de catastro, es pertinente efectuar la evaluación legal de las partidas involucradas a fin determinar cuál de las partidas será la afectada por el cierre, así como el área superpuesta. Cabe precisar que, aquellos supuestos en que las partidas involucradas hayan sido generadas en virtud de una independización, la antigüedad de dichas partidas independizadas se retrotrae a la antigüedad de su partida matriz, puesto que la superposición de áreas existe desde que el predio fue incorporado por primera vez al registro, incluso antes de efectuada la independización;

- **Ficha 26955, hoy Partida Electrónica N° 05013133**, corresponde a una primera de dominio, del predio ubicado en la calle Francisco Lazo N°348 del distrito, provincia y departamento Tacna, con una extensión de 1443.28 m2, según título archivado T.A 447 – del 10 de octubre de 1949. La inscripción inicial se da a favor de Juan David Cáceres Urquiza y María Calizaya De Cáceres;
- **Partida Electrónica N° 11006298**, corresponde a la inscripción de acumulación de los predios inscritos en las fichas N°22843 y 22890, ubicado en la calle Vicente Dagnino N°273 – 271, (antes calle Coronel Albarracín, antes del ferrocarril s/n) del distrito Tacna, provincia y departamento de Tacna, con una extensión inicial de 1436.07.m2, según título archivado 3668 del 12/11/1996. La inscripción de la acumulación se da en favor de Verónica Trese Vda. De Col e Hijos Milerna Amabile Francesca, Marisa Ana y Ana Martha De Col Trese,
- **Partida Electrónica N° 11012105**, corresponde a la inmatriculación del predio urbano, ubicado en la Av. Dos de Mayo N° 11-21, con Av. Vicente Dagnino N° 310 en el distrito, provincia y departamento de Tacna, con una extensión inicial de 1710.39 m2, según título archivado 008298 del 19 de noviembre del 2003. La anotación se da a favor de la SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA – SUNAT.,
 - ♦ Revisado el asiento B00010, obra la anotación definitiva de rectificación de área de 1710.39 m2 a 1725.48 m2, cuya documentación obra en el título archivado N° 0013467-2004.

- ♦ Se cumple con informar que para la ubicación de las partidas N° 11006298 Y N° 11012105 y N° 05013133, se utilizó la base cartográfica municipal.

Que, el artículo 60° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos expresa: *“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 pueden verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. (...). Transcurrido 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. (...).”*

Que, en tal sentido, estando a la existencia de duplicidad de inscripciones, que existe entre las Partidas Registrales N° 11006298 y la Partida Registral N°11012105, sobre la PE N°05013133 y que sus inscripciones corresponden a una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, corresponde iniciar el trámite de cierre de partidas por duplicidad, y efectuar las notificaciones y publicaciones correspondientes; con tal efecto, **es preciso hacer notar que la partida afectada con el cierre corresponden al siguiente detalle:**

- Superposición PARCIAL de las PE 11006298 y PE. 11012105, con el predio inscrito en la PE N°05013133,

SUPERPOSICION SOBRE LA PARTIDA N° 05013133			
PARTIDA N°	AREA INSCRITA	AREA SUPERPUESTA APROXIMADA	AREA NO SUPERPUESTA APROXIMADA
11006298	1436.07	2.74	1433.33
11012105	1725.48	153.74	1571.74

Respecto a la partida más antigua corresponden a la Partida Registral N° 05013133 al verificarse que el título archivado 447 - 1949, Todo ello en observancia de los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos;

Es oportuno indicar que la evaluación que realiza la Unidad Registral respecto a la “Duplicidad de Partidas Electrónicas” se realiza en mérito al contenido de las partidas registrales, títulos archivados e informe técnico del área de catastro, siendo en el presente caso lo expuesto en su escrito sobre la nulidad de asiento, no se puede corroborar puesto que no consta la inscripción en la partida registral referida,

Que, conforme a lo señalado por el artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos, es necesario que el presente procedimiento deba publicitarse a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, para ello deberá anotarse en las Partidas involucradas la Resolución que disponga el inicio del procedimiento de cierre de partida; Asimismo, debe publicarse un aviso conteniendo un extracto de la 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. El aviso debe publicarse, también a través de la página web de la SUNARP. A tal efecto, se deberá remitir copia del mismo a la unidad de comunicaciones, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo. El aviso, deberá

contener la siguiente información: a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida así como el nombre y cargo del funcionario que la emite; b) Descripción del bien o del otro elemento que origino la apertura de la partida según sea el caso; c) Datos de identificación de las partidas involucradas; d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquellos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos; e) la indicación de que cualquier interesado puede formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes a la última publicación del aviso y de acuerdo a lo dispuesto en el último párrafo de este artículo precisando la sede del órgano desconcentrado de la SUNARP donde debe presentarse el escrito de oposición;

Que, el cierre de partida registral tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicar la existencia de la duplicidad y en caso de compatibles rectificar la duplicidad registral; el cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez en los asientos registrados correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles;

Que, transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución corresponderá a esta Unidad Registral disponer el cierre parcial de las partidas registrales afectadas con el cierre, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último supuesto, quedará expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente a la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia de cierre de partidas;

Que, de conformidad a lo establecido en el T.U.O. de la Ley de Procedimiento Administrativo General N° 27444, el T.U.O. de Reglamento General de los Registros Públicos y en virtud de lo expuesto en los párrafos precedentes y en uso de las atribuciones conferidas mediante Resolución Jefatural N° 130-2018/Z.R.N°XIII-JZ de fecha 21 de agosto de 2018;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER el inicio del **PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDA**, que afecta a los predios que corre inscritos en las **Partidas Registrales N°11006298 y 11012105, por superposición parcial** con la Partida Registral N°05013133.

- Superposición PARCIAL de la PE 11006298 sobre el predio inscrito en la PE **05013133 en un área aproximada de 2.74 m2 (partida subsistente)** del Registro de Predios, de la Oficina Registral de Tacna.
- Superposición PARCIAL de la PE 11012105 sobre el predio inscrito en la PE **05013133 en un área aproximada de 153.74 m2 (partida subsistente)** del Registro de Predios, de la Oficina Registral de Tacna.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER el ingreso de la presente resolución en el Diario de la Oficina Registral de Tacna, y Encargar al Registrador Público de Predios de Tacna, realice la anotación respectiva en las partidas registrales involucradas, indicadas en el artículo precedente, con la finalidad de publicitar la duplicidad existente,

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Unidad de Administración efectúe la publicación de un aviso conteniendo un extracto de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano" y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un sólo aviso el extracto de dos o más resoluciones. Asimismo **DISPONER** que la Unidad de

Comunicaciones igualmente publique el aviso a través de la página web de la SUNARP. A tal efecto, la secretaria de Unidad Registral alcanzará copia del aviso a efectos de la publicación.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que se efectúe el diligenciamiento la notificación de la presente resolución a los titulares registrales de las partidas involucradas así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, para conocimiento y fines.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE,

**Firmado digitalmente
KARL DAVID LIZARRAGA MARROQUIN
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N°XIII-Sede Tacna – SUNARP**

KDLM/svb
Cc.Arch.