



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 061 -2024-SUNARP/DTR

Lima, 03 de octubre del 2024

SUMILLA: *“No procede disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios cuando no se ha establecido con certeza la existencia de duplicidad”.*

VISTOS:

El recurso de apelación interpuesto por la señora Mirta Portocarrero López, contra la Resolución de la Unidad Registral N° 423-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG del 29.09.2023; y

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Resolución de la Unidad Registral N° 423-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG del 29.09.2023, que resuelve declarar improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, entre las partidas registrales N°02014560 y N°02015727, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1** Mediante escrito recibido el 06.09.2023, la señora Mirta Portocarrero López, solicita se inicie el procedimiento de cierre de la partida N°02015727, por superposición con la partida N°02014560, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.
- 2.2** Mediante Memorándum N°00721-2023-SUNARP/ZRII/UREG del 08.09.2023 la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N°II- Sede Chiclayo solicitó al Área de Catastro de la Oficina Registral de Bagua Grande la emisión de un Informe Técnico Catastral sobre las partidas antes mencionadas.

2.3 En atención a ello, se emite el Informe Técnico N°018009-2023-ZRN°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT del 29.09.2023, suscrito por doña Derlyn Irene Aguilar Villegas, Especialista en Catastro de la Zona Registral N°II- Sede Chiclayo, en el cual se concluye que no es posible determinar la existencia de duplicidad entre los predios inscritos en las partidas N°02014560 y N°02015727, debido a que no ha sido posible determinar la ubicación exacta del predio inscrito en la partida N°02014560.

2.4 Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 423-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG del 29.09.2023, sustentada en el informe técnico aludido en el numeral anterior y la evaluación jurídica realizada por la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, se declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, entre los predios inscritos en las partidas registrales N°02014560 y N°02015727, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.

2.5 Mediante escrito recibido el 16.10.2023, la ciudadana Mirta Portocarrero López, formula apelación contra la Resolución de la Unidad Registral N° 423-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG, señalando fundamentalmente los siguientes argumentos:

- i. El Informe Técnico N°018009-2023-SUNARP/ZRII/UREG/CAT emitida por la especialista de catastro de Bagua es un informe meramente técnico, basado en la existencia de planos de las partidas en cuestión; sin embargo, se habría dejado de lado otras apreciaciones, como por ejemplo, contenido de los asientos registrales, la similitud de identidad de personas, similitud en apellidos de colindantes, semejanza en parte de nombre de los predios involucrados, lugar de ubicación del predio, la antigüedad de cada partida, para definir o decidir la prioridad de la partida más antigua.
- ii. Que el predio inscrito en la partida registral N°02014560, de la cual figura como copropietaria, data del año 1963, según Título archivado 7/1351, en cuyo primer asiento consta la inscripción de una Transferencia de doña Virginia Izquierdo Izquierdo a favor de cuatro hermanos Juan Roberto, Graciela Alfonso y José Manuel Izquierdo Palacios; posteriormente dicha propiedad fue trasferida en sus 2/3 partes por los tres de los citados hermanos (Juan Roberto, Graciela y Alfonso), a los compradores Nemecio Bravo Montenegro y Orestes Vilchez Diaz, quedando entonces un sobrante del predio a favor del otro hermano Jose Manuel Izquierdo Palacios, que luego de fallecer se constituye como único y universal heredero a su hijo Juan Artemio Izquierdo Zubiarte y éste a su vez transfiere en parte (30% de acciones y derechos) a la apelante.

Considerando el tracto sucesivo antes descrito, se advierte que la partida más antigua N°02014560 tiene prevalencia sobre la otra partida reciente o nueva N°02015727 que tiene origen a partir del año 1987, en cuya descripción del inmueble contenida en la copia literal se indica que la parcela colinda con los señores de apellido Bravo Montenegro, y por último el nombre que aparece para

su inscripción es Valle Alenya Palacios; situación que reflejaría que se trata del mismo predio.

- 2.6** Mediante Resolución de la Unidad Registral N°460-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG del 20.10.2023, se concede el recurso de apelación y se dispone que se eleve a esta Dirección Técnica Registral.
- 2.7** Mediante el Informe N° 00793-2023-SUNARP/ZRII/UREG del 20.10.2023, la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo, remite a esta Dirección Técnica Registral, el recurso impugnatorio acompañado del respectivo expediente administrativo.
- 2.8** Mediante Memorándum N°00070-2024-SUNARP/DTR/SNR del 12.08.2024, la Subdirección de Normativa Registral de esta Dirección Técnica Registral, solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral emitir un informe técnico precisando la existencia o no de superposición entre el predio inscrito en la partida N° 02014560 con el predio inscrito en la partida N°02015727, pedido que fue atendido mediante el Informe Técnico N° 00083-2024-SUNARP-DTR/SCT, remitido con el Memorándum N° 00177-2024-SUNARP/DTR/SCT del 04.09.2024, el cual concluye que:

- **No es posible determinar de manera fehaciente la ubicación y forma del predio inscrito en la partida N°02014560, debido a que los elementos técnicos de su referencia gráfica obrantes en el título archivado respectivo son insuficientes para reconstruirla; y si bien la partida N°02015727 fue graficada de manera referencial de acuerdo a la información gráfica de su asiento de inscripción; al no contar con el polígono reconstruido del predio inscrito en la partida N°02014560, no se realizó la contrastación gráfica, por lo que “no es factible determinar gráficamente superposición de área entre las partidas descritas”.**
- No se puede señalar el área no afecta al cierre, por cuanto no es factible advertir superposición entre la partida N°02014560 y la partida N°02015727.

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 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

IV. CUESTIÓN A DILUCIDAR:

Si se ha acreditado la duplicidad entre la partida N°02014560 con la partida N°02015727, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.

V. ANÁLISIS:

5.1 Si se ha acreditado la duplicidad entre la partida N°02014560 con la partida N°02015727, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.

5.1.1 Como se ha señalado en los antecedentes, el Jefe de la Unidad Registral, mediante la Resolución de Unidad Registral N° 423-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG del 29.09.2023, declara improcedente el inicio del procedimiento administrativo de cierre por presunta duplicidad entre la partida registral N°02014560 con la partida registral N°02015727 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, por cuanto de acuerdo a la evaluación técnica y jurídica realizada no fue posible establecer la existencia de superposición entre las citadas partidas.

Debido a que el recurrente cuestiona dicha circunstancia, procederemos a dilucidar si es posible establecer la existencia de superposición entre las partidas antes mencionadas.

5.1.2 Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, nos encontramos frente a un supuesto de duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien (mueble o inmueble), una misma persona jurídica o natural o, para el mismo elemento que determine la apertura de una partida conforme al tercer párrafo del artículo IV¹ del Título Preliminar del mismo Reglamento.

5.1.3 De acuerdo al mismo artículo, en el caso de predios, se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

5.1.4 Así, la superposición registral aludida en el citado reglamento constituye una anomalía registral configurada por la doble inscripción de un predio, ya sea en toda su extensión (superposición total) o en parte de ella (superposición parcial).

¹ **Título Preliminar**

IV. Principio de Especialidad

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

- 5.1.5 En este sentido, la superposición registral es la forma como se expresa la duplicidad de partidas en el Registro de Predios.
- 5.1.6 Como dicha situación anómala atenta contra una de las manifestaciones del principio de especialidad: la técnica del folio real, conforme al cual se asigna, con la inmatriculación, una partida exclusiva a cada bien, la que contendrá todo su historial físico y jurídico, excluyendo la posibilidad de abrir otra partida para el mismo bien; el ordenamiento registral ha previsto como mecanismo corrector en sede registral, en principio, el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través de los procedimientos previstos en los artículos 58° y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 5.1.7 Decimos en principio, porque 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, de hecho, nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos distintos de solución para algunos supuestos de duplicidad los cuales se encuentran enumerados en el numeral 5.5 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.
- 5.1.8 Así, el mecanismo corrector que como regla general establece el ordenamiento jurídico en sede registral al problema de duplicidad es el cierre de la partida menos antigua; pero, en caso de ocurrencia de alguno de los supuestos previstos en el numeral 5.5 de los lineamientos citados, el mecanismo corrector previsto es el establecido, según el caso, en los numerales 6.1 y siguientes de los mismos lineamientos.
- 5.1.9 Ahora, como en el procedimiento de cierre de partidas se busca cerrar total o parcialmente la partida menos antigua; razón por la cual resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, pues, aunque el eventual cierre solo constituye una medida administrativa provisional para evitar que se sigan efectuando inscripciones incompatibles o duplicadas en detrimento de la seguridad jurídica que brinda el Registro, es innegable que afecta al titular de la partida menos antigua, en tanto, evita que se sigan efectuando inscripciones en tal partida y, aunque el procedimiento no concluya con el cierre efectivo en caso de formularse oposición, la sola publicitación de la existencia de superposición ya constituye una afectación en sí misma, en tanto, tiene incidencia negativa en los actos de disposición que los titulares registrales de las partidas involucradas quisieran realizar.
- 5.1.10 En efecto, como se ha señalado en diversas resoluciones emitidas por esta instancia administrativa, tales como la Resolución N° 042-2024- SUNARP/DTR del 26.06.2024, entre otras, para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre regulados en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos antes mencionado o aplicar alguno de los mecanismos correctores previstos en la normatividad vigente, constituye un presupuesto básico e ineludible el establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida, determinación que en el caso del Registro de Predios se realiza únicamente sobre la base de la verificación de las

respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados que dieron mérito a extender las inscripciones en las partidas registrales involucradas.

5.1.11 Sin perjuicio de lo señalado, no se debe perder de vista que la decisión administrativa de cerrar una partida, 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 del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013² del Código Civil.

5.1.12 En el presente caso, del examen de las partidas involucradas se advierte lo siguiente:

a) Partida N°02014560: (continuación de la Ficha N°13297, antes Tomo 2 fojas 430-432) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.

Esta partida se encuentra correlacionada con la partida matriz N°02010666 de la Oficina Registral de Bagua (la cual se creó como consecuencia del traslado de la partida N°02012820 de la Oficina Registral de Chachapoyas, por haber asumido competencia la Oficina Registral de Bagua).

En la que corre inscrita la parcela número ocho del Fundo Alenya, ubicado en el distrito de Copallin, de la provincia de Bagua, departamento de Amazonas, con un área de 27.00 Has, con 8,000.00 m², en mérito del título archivado N°7/1351 del 25.11.1963, referido a una compraventa otorgado por la señora Virginia Izquierdo Izquierdo a favor de los señores José Samuel Izquierdo Palacios, Juan Roberto Izquierdo Palacios, Graciela Izquierdo Palacios de Herrera y Alfonso Izquierdo Palacios.

Asimismo, en el asiento C0001 figura como titulares registrales actuales los señores Mirta Portocarrero López, Juan Artemio Izquierdo Zubiato, Nemesio Bravo Montenegro y Orestes Vilchez Diaz.

b) Partida N°02015727: (continuación de la Ficha N°2088, antes Tomo 14 foja 139) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua.

² 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.

En la que corre inscrita la adjudicación de una parcela rústica ubicada en el Valle Alenya Palacios, en el distrito de Copallin, provincia de Bagua, departamento de Amazonas, con un área total de 6.00 Has con 7,500 m², en mérito al título archivado N°15/1104 del 11.05.1987 referido a un Contrato de Adjudicación a título gratuito N°2890, otorgado por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura a favor del señor Romel Vera Julca.

Asimismo, en el asiento C00002 figura como titular registral actual la señora Flor de Maria Castillo Guibert.

5.1.13 De la información antes descrita, se puede advertir que las partidas N°02014560 y N°02015727 se refieren a predios distintos, cuyos documentos en los que se fundamenta su inmediata inscripción cuentan con naturaleza jurídica distinta, así como también cuentan con diferentes titulares registrales actuales.

5.1.14 Ahora bien, como el Informe Técnico N° 018009-2023-ZRN°II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT emitido por el Área de Catastro de la Zona Registral N°II- Sede Chiclayo, que sustentó la resolución apelada, concluyó que no ha sido posible determinar la existencia de duplicidad entre los predios inscritos en las partidas N°02014560 y N°02015727, debido a que no ha sido posible determinar la ubicación exacta del predio inscrito en la partida N°02014560; esta Dirección Técnica, a través de la Subdirección de Normativa Registral, solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral que se pronuncie sobre la existencia de la duplicidad de partidas.

5.1.15 Es así que, el requerimiento formulado fue atendido mediante Memorandum N°00177-2024-SUNARP/DTR/SCT de la Subdirección de Base Gráfica Registral, el cual lleva adjunto el Informe Técnico N°00083-2024-SUNARP/DTR/SCT, en el que se concluyó que, luego de haberse procedido con el estudio del título archivado que obra en la partida N°02014560, no ha sido posible determinar de manera fehaciente su ubicación y forma, debido a que los elementos técnicos de su referencia gráfica son insuficientes para reconstruirla; y en relación a la partida N°02015727 fue graficado de manera referencial de acuerdo a la información gráfica de su asiento de inscripción; sin embargo, al no contar con el polígono reconstruido del predio inscrito en la partida N°02014560 no se realizó la contrastación gráfica, por lo que no es factible determinar gráficamente superposición de área entre las partidas descritas.

5.1.16 Asimismo, la citada Subdirección de Base Gráfica Registral, en lo que respecta al predio inscrito en la **partida N°02014560**, ha informado que si bien el título archivado 7/1351 del 25.11.1963, que dio mérito a su inscripción, cuenta con referencia gráfica denominado "*Plano del Fundo Alenya*" y algunos elementos técnicos, tales como: número de lotes, camino, área total, leyenda, norte y algunas entidades geográficas (quebrada, canal y barranco); los mismos no resultan suficientes para determinar de manera fehaciente su forma y ubicación, debido a que carece de medidas perimétricas, además presenta tramos muy sinuosos, siendo que la quebrada y río se encuentran

graficados de una forma discrepante a las que se visualiza en las cartografías de apoyo con la que se cuenta.

Precisándose además que la quebrada Alenya y el río Utcubamba (elementos técnicos del plano del título archivado 7/1351) pertenecientes a la región selva, donde su clima, topografía, geomorfología y geografía coadyuvan a que las formaciones de sus meandros sean constantemente cambiantes en el tiempo, lo que dificultan determinar de manera fehaciente la forma del predio inscrito en la referida partida N°02014560.

En la misma línea, señala que, revisado el título archivado N°2/537 del 10.07.1920 de su antecedente registral (partida N°02010666), en el que no obra referencia gráfica se verifica que la descripción literal, no cuenta con elementos técnicos que permitan reconstruirla.

5.1.17 En ese sentido, atendiendo que el Informe Técnico N°00083-2024-SUNARP/DTR/SCT concluyó que no ha sido posible determinar la superposición de la partida N°02015727 con la partida N°02014560; corresponde realizar una evaluación jurídica de las partidas involucradas, a fin de verificar si sobre la base de la información obrante en las partidas y los títulos archivados respectivos, es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad, de conformidad con lo señalado en el último párrafo del numeral 5.3 de los *Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de Predios*, aprobado por la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°008-2022-SUNARP/DTR, en cual prescribe lo siguiente:

“5.3. Determinación de la duplicidad o superposición total o parcial.

(...)

En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (Por ejemplo: Predio ubicado en la esquina de las avenidas X e Y en un caso y, en el otro, predio con frente a la avenida X colindante por la derecha con la avenida Y), sin perjuicio, en este último caso, de requerir informe complementario al área de catastro”.

5.1.18 Como puede apreciarse, el párrafo glosado contempla supuestos excepcionales en los que, pese a la carencia de información técnica, es posible establecer con certeza la existencia de superposición.

5.1.19 Así, el primer supuesto, el previsto en el literal a), alude al caso en el cual los predios involucrados en la duplicidad hayan accedido al Registro en mérito al mismo título; esto es, que el documento que inmediata y directamente dio mérito a la inscripción de los predios involucrados sea el mismo.

5.1.20 En el presente caso, de la evaluación de las partidas registrales y los títulos archivados antes referidos, se aprecia lo siguiente:

- **La partida N° 02014560:** cuyo asiento 1 señala como propietarios a José Samuel Izquierdo Palacios, Juan Roberto Izquierdo Palacios, Graciela Izquierdo Palacios de Herrera y Alfonso Izquierdo Palacios, como consecuencia de la venta otorgada por la señora Virginia Izquierdo Izquierdo, en mérito a la Escritura Pública de Compraventa extendida ante el Notario Público y de Hacienda, Enrique Costa Saenz, la cual obra en el título archivado 7/1351 del 25.11.1963.

Aunando, a lo expuesto, teniéndose en consideración que la partida N° 02014560 proviene de la independización anotada en el asiento 2, foja 399 del Tomo 002 que continúa en la partida N°02010666. Asimismo, se precisa que la partida N°02010666, se inscribe en mérito al título archivado N°2/537 del 10.07.1920, referido a una Escritura de Compraventa efectuada ante la Notaría Pública de Chachapoyas, Roberto Trigo.

- **La partida N° 02015727:** cuyo asiento c)1 señala como propietario al señor Romel Vera Julca, en mérito al Contrato de Adjudicación a título gratuito N°2890 celebrado con la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura, el cual obra en el título archivado 15/1104 del 11.05.1987.

5.1.21 Como puede apreciarse, se advierte que los documentos en los que se fundamenta inmediata y directamente la inscripción en la partida de mayor antigüedad son distintos respecto de los que dieron mérito a la inscripción en las partidas de menor antigüedad; por tanto, no concurre el supuesto del numeral antes citado.

5.1.22 En el segundo supuesto, es decir el literal b) del último párrafo del numeral 5.3 de los lineamientos citados, alude a la identidad de datos de ubicación de los predios involucrados; esto es, que se pueda establecer con certeza que ambos predios comparten la misma ubicación, conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes. En este sentido, los ejemplos mencionados en los citados lineamientos son bastante gráficos:

“Predio ubicado en la esquina de las avenidas X e Y en un caso y, en el otro, predio con frente a la avenida X colindante por la derecha con la avenida Y”.

5.1.23 En el presente caso, se advierte lo siguiente:

Límites perimétricos	P.E 02014560	P.E 02015727
---------------------------------	---------------------	---------------------

	Parcela N° 8 del Fundo Alenya, ubicado en el distrito de Copallin, de la provincia de Bagua, departamento de Amazonas. (27.00 Has, con 8,000.00 m2)	Parcela rústica ubicada en el Valle Alenya Palacios, en el distrito de Copallin, provincia de Bagua, departamento de Amazonas. (6.00 Has con 7,500 m2)
Norte	Con la quebrada de Alenya.	Del punto N°1 d.p, se sigue una línea sinuosa de 290 mts. de distancia hasta el Punto N°2. Al Norte colindando con la parcela del Sr. Oda Copallin.
Sur	Con el Lote N°7, de Olinda Izquierdo Montalvan.	Del punto N°3 se continúa hasta el punto N°4 con la línea recta de 140 mts. de distancia. Al Sur colindando con el señor Juan Rogelio Benavides Torres Martin Montenegro.
Este	Con el Lote N°1, de propiedad de la vendedora Virginia Izquierdo Izquierdo.	Del punto N°2 se continúa con otra línea recta hasta el punto N°3, con la distancia de 250 mts. Al Este colindando con la parcela del Sr. Mercedes Bravo Montenegro.
Oeste	Con el Lote N°9, de Sofia Izquierdo Montalvan.	Del punto N°4 se continúa con otra línea recta hasta el punto N°1 d.p. Al Oeste con la distancia de 285 mts. colindando con el Sr. Alberto Chicoma Torres encerrando el perímetro del predio.

5.1.24 Como puede apreciarse del cuadro comparativo precedente, los datos de ubicación de ambos predios difieren entre sí; por lo que se concluye que tampoco concurre el segundo supuesto.

5.1.25 De acuerdo con lo señalado precedentemente, en el presente caso no concurre el presupuesto básico para aplicar la medida correctiva de cierre de partidas por duplicidad, esto es, no se ha determinado con certeza la existencia de duplicidad de partidas o superposición entre las partidas involucradas y, en consecuencia, no procede la aplicación de la medida correctiva de cierre ni de cualquier otro mecanismo corrector; por lo que, corresponde confirmar la resolución apelada.

5.2 En relación a los argumentos expresados por la apelante en su escrito de apelación, citados en los ítem i) y ii) del numeral 2.5 de los antecedentes:

5.2.1 En el ítem i) de la apelación, la apelante señaló que el Informe Técnico N°018009-2023-SUNARP/ZRII/UREG/CAT emitida por la especialista de catastro de Bagua es un informe meramente técnico, basado en la existencia de planos de las partidas en cuestión; sin embargo, se habría dejado de lado otras apreciaciones, como por ejemplo, contenido de los asientos registrales, la similitud de identidad de personas, similitud en apellidos de colindantes, semejanza en parte de nombre de los predios involucrados, lugar de ubicación del predio, la antigüedad de cada partida, para definir o decidir la prioridad de la partida más antigua.

5.2.2 Al respecto, debe tenerse presente que esta Dirección Técnica, a efectos de encontrar la verdad material y determinar la existencia de la duplicidad de partidas, solicitó que la Subdirección de Base Gráfica Registral emita el pronunciamiento sobre la existencia de la duplicidad de partidas, bajo análisis, tal como se regula en la Quinta Disposición Complementaria de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales, aprobada mediante la Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN, siendo que esta Subdirección, resulta el órgano técnico competente que emite pronunciamiento técnico fehaciente, actualizado y definitivo en materia de duplicidad de partidas ante esta Dirección Técnica Registral, desvirtuando o confirmando los informes técnicos emitidos por las áreas de catastro de los órganos desconcentrados, siendo que, en este caso en específico se concluyó que no es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas involucradas.

5.2.3 En ese sentido, del Informe Técnico N°00083-2024-SUNARP/DTR/SCT emitido por la Subdirección de Base Gráfica Registral se advierte que la documentación técnica estudiada incluye, además de las partidas en cuestión, el Título Archivado N°2/537 de fecha 10.07.1920 (sin plano), el cual corre inscrito en partida N°02012820 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chachapoyas, la misma que fue cerrada por haber asumido competencia la Oficina Registral de Bagua, por lo que dicho predio fue trasladado a la partida N°02010666 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, ésta última que luego de haber sido independizada, generó, entre otras, la partida N°02014560. De lo antes expuesto, se puede advertir que la evaluación técnica efectuada por la mencionada Subdirección abarcó, entre otros, el análisis de los antecedentes de la partida N°02014560, al igual que de tres títulos archivados

correspondientes a las partidas N°02013930, N°02011836 y N°02013463, por ser partidas referidas a predios ubicados en el ámbito de estudio (Valle/sector Alenya Palacios) de la referida Subdirección de Base Gráfica Registral.

5.2.4 De lo expuesto, en el referido Informe Técnico se concluyó que no fue posible determinar de existencia de duplicidad de las partidas en cuestión; sin perjuicio de ello, esta Dirección Técnica Registral, en aplicación del numeral 5.3 de los *Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de Predios*, procedió a cumplir con verificar los supuestos descritos en el mismo, esto es: a) ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título y b) identidad de datos de ubicación de los predios involucrados. Como resultado de dicha verificación, se evidenció que los títulos que dieron mérito a las partidas N°02014560 y N°02015727 no fueron los mismos, incluso el título que dio mérito a la partida N°02014560 versa sobre una compraventa entre privados; mientras que, el título que dio mérito a la partida N°02015727, versa sobre una adjudicación a título gratuito, tal como se describió en el numeral 5.1.20 de la presente.

5.2.5 En esa misma línea, en lo que concierne a la identidad de datos de ubicación de los predios en cuestión, resulta importante señalar que en el numeral 5.1.23 de la presente resolución, dicha situación ya fue desarrollada; en el sentido que, no se evidencia identidad en la ubicación de los predios en cuestión, precisándose además que, la normatividad citada exige que exista “identidad”, más no similitudes como la apelante sostiene; más aun atendiendo que, la Subdirección de Base Gráfica Registral ha evidenciado que existen otros predios que también se encontrarían en el ámbito de estudio de las partidas en cuestión, esto es, ubicados en el valle/sector Alenya Palacios.

5.2.6 Y en lo que se refiere a la similitud de apellidos de colindantes, cabe resaltar que para determinar una duplicidad se requiere un pronunciamiento técnico que señale con certeza dicha situación y de no determinarlo, será necesario que se realice la verificación de los supuestos descritos en el citado numeral 5.3 del referido Lineamiento. En tal sentido, tanto en los numerales 5.1.19, 5.1.20, 5.1.21, 5.1.22, 5.1.23 y 5.1.24 de la presente resolución, se ha sustentado que los mismos no se configuraron; por lo que, lo señalado por la apelante queda desvirtuado.

5.2.7 En consecuencia, no resultan atendibles los argumentos expuestos por la apelante.

VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores; y, de conformidad con la facultad conferida en el literal k) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00125- 2024-SUNARP/SN

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la señora Mirta Portocarrero López; y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución de la Unidad Registral N° 423-2023-SUNARP/ZRN°II/UREG del 29.09.2023, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas por duplicidad entre las partidas registrales N°02014560 y N°02015727, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Bagua, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2°.- DISPONER la notificación de la presente resolución a la apelante.

Artículo 3°.- DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, para los fines pertinentes.

Artículo 4.- DECLARAR agotada la vía administrativa.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp.

Firmado digitalmente
ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO
Director Técnico Registral (e)
Sede Central - Sunarp