



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° XIII – SEDE TACNA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00504-2023-SUNARP/ZRXIII/UREG

Exp. N° 009-2022-D/RPI-ORP

Tacna, 19 de Abril de 2023

#### **VISTOS:**

La solicitud presentada por el usuario Mario Castillo Condori mediante H.T. N° E-07-2002-25733, el Informe Técnico N° 018093-2022-Z.R.N°XIII/-SEDE TACNA/UREG/CAT y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante La solicitud presentada por el usuario Mario Castillo Condori mediante H.T. N° E-07-2002-25733 de fecha 24-10-2022, pone de conocimiento una presunta duplicidad del predio inscrito en la partida electrónica N° 05051067 y partida electrónica N° 11032729 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Puno;

Que, el artículo 56° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos define como duplicidad de partidas la circunstancia consistente, 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 valoración 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 Públicos, 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 sustentará 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, el Área de Catastro, mediante Informe Técnico N° 018093-2022-Z.R.N°XIII/-SEDE TACNA/UREG/CAT de fecha 16 de noviembre del 2016, con respecto a las partidas involucradas, indica: **“CONCLUSIONES:** *Respecto a lo solicitado se concluye que no se puede determinar que la Partida Electrónica N° 11032729 del Registro de Predios presente superposición preexistente con la Partida Electrónica N° 05050167 (...) ya que en el plano de ubicación de éste último antecedente registral se encuentra a escala 1/25,000; escala que no permite ubicar al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05050167 de manera precisa, asimismo el referido plano de ubicación no refiere datos físicos o referencias urbanas (como distancia a esquina de la vía más próxima) que permitan su ubicación en el entorno urbano inmediato. Por otro lado es posible verificar que de acuerdo a la información técnica archivada, el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11032729 se sobrepone completamente al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05050747 del Registro de Predios.”*

Que, estando 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, debiendo precisar que la Dirección Técnica Registral ha señalado en reiteradas resoluciones que si la información registral no permite establecer la localización gráfica de las partidas de los predios involucrados y, por ende, determinar la existencia de superposición de áreas y sus alcances, no procederá disponer el inicio del trámite de cierre de partidas. Por otra parte, 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;

Que, revisada la **Partida Electrónica N° 05051067**, corresponde a la inscripción de la ficha rural N° 2060, correspondiente al predio denominado “Jacha Jake” ubicado en el distrito, provincia y departamento de Puno, el cual cuenta con un área de 1,450.50 m<sup>2.</sup>, tiene como titular registral a Mario Andrés Castillo Condori y Rody Ticona de Castillo, según Asiento C1. Se indica que en el legajo 1122 del año 1997 obra el plano perimétrico con medidas perimétricas, sin ángulos internos, por otro lado no es posible su ubicación geográfica, ya que el plano de ubicación se encuentra a escala 1/25,000 escala que no permite ubicar al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05050167 de manera precisa, asimismo el plano de ubicación no refiere datos físicos o referencias urbanas (como distancia a esquina de la vía más próxima) que permitan su ubicación en el entorno urbano inmediato.

Que, revisada la **Partida Electrónica N° 11032729**, corresponde a la inscripción del predio urbano ubicado en la Av. N° 02 de la Urbanización Aziruni Coñiri del Barrio Aziruni del Distrito, Provincia y Departamento de Puno, el cual cuenta con un área de 1,450.50 m<sup>2.</sup>, tiene como titular registral a Hildebrando Licuona Torre y Eulogia Ordoñez Quispe de Licuona, según asiento B.002 de la Partida Electrónica N 11032729 con fecha de presentación **17 de agosto del 2005**. Se indica que en el legajo 9370 del año 2005 obra plano perimétrico con medidas perimétricas, sin ángulos internos, por otro lado es posible determinar su ubicación geográfica, en base al plano de ubicación que refiere distancia a la esquina más próxima sobre el plano base que obra en la Oficina Registral de Puno.

Que, revisada la **Partida Electrónica N° 05050747**, corresponde a la inscripción del predio denominado Jacha Jake, inscrito con un área de 4.4500 Has., tiene como titular registral a Natividad Nayra Vda. de Condori cuya inmatriculación tiene fecha de presentación **19 de diciembre de 1996**. Se indica que en el legajo 2742 del año 1996 no obra información gráfica, sin embargo en el legajo N° 2155 del año 1996 obra plano de parcelación el cual permite determinar su forma y ubicación geográfica.

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, por superposición de áreas que existe entre el predio inscrito en la Partida N° 11032779 sobre el predio inscrito en la Partida N° 05050747 del

registro de predios de Puno, y que sus inscripciones corresponden a una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, corresponde iniciar el trámite de cierre de partidas, por superposición de áreas, y efectuar las notificaciones y publicaciones correspondientes; con tal efecto, **es preciso hacer notar que la partida afectada con el cierre será la Partida N° 11032729**, por cuanto verificado el título que diera mérito a su inscripción, fue presentado el **17 de agosto de 2005** (inmatriculación); respecto a la partida más antigua que corresponde a la **Partida Registral N° 05050747** al verificarse que el título que diera mérito a su inscripción, fue presentado al registro el **19 de diciembre de 1996** (inmatriculación). Todo ello en observancia de los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos;

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 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 originó 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 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° 081-2020/Z.R.N°XIII-JEF;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.- DISPONER** el inicio del **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CIERRE DE PARTIDA POR DUPLICIDAD** que afecta al predio que corre inscrito en la **Partida Registral N° 11032729** de la Oficina Registral de Puno por superposición total de su área sobre el predio inscrito en la **Partida Registral N° 05050747** del Registro de predios de la Oficina Registral de Puno precisándose que se trata de una superposición total de un área de 1,450.50 m2, conforme a los fundamentos expuestos de la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** el ingreso de la presente resolución en el Diario de la Oficina Registral de Puno y **ENCARGAR** al Registrador Público del Registro de Predios de Puno, 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 afectado por el eventual cierre, para conocimiento y fines.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

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

KDLM/grdc  
C.c. Archivo