



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL N°XIII – SEDE TACNA  
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0478-2023-SUNARP/ZRXIII/UREG**

**Expediente N°021-2016/RPI/ORP**

Tacna, 14 de abril de 2023.

**VISTO:**

El Informe N°023-2016/Z.R.N°XIII-ORP de fecha 10 de marzo de 2016, suscrito por la Abog. Sandra M. Torres Galdós, Registrador Público de la Oficina Registral de Puno y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante documento de visto, la Abog. Sandra M. Torres Galdós informa que en la calificación del título N°2016-03280, el área de catastro advirtió duplicidad de partidas entre el predio inscrito en el tomo 38 folio 345 y la Partida Electrónica N°05049404 del Registro de Predios de Puno;

Que, revisado el tomo 38 folio 345, se encontraba en la partida N°07012281, sin embargo, los asientos electrónicos del predio se encuentran en la Partida N°11137494. Por lo tanto, mediante Memorandum N°0753-2023-SUNARP/ZRXIII/UREG se solicitó a la Unidad de Tecnologías de Información el traslado de la cadena tomo folio de la Partida N°07012281 a la Partida N°11137494 y su inactivación por Base de Datos, ello a fin de unificar el predio en la Partida N°11137494.

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;

Lo enunciado en el párrafo precedente guarda concordancia con el Principio de Especialidad o de Folio Real en que se sustenta nuestro sistema registral, y por el cual el estado jurídico – dominial de la unidad inmobiliaria denominada finca, se concentra en un solo instrumento (partida registral) el cual se constituye en el folio especial que se abre por cada inmueble, y en el que debe constar todos los derechos reales constituidos sobre él y las variaciones que sufra en el decurso del tiempo.

Cabe precisar que el procedimiento de cierre de partida registrales por duplicidad, no

tiene por fin emitir un pronunciamiento de fondo respecto a los derechos inscritos; sino que la decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad.

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 Técnico N°00326-2017/Z.R.N°XIII/UREG-ORP-U, suscrito por el Ing. Víctor Loayza Orosco, Coordinador Responsable de Catastro con respecto a las partidas involucradas, indica: “(...) *Gráficamente, de acuerdo a la verificación técnica realizada sobre la documentación adjunta, en base a nuestros antecedentes registrales y a nuestra Base Cartográfica Digital, se ha determinado lo siguiente:*

- *Superposición parcial del predio inscrito en la PE 05049404 sobre la totalidad del predio inscrito en el tomo 23 folio 24, en un área aproximada de 736.00 Has.*
- *Imposibilidad técnica en determinar superposición de la PE 05049162 con la PE 05049404 y el tomo 23 folio 24, por no contener en la primera, documentación técnica para su actualización en la Base Gráfica Municipal.”*

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;

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N°11137494, tomo 38 folio 345** se trata del terreno rústico denominado Huallatiri en el distrito de Santa Rosa, provincia de Chucuito, distrito de Puno. La partida se apertura en mérito al embargo preventivo presentado al registro bajo el título N°1755 presentado al Registro el **14 de noviembre de 1946**. Posteriormente el embargo fue convertido a definitivo e inscrito el derecho de propiedad. El titular actual de la partida es la **Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural del Ministerio de Agricultura**. En el asiento B0001 obra inscrita la modificación de área por haberse independizado un área de 1.9796 Has. a favor del Estado Peruano – Ministerio de Educación (Dirección Regional de Educación Puno- Institución Educativa Primaria N°70612 de Huallatire).

Que, vista la **Partida Electrónica N°05049162 (Ficha N°157)**, corresponde a una inmatriculación del predio rural denominado “Huallatiri” ubicado en el distrito de Desaguadero, provincia Chucuito y departamento de Puno, con un área de 1400.00 Has. adjudicado por subasta a favor de María Angélica Cabala de Villavicencio y Víctor Andrés Villavicencio Velazco, cuya documentación legal obra archivada en el Título Archivado **N°268-1966**, de fecha **11 de agosto de 1996**.

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 05049404 (Ficha N°404)**, corresponde a una inmatriculación del terreno rústico denominado “Collana” ubicado en el distrito Desaguadero, provincia Chucuito y departamento de Puno con un área de 7112.09 Has. a favor de la Comunidad Campesina de Collana, cuya documentación técnica y legal obra archivada en el **Título N°1533-1994** presentado al Registro el **10 de junio de 1994**.

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, dado a lo manifestado por el Área de Catastro, al no poder determinar superposición gráfica ni duplicidad de predios entre las Partidas **N°05049162, 05049404 y 11137494**, no corresponde el cierre de partidas por duplicidad, sin embargo, estando a la existencia de duplicidad de inscripciones, por superposición de áreas de las Partidas Registrales **N° 05049404 y 11137494** 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 parcial de áreas, y efectuar las notificaciones y publicaciones correspondientes; con tal efecto, es preciso hacer notar que la partida afectada con el cierre parcial será la **Partida N°05049404**, cuya fecha de presentación se retrotrae al **10 de junio de 1994**; respecto a la partida más antigua que corresponde a la **Partida Registral N°11137494** al verificarse que proviene del tomo 23 folio 24, cuya fecha de presentación se retrotrae al **14 de noviembre de 1946**. 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 expresado y en uso de las atribuciones conferidas mediante la Resolución Jefatural No 081-2020/Z.R.N°XIII-JEF, de fecha 31 de octubre de 2020;

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- DECLARAR IMPROCEDENTE** el trámite de cierre de partidas que involucra a la **Partida Registral N°05049162, 05049404 y 11137494** del registro de predios de la Oficina Registral de Puno, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

**Artículo 2.- DISPONER el inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial de partida que afecta al predio inscrito en la Partida Registral N°05049404**, por superposición parcial en un área aproximada de 736.00 Ha, sobre la totalidad del predio inscrito en la Partida Registral N°11137494 del Registro de predios de la Oficina Registral de Puno. Siendo que el área sin superposición grafica de la Partida N°05049404 es de 152.5409 Ha. aproximadamente.

**Artículo 3.- DISPONER** que el Registrador Público del Registro de Predios de Puno, realice la anotación de cierre parcial en las partidas registrales involucradas, indicadas en el artículo precedente, con la finalidad de publicitar la duplicidad existente.

**Artículo 4.- 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 5.- DISPONER** que se efectúe el diligenciamiento la notificación de la presente resolución al Registrador solicitante y 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 LIZÁRRAGA MARROQUÍN**  
**Jefe de la Unidad Registral**  
**Zona Registral N°XIII – Sede Tacna- SUNARP**

KDLM/mjal