SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL NºXIII – SEDE TACNA
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0507-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG

Expediente N°002-2025-D/RPI/ORT

Tacna, 24 de abril de 2025.

VISTA:

La solicitud s/n de fecha 09 de enero de 2025, suscrito por el Abog. Wilmot Alexander Bueno Paulet, Procurador Público (e) de la Procuraduría Pública del Ejército del Perú, presentado bajo el Expediente SGD N°E-00-2025-001888 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de vista, el el Abog. Wilmot Alexander Bueno Paulet, Procurador Público (e) de la Procuraduría Pública del Ejército del Perú, solicita el cierre de las Partidas Registrales N°s 07003433, 11155403, 11155404, 11051882 y 05005139, por presunta afectación a la seguridad y defensa nacional del predio inscrito en la Partida Registral N° 11011238, todas correspondientes al Registro de Predios de Tacna

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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

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, tomando en cuenta 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.

En línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución Nº 008-2022-SUNARP/DTR del 11/02/2022, –que aprobó los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios (en adelante, los "Lineamientos")- se establece que recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad o, la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la Unidad Registral solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente. Este informe técnico debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N°178-2020-SUNARP/SN.

Así el informe técnico de catastro resulta vinculante en el procedimiento de duplicidad de partidas. En tal sentido, esta Unidad Registral ha dispuesto la emisión de un informe

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

técnico respecto a los antecedentes archivados y partidas involucradas que son materia del presente procedimiento;

Que, mediante Informe Técnico N° 01552-2025-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT, suscrito por la Arq. Endora Aydee Apaza Zapana y remitido a esta área mediante Informe N° 00092-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, de fecha 30 de enero de 2025, suscrito por la Arq. Karina Mercedes Tapia Salas, 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 los antecedentes registrales y de acuerdo al avance de la actualización de la Base Gráfica Registral, a la fecha, se ha determinado GRÁFICAMENTE lo siguiente:

- *SUPERPOSICIÓN GRÁFICA PARCIAL del predio inscrito en la PE. 11131692 (independización de la PE. 11011238) sobre parte de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N° 11155403 y N° 11155404 de registro de predios, en áreas aproximadas de 176 551.26 m2 y 114 736.53 m2, respectivamente.*
- *NO SE ADVIERTE SUPERPOSICIÓN GRÁFICA entre la PE. 11051882 (independización de la PE. 05005139) y la PE. 11131692 (independización de la PE. 11011238)."*

Que, en tal sentido, dado a lo manifestado por el Área de Catastro, al determinarse la existencia de superposición gráfica parcial del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11131692 *(independización de la PE. 11011238) sobre parte de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N° 11155403 y N° 11155404*, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta unidad determinar la antigüedad de las partidas y realizar la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad;

Que, revisadas las **Partidas Electrónicas Ns° 11155403 y 11155404** se tratan de INDEPENDIZACIONES de la PE. 07003433 (continuación del Tomo 50 Folio 453), con fecha de presentación para su independización **17 de noviembre del 2021**.Corresponden a los predios rurales denominados El Olivar PARCELAS C y C-1, respectivamente; ambos ubicados en el Pago Para Chico, Valle Tacna, distrito, provincia y departamento de Tacna, con áreas de 19.4863 Ha y 12.2075 Ha, respectivamente; cuya documentación técnica y legal obra legajada en el título archivado 03219514 del 17/11/2021. **Los titulares registrales del predio inscrito en la Partida N°11155403 son: Edison Edu Chura Chura, Doris Marlene Condori Mamani, Richard Jason Luque Flores, Gladys Candelaria Olivares Mamani y Juan Abrahan Salamanca Mamani. Mientras que los actuales titulares registrales del predio inscrito en la Partida N°11155404: Ana María Chura Chura, Lourdes María Jiménez Huanacuni e Ibet Luz Machaca Velásquez.** Cabe mencionar que las independizaciones se realizan por **MANDATO JUDICIAL REITERATIVO** en mérito a la Resolución N° 124 de fecha 17/05/2022.

Respecto la matriz de las partidas indicadas, **Partida Electrónica N° 07003433 del Registro de Predios de Tacna, (continuación del Tomo 20 Folio 453),** corresponde a una

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

INMATRICULACIÓN por traslado de dominio del Conservador de Bienes Raíces Chileno con fecha de presentación al registro peruano **07 de agosto de 1953**. Dicha inscripción se trata de un predio con una extensión inicial de 224 topos 2455 varas cuadradas. En el Tomo 21, Foja 167, consta la división y partición de 2 parcelas, la primera de 26.4449 Has a favor de Juan Mamani Acrota y Aurelia Alférez de Mamani, independizado en las fichas N° 08137, N°11397, N°11347, N°1009, N°1010, N° 1011 y N°1012, asimismo se independiza una segunda porción de 13.87000 Has que corre inscrito en la Ficha N° 984.

Que, vista la **Partida Electrónica N° 11051882 del Registro de Predios de Tacna,** corresponde a una INDEPENDIZACIÓN de la PE 05005139 con fecha de presentación para su independización **09 de agosto de 2010**. Dicha inscripción se encuentra referida al predio denominado Cerro Para, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área inscrita de 5858030.91 m2, cuya documentación técnica y legal corre legajada en el título archivado 02394 del 25/01/2010.

Respecto la matriz del predio antes descrito, obra en la **Partida Electrónica N° 05005139 (continuación de la Ficha N°14156),** corresponde a una **PRIMERA DE DOMINIO** con fecha de presentación **10 de mayo de 1990.** Dicha inscripción se trata de un predio con un área de 865.0000 Ha, teniendo el área eriaza una extensión inicial de 7758.0000 Ha, cuya documentación obra en el legajo 02222 del 10/05/1990.

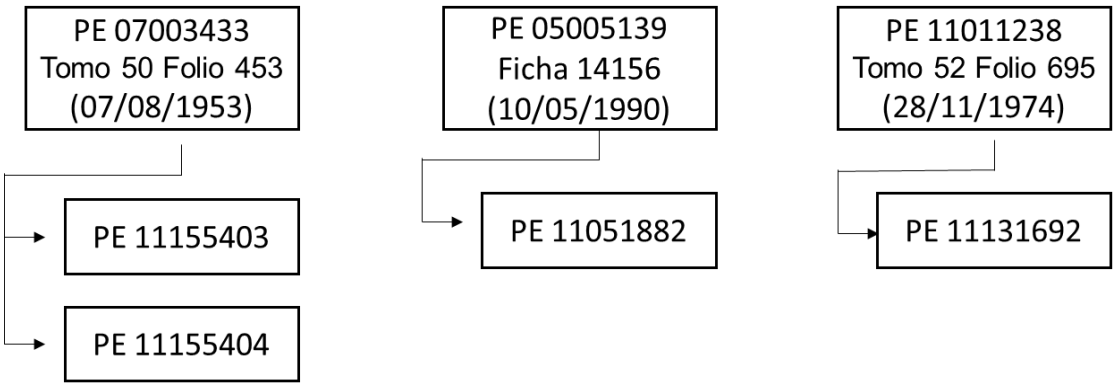
Que, revisada la **Partida Electrónica N° 11131692,** corresponde a una INDEPENDIZACIÓN de la PE. N° 11011238 con fecha de presentación para su independización 12 de diciembre de 2018, correspondiente al predio eriazo ubicado en zona de expansión urbana denominado CUARTEL GREGORIO ALBARRACIN con una extensión de **214.2006 Has,** del distrito, provincia y departamento de Tacna, cuya documentación técnica y legal obra archivada en título archivado 378390-2018, a favor de EL ESTADO representado por el MINISTERIO DE DEFENSA – EJERCITO DEL PERU.

Respecto la matriz del predio antes descrito, obra en la **Partida Electrónica N° 11011238 (continuación del Tomo 52 Folio 695),** corresponde a una **PRIMERA DE DOMINIO** a favor del Estado Peruano con **fecha de presentación 28 de noviembre de 1974.** Dicha inscripción se encuentra referida al predio denominado como “Terrenos eriazos ubicados en la Zona de Expansión Urbana donde está el Cuartel Gregorio Albarracín” distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área inicial de 293 Has 1625 m2 (equivalente a 293.1625 Has) cuya documentación legal obra legajada en el título archivado 03359 del 28/11/1974.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

El detalle de las partidas registrales involucradas se puede apreciar en el siguiente esquema que se inserta:



- **Respecto la duplicidad entre las Partidas 11051882 (independización de la PE. 05005139) y la PE. 11131692 (independización de la PE. 11011238).**

Conforme al estudio de la descripción de los predios inscritos en las Partidas 11051882 y la PE. 11131692, así como las medidas perimétricas y colindancias obtenidas de los antecedentes registrales de las partidas involucradas en la aparente duplicidad, y considerando que el supuesto de la norma requiere que la Unidad Registral concluya la completa identidad entre los datos obrantes en las partidas en consulta a fin de que pueda determinar la existencia de duplicidad cuando el informe técnico emitido por el Área de Catastro no ha sido concluyente, esta Unidad no ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las Partidas 11051882 y la PE. 11131692. En consecuencia, al no advertirse superposición gráfica por el área de catastro ni duplicidad por esta Unidad, no se ha cumplido con el presupuesto necesario para que se accione el mecanismo de cierre de partida por duplicidad.

- **Respecto la duplicidad entre la Partida N° 11131692 (independización de la PE. 11011238) y las Partidas Electrónicas N° 11155403 y N° 11155404 (independización de la PE. 07003433).**

Que, previamente, según los citados antecedentes registrales se ha descartado que la duplicidad de partidas registrales se encuentre comprendido en los supuestos previstos en los numerales 6.1 al 6.5 de los Lineamientos, por lo que corresponde determinar si estamos ante un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles o incompatibles, según lo previsto en el numeral 6.6 de estos Lineamientos. Sobre el particular, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

Que, en el presente caso, se advierte que se trata de predios provenientes de

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

diferentes matrices, con diferente denominación, diferente área y titulares registrales, por lo que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas por superposición parcial de áreas de acuerdo con el artículo 60 del RGRP, ergo, corresponde iniciar el procedimiento de cierre parcial de la partida menos antigua, de conformidad con el principio de prioridad preferente.

Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.4 de los Lineamientos, la antigüedad de las partidas, en caso de partidas independizadas, se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices primigenias conforme al análisis de su procedencia tabular. En caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.

Que, efectuado el estudio de los antecedentes registrales, a efectos de determinar la antigüedad de las partidas, se aprecia que la matriz de las Partidas N°s 11155403 y N° 11155404, es la Partida N°07003433 con fecha de presentación **07 de agosto de 1953**, mientras que la fecha de presentación de la Partida N°11011238, matriz de la Partida N°11131692, es del **28 de noviembre de 1974**, por lo tanto se dispone el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11131692 por ser las menos antigua.

Vista la Partida N°11155403, se advierte que según asiento B0002 se dispuso el inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial de partida que afecta al predio inscrito en la Partida Registral N°11131692 por superposición respecto la Partida N°11155403 en un área aproximada de 176,551.24 m2. Sin embargo el procedimiento concluyó por oposición conforme se desprende del asiento B00003, por lo tanto no corresponde iniciar nuevamente un procedimiento al advertirse identidad de sujetos y objeto. Dicho ello, corresponde iniciar el procedimiento de cierre parcial de la Partida N°11131692 en un área de 114 736.53 m2. Por superposición con la Partida N°11155404.

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para estos fines aparece señalado en el título inscrito en la fecha más reciente, a efectos de que puedan apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes de su notificación, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo; adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se dispondrá publicitar el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

Que, en caso se formule oposición dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

anote en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente 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 del cierre de partidas.

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; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

Que, en consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre parcial de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del RGRP, puesto que su declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del RGRP, concordado con el artículo 2013 del Código Civil;

Que, de conformidad a lo establecido en el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos y en virtud de lo expresado y en uso de las atribuciones conferidas mediante la Resolución de la Unidad de Administración N°316-2023-SUNARP/ZRXIII/UA, de fecha 27 de diciembre de 2023, rectificada por Resolución de la Unidad de Administración N°324-2023-SUNARP/ZRXIII/UA, de fecha 29 de diciembre de 2023;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARAR IMPROCEDENTE el trámite de cierre de partidas que involucra a las **Partidas N°s 11051882 y 11131692,** del Registro de Predios de Tacna, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- DISPONER el inicio del procedimiento administrativo de **CIERRE PARCIAL** que afecta a la **Partida Electrónica N° 11131692** en un área de 114 736.53 m2. Por superposición con la **Partida N°11155404 del Registro de Predios de Tacna**, no siendo posible determinar el área no superpuesta con sus respectivos linderos y medidas perimétricas; conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 3.- DISPONER que el Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, realice las anotaciones respectivas en las partidas registrales involucradas, indicadas en el artículo precedente, con la finalidad de publicitar la duplicidad existente.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785

Artículo 4.- NOTIFICAR la presente Resolución a los titulares de las partidas Registrales mencionadas en el artículo primero; así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin de que puedan formular la respectiva oposición.

Artículo 5.- DISPONER que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Texto Único Ordenado Reglamento General de los Registros Públicos.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

Firmado digitalmente por:
CURI EGUILUZ Dayanin Madeley FAU 20154470281 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/04/28 16:20:23-0500

Firmado digitalmente
DAYANIN MADELEY CURI EGUILUZ
Jefa de la Unidad Registral
Zona Registral N°XIII- Sede Tacna – SUNARP

DMCE/mjal

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8432125785