



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°XIII
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0662-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG**

Expediente N°070-2025-D/RPI/ORT

Tacna, 05 de junio de 2025.

VISTA:

La solicitud de fecha 15 de abril de 2025, presentada por doña Margarita Huanacuni Calisaya, bajo expediente SGD E-07-2025-012663;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de referencia, doña Margarita Huanacuni Calisaya reporta aparente duplicidad entre las Partidas N°s 11013896 y 11000865 del 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 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 N° 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 técnico respecto a los antecedentes archivados y partidas involucradas que son materia del presente procedimiento;

Que, mediante Informe Técnico N°07826-2025-Z.R.N°XIII–SEDE TACNA/UREG/CAT, suscrito por el Arq. Danilo Vargas Ledesma y remitido a esta área mediante Informe N° 0242-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, de fecha 22 de mayo de 2025, suscrito por la Arq. Karina Mercedes Tapia Salas, Coordinador Responsable de Catastro, con respecto a las partidas involucradas, indica:

“De acuerdo a la verificación técnica realizada sobre la documentación adjunta en base a nuestros antecedentes registrales y a nuestra Base Gráfica Registral, se ha determinado GRAFICAMENTE lo siguiente:

- *De acuerdo a la descripción literal de ubicación y características técnicas publicitada en cada antecedente, la P.E. 11013896 y P.E. 11000865 corresponden al mismo predio*
- *De lo indicado SE ADVIERTE SUPERPOSICIÓN GRÁFICA TOTAL entre la PE. N° 11013896 y P.E. 11000865”.*

Que, en tal sentido, dado a lo manifestado por el Área de Catastro, al determinarse superposición total entre las Partidas N°s 11013896 y 11000865, es decir se tratan del mismo predio, 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, revisada la **Partida Electrónica N° 11013896**, corresponde al predio urbano ubicado el TERMINAL TERRESTRE DE CARGA, signado con el LOTE N° 09 de la MANZANA “D”, del distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área inscrita de 4.00M2, independizado de la Ficha N° 22918 a favor de doña Andrea Antonieta Merma Mujica. Dicha inscripción se realiza en mérito al título archivado N° 0007199 del 07/01/2003. La partida cuenta con los siguientes asientos:

- Asiento D.2: Traslado de Anotación de Demanda.
- Asiento C0001: Traslación de dominio por compraventa a favor de don Clemente Carlos Colque Aguilar y doña Seferina Torres Nina de Colque.

- Asiento C0001: Traslación de dominio por compraventa a favor de Margarita Huanacuni Calizaya, actual titular registral.

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 11000865**, corresponde al predio urbano ubicado el TERMINAL TERRESTRE DE CARGA LOTE N° 02, signado con el LOTE N° 09, del distrito, provincia y departamento de Tacna, con un área inscrita de 4.00M2. Independizado de la Ficha N° 22918 a favor de DOÑA ANDREA ANTONIETA MERMA MUJICA. Dicha inscripción se realiza en mérito al título archivado N°050902 del 31/05/2001.

Respecto a las colindancias, se advierte lo siguiente:

COLINDANCIAS	PE. 11013896 (LOTE N° 09 MANZANA D)	PE. 11000865 (LOTE N° 09)
Por el Frente	2.00 ml, Calle 1	2.00 ml, Calle 1
Lado derecho	2.00 ml con Lote N° 10	2.00 ml con Lote N° 10
Lado izquierdo	2.00 ml con Lote N° 08	2.00 ml con Lote N° 08
Por el Fondo	2.00 ml con Lote 40	2.00 ml con Lote 40
Área	4.00 m2	4.00 m2

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 2 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas compatibles como aquellas cuyos asientos guardan correspondencia entre sí, aunque los titulares registrales sean distintos. Existe compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre las partidas y es posible el traslado de uno o más asientos de la partida menos antigua a la partida más antigua.

Que, en el presente caso, los asientos inscritos en las Partidas N°s 11013896 y 11000865, guardan conexión entre sí pues ambas partidas son independizaciones de la Ficha N°22918 a favor de doña Andrea Antonieta Merma Mujica, en mérito a la misma escritura pública del 30/03/2001 otorgada ante Notario Luis Vargas Beltrán, coinciden las colindancias y área, siendo que los asientos extendidos en la Partida N°11013896 resultan compatibles, generando la duplicidad advertida, con lo cual esta unidad concluye que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles de acuerdo con el artículo 59 del RGRP.

Que, el Artículo 59° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, con respecto a la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles,

señala: *“Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.”*

En ese sentido, es pertinente efectuar la evaluación legal de las partidas involucradas a fin determinar cuál de ellas es la partida de menor antigüedad para así disponer su cierre y traslado de asientos.

Por lo expuesto, al haberse generado dos partidas para el mismo predio denominado “LOTE 09”, con un área de 4.00 m², independizados de la misma matriz Ficha N°22918, es preciso hacer notar que la partida afectada con el cierre será la **Partida N°11013896, cuya independización se retrotrae al 07 de octubre de 2003**, al evidenciarse que la partida de mayor antigüedad, es la Partida **N°11000865, cuya independización se retrotrae al 31 de mayo de 2001**, correspondiendo trasladar los asientos que C0001 y C0002 de la Partida N°11013896 a la Partida N°11000865. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta. Todo ello en observancia de los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos;

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.- DISPONER el cierre de la Partida Electrónica N°11013896, por duplicidad con inscripciones compatibles, con la Partida **N°11000865** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2.- DISPONER el traslado del Asiento C0001 y C0002 de la Partida N°11013896 a la Partida N°11000865 del Registro de Predios de Tacna.

Artículo 3.- ENCARGAR al Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, para que en cumplimiento de la presente Resolución, realice el traslado y las anotaciones respectivas en las partidas registrales involucradas, según los artículos precedentes.

Artículo 4.- DISPONER que la Secretaría de la Unidad Registral diligencie la notificación de la presente Resolución al solicitante, para conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

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

DMCE/mjal