



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL N°XIII – SEDE TACNA  
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0023-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG**

**Expediente N°019-2024/RPI/ORJ**

Tacna, 08 de enero de 2025.

**VISTA:**

La solicitud presentada por don Nicanor Mamani Machaca el día 30 de octubre de 2024, bajo el Expediente SGD N°E-07-2024-032722 y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante documento de visto, don Nicanor Mamani Machaca, Presidente del Concejo Directivo de Grupo de Agricultores sin Tierra Esmeralda Hurta Tacama Huata, informa sobre la duplicidad entre las Partidas N°05052578 y N°05052509 del Registro de Predios de Juliaca;

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 partidas 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°18264-2024-Z.R.N°XIII–SEDE TACNA/UREG/CAT, suscrito por el Arq. Edward Chalco Figueroa, y remitido a esta área mediante Informe N° 0297-2024-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, de fecha 19 de noviembre de 2024, 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 del avance de la actualización de la Base Gráfica Registral, se ha determinado GRAFICAMENTE lo siguiente:*

- *El predio de la Partida Electrónica N° 05052578 se superpone parcialmente al predio de la Partida Electrónica N° 05052509 sobre un área aproximada de 102.2892 ha.*
- *El área no superpuesta de la Partida Electrónica N° 05052578 es de 877.4817 ha.”*

Que, en tal sentido, dado a lo manifestado por el Área de Catastro, al determinarse la existencia de superposición parcial del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05052578 sobre el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05052509, 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° 05052509 (Ficha N°9324) del Registro de Predios de Juliaca**, corresponde a la Independización del predio rustico denominado ESMERALDA HUERTA TACAMA, ubicado en el distrito de Arapa, Provincia de Azángaro, inscrito con una extensión de 1071.00 ha., según título archivado N° 25710 del año 1999. Se encuentra independizado a favor del GRUPO DE AGRICULTORES SIN TIERRAS ESMERALDA HUERTA TACAMA HUATA. Este predio se independiza de la Ficha 9244 (Partida Electrónica N° 05052431, cuya presentación al registro es del **07 de julio de 1999 bajo el título N°25402**.

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 05052578 (Ficha N°9396) del Registro de Predios de Juliaca**, corresponde a la Inmatriculación del predio denominado ESMERALDA HUERTA TACAMA, ubicado en el distrito de Arapa, Provincia de Azángaro, inscrito con una extensión de 1000.00 ha., según título archivado N° 31978 presentado al registro el **25 de noviembre de 1999**. Se inmatricula a favor de la

**COMUNIDAD CAMPESINA ALTO ORURILLO.** La partida cuenta con los siguientes asientos electrónicos:

- Asiento B00001: Anotación de Independización del predio ACCOYANI OCCOPATA, con un área de 20.2291 ha. Y modificación de área.
- Asiento C00002: Adjudicación a favor de **Los Feudarios del Fundo Esmeralda Huerta Tacama.**
- Asiento D0001: Medida cautelar de anotación de demanda por nulidad del asiento C0002.

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 con la misma denominación, sin embargo, los asientos inscritos en las partidas señaladas no guardan conexión entre sí pues tienen diferente área, los titulares registrales son diferentes y se inmatriculan o independizan en mérito a diversos títulos y procedimientos, 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 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 se aprecia que la partida N° 05052509 es más antigua que la partida N° 05052578, al haberse independizado de la Ficha N°9244, cuyo título fue presentado al registro para su inmatriculación en julio de 1999, respecto la segunda, que fue presentada para su inmatriculación en noviembre de 1999, correspondiendo el inicio del procedimiento del parcial de esta última.

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 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 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, rectificadas 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 inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial que afecta a la **Partida Electrónica N°05052578 (Ficha N°9396) en un área aproximada de 102.2892 ha**, por superposición parcial de áreas con la Partida N°05052509 del Registro de Predios de Juliaca. El área no superpuesta de la Partida Electrónica N° 05052578 es de 877.4817 ha; conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2.- DISPONER** que el Registrador Público del Registro de Predios de Juliaca, para que, en cumplimiento de la presente Resolución, realice las anotaciones respectivas en las partidas registrales involucradas, indicadas en el artículo precedente, con la finalidad de publicitar la duplicidad existente.

**Artículo 3.- 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 4.- 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  
DAYANIN MADELEY CURI EGUILUZ  
Jefa de la Unidad Registral  
Zona Registral N°XIII- Sede Tacna – SUNARP**

DMCE/mjal