



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°XIII
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0697-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG

Expediente N°031-2024-D/RPI/ORT

Tacna, 12 de junio de 2025.

VISTO:

El Informe N°00164-2024-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-REG de fecha 23 de octubre de 2024, suscrito por el Registrador Público Abog. Edilberto Cabrera Ydme, presentado bajo el Expediente SGD N°E-07-2024-031742 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de vista, el Registrador Público Abog. Edilberto Cabrera Ydme, informa que en la calificación del Título N°2024-02844154, mediante informe técnico N°16456-2024-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT, suscrito por Arq. Brigitt Silvana Medina Valdez, se indica lo siguiente: *“Se informa, que el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11020745 mantiene superposición PREEXISTENTE, sobre los predios inscritos en la Partida Electrónica N° 11175862 y 11175863”*.

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° 20559-2024-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT que amplía con gráfico adjunto el Informe Técnico N° 020141-2024-ZRN°XIII-SEDE TACNA /UREG/CAT, aclarado mediante Informe Técnico N°09329-2025-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT suscritos por el Ing. Danilo Vargas Ledesma, y remitido a esta área mediante Informe N° 00343-2024-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, ampliado mediante Informe N° 00258-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, de fecha 30 de diciembre de 2024 y 09 de junio de 2025 respectivamente, suscritos 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 nuestros antecedentes registrales y al avance de la actualización de la Base Gráfica Registral a la fecha, GRÁFICAMENTE se determina lo siguiente:

- *SUPERPOSICIÓN GRÁFICA TOTAL del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11175862 (fecha de presentación 04/04/2024) y PE. 11175863 (fecha de presentación 04/04/2024) sobre parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11020745 (fecha de presentación 27/10/2000), en un área aproximada de 319.82 m2. – El área aprox. sin SUPERPOSICIÓN GRÁFICA de la PE 11020745 es de 3.4028 Ha (34,028.18 m2). Cabe precisar que existe imposibilidad técnica de determinar los linderos y medidas perimétricas de dichas área debido a que el plano del T.A. 5610 del 27/10/2000 carece de coordenadas y medidas perimétricas.”*

Que, en tal sentido, dado a lo manifestado por el Área de Catastro, al determinarse la existencia de superposición gráfica total del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11175862 y Partida N° 11175863 sobre parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11020745, 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° 11020745 (Ficha N°16825) del Registro de Predios de Tacna**, corresponde a la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO del predio rustico denominado Pago Aymara, ubicado en el valle de Tacna, Sector Pago Aymara del distrito, provincia y departamento de Tacna, inmatriculado a favor de la

sucesión de Josefa Villalba Ali de Josefa, conformada por don Gregorio Aniceto Ibarra Villalba, Ángela Ibarra Villalba, Ruperto Ibarra Villalba, Zoila María Sagarnaga Ibarra, Raúl Sagarnaga Ibarra, Rosa Elvira Sagarnaga Ibarra, Juana Esther Sagarnaga Ibarra y María Elena Sagarnaga Ibarra, según consta del título archivado N°05610 con fecha de presentación **25 DE OCTUBRE DEL 2000**. La partida fue materia de diversas transferencias de acciones y derechos, siendo que los actuales copropietarios son: **Jesús Humberto, Juan José, Luis Alberto, Walter Augusto Arenas Carpio, Asociación de Vivienda Villa el Metropolitano, Sonia Gladys Huere Huere, Norma Julia Paredes Copaja, Benedicto Raúl Sagarnaga Ibarra y Raúl Sagarnaga Ibarra**

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 11175862 del Registro de Predios de Tacna**, corresponde a la independización de una parte del predio inscrito en la P.E. 05015824 (Habilitación Urbana Villas Las Palmeras), de un predio signado como Manzana B Lote 8, a favor de **Manuel Cusi Nina casado con Rosa Mamani Huanca y Juan Lizandro Mamani casado con Celestina Teófila Quispe Pari de Mamani**, actuales titulares registrales, con un área de 159.91 m², cuya documentación técnica y legal obra en el título archivado N°01012891 del 04/04/2024. Así mismo, en el Asiento D0002 obra la Anotación preventiva de Prescripción adquisitiva respecto la totalidad del predio a favor de Henry Gutiérrez Pari y Raquel Sonia Cisneros Flores.

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 11175863 del Registro de Predios de Tacna**, corresponde a la independización de una parte del predio inscrito en la P.E. 05015824 (Habilitación Urbana Villas Las Palmeras), de un predio signado como Manzana B Lote 9, a favor de **Manuel Cusi Nina casado con Rosa Mamani Huanca y Juan Lizandro Mamani casado con Celestina Teófila Quispe Pari de Mamani**, actuales titulares registrales, con un área de 159.91 m², cuya documentación técnica y legal obra en el título archivado N°01012891 del 04/04/2024. Así mismo, en el Asiento D0002 obra la Anotación preventiva de Prescripción adquisitiva respecto la totalidad del predio a favor de Henry Gutiérrez Pari y Raquel Sonia Cisneros Flores.

Respecto la matriz primigenia de las dos últimas Partidas, se advierte que la Partida Electrónica N° 05015824 (Ficha N° 32296, traslado de la Ficha N° 7579) corresponde a la PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO del Predio Rústico Las Palmeras, presentado al registro bajo el Asiento N°509, Legajo N°425, con fecha de presentación **04 DE FEBRERO DE 1992**.

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 diferentes matrices, con diferente denominación, diferente área y titulares registrales, por lo que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas por superposición total 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°11175862 y 11175863, es la Partida N°05015824 con fecha de presentación **04 de febrero de 1992**, mientras que la fecha de presentación de la Partida N°11020745, la cual corresponde a una inmatriculación, es del **25 de octubre del 2000**, por lo tanto se dispone el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11020745 por ser la menos antigua en un área de 319.82 m²n siendo que el área aprox. sin superposición gráfica de la Partida N° 11020745 es de 3.4028 Ha (34,028.18 m²).

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, 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 inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial que afecta a la **Partida Electrónica N° 11020745 (Ficha N°16825) en un área de 319.82 m2.**, por superposición con las Partidas N°11175862 y 11175863 del Registro de Predios de Tacna, siendo que el área aprox. sin superposición gráfica de la Partida N° 11020745 es de 3.4028 Ha (34,028.18 m2). 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 2.- 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.

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– SUNARP**

DMCE/mjal