SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL NºXIII
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0715-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG

Expediente N°013-2025-D/RPI/ORJ

Tacna, 17 de junio de 2025.

VISTA:

La solicitud de fecha 15 de abril de 2025, presentada por doña Juana Flores de Huanaco, bajo el Expediente SGD N°E-07-2025-012805 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de vista, doña Juana Flores de Huanaco solicita el cierre de partidas por duplicidad entre las Partidas N°s11077259, 11077260, 11077261 con las Partidas N°s 11070575 y 11070576 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 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.

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: 0610249810

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

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: 0610249810

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

Que, mediante Informe Técnico N° 09216-2025-Z.R.N°XIII/UREG/CAT suscrito por la Arq. Urken Cotrado Aguila y remitido a esta área mediante Informe N° 0263-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, de fecha 16 de junio de 2025, suscrito por la Arq. Karina Mercedes Tapia Salas, Coordinador Responsable de Catastro, con respecto a las partidas involucradas, indica:

"(…) Desde el punto de vista técnico, gráficamente se ha determinado:

- *El predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11077259, se superpone parcialmente al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11070576, con un área de superposición grafica aproximada de 2.3081ha., y un área sin superposición aproximada de 1.2028 ha.*
- *El predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11077260, se superpone parcialmente al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11070575, con un área de superposición grafica aproximada de 1.1318ha., y un área sin superposición aproximada de 0.2519 ha.*
- *El predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11077261, se superpone parcialmente al predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11070575, con un área de superposición grafica aproximada de 0.9912 ha., y un área sin superposición aproximada de 0.2766 ha."*

Cabe mencionar que en dicho Informe Técnico, se advierten duplicidades respecto de otras partidas no solicitadas por doña Juana Flores de Huanaco, razón por la cual se procedió a generar un nuevo expediente a fin de evaluar de manera independiente dicha duplicidad.

Que, en tal sentido, dado a lo manifestado por el Área de Catastro, al determinarse la existencia de superposición gráfica parcial de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N°s 11077259, 11077260, 11077261 sobre parte de los predios inscritos en las Partidas Electrónicas N°s 11070575 y 11070576, 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° 11070575 del Registro de Predios de Juliaca,** corresponde a la inmatriculación del predio rustico denominado, MUNAYPATA CRUZ TAQUE I, ubicado en el distrito de Ayaviri, de la Provincia de Melgar, inscrito con una extensión de 5.1498 Ha., con Unidad Catastral N°9-3258353-007466, inscrito a favor de Martín Huanaco Cáceres y Juana Flores de Huanaco, al amparo del D.Leg 667, según título archivado N° 25120 del año 2007 presentado al Registro el 20/11/2007. En el Asiento C0003 obra inscrito la traslación de dominio por sucesión intestada de Martín

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: 0610249810

Huanaco Cáceres a favor de Juana Flores Taracayo, Irma Bertha Huanaco Flores, Lutgarda Huanaco Flores, Wilson Huanaco Flores, Lizardo Huanaco Flores, Carmen Rosa Huanaco Flores y Zayda Lourdes Huanaco Flores.

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 11070576 del Registro de Predios de Juliaca,** corresponde a la inmatriculación del predio rustico denominado, MUNAYPATA CRUZ TAQUE II, ubicado en el distrito de Ayaviri, de la Provincia de Melgar, inscrito con una extensión de 6.2396 Ha., con Unidad Catastral N°9-3258353-007473, inscrito a favor de Martín Huanaco Cáceres y Juana Flores de Huanaco, al amparo del D.Leg 667, según título archivado N° 25120 del año 2007 presentado al Registro el 20/11/2007. En el Asiento C0003 obra inscrito la traslación de dominio por sucesión intestada de Martín Huanaco Cáceres a favor de Juana Flores Taracayo, Irma Bertha Huanaco Flores, Lutgarda Huanaco Flores, Wilson Huanaco Flores, Lizardo Huanaco Flores, Carmen Rosa Huanaco Flores y Zayda Lourdes Huanaco Flores.

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 11077259 del Registro de Predios de Juliaca,** corresponde a la inmatriculación (posesión-propiedad) del predio rustico denominado, HUANCASAYA YANA, ubicado en el distrito de Ayaviri, de la Provincia de Melgar, inscrito con una extensión de 3.5108 Ha., U.C.001259, según título archivado N° 03663 del año 2008, a favor de **María Melo vda. de Huanaco.**

Que, del vista la **Partida Electrónica N° 11077260 del Registro de Predios de Juliaca,** corresponde a la inmatriculación (posesión-propiedad) del predio rustico denominado, HUANCASAYA YANA, ubicado en el distrito de Ayaviri, de la Provincia de Melgar, inscrito con una extensión de 1.3837 Ha., U.C. 001260, según título archivado N° 03664 del año 2008, a favor de **María Melo vda. de Huanaco.**

Que, del revisada la **Partida Electrónica N° 11077261,** corresponde a la inmatriculación (posesión-propiedad) del predio rustico denominado, HUANCASAYA YANA, ubicado en el distrito de Ayaviri, de la Provincia de Melgar, inscrito con una extensión de 1.2678 Ha., U.C. 001261, según título archivado N° 03665 del año 2008, a favor de **María Melo vda. de Huanaco.**

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, cabe mencionar que no corresponde la aplicación del numeral 6.7 al advertirse que en este caso las partidas **más antiguas (N°11070575 Y 11070575)** fueron abierta en mérito al Decreto Legislativo N°667, 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

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: 0610249810

sí.

Que, en el presente caso, se advierte que todos los predios involucrados provienen de procedimientos de formalización que inician con un reconocimiento de posesión y posterior conversión a propiedad, siendo que del estudio de las partidas se reconocen como beneficiarios a diferentes personas, son diferentes áreas 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, efectuado el estudio de los antecedentes registrales, a efectos de determinar la antigüedad de las partidas, se aprecia que ambas son inmatriculaciones, siendo que las partidas más antiguas son las Partidas N°11070575 y 11070576 al haber ingresado al Registro en el año **2007**, respecto las Partidas N°11077259, 11077260 y 11077261 cuya presentación fue en el año **2008**, por lo tanto se dispone el inicio del procedimiento de cierre parcial de las Partidas N° N°11077259, 11077260 y 11077261 por ser las menos antiguas

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

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: 0610249810

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 las **Partidas Electrónicas N° 11077259, 11077260 y 11077261,** por superposición con las Partidas N°11070575 y 11070576 del Registro de Predios de Juliaca, según el siguiente detalle:

- Cierre parcial de la Partida Electrónica N° 11077259, un área aprox. de 2.3081ha, por superposición con el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11070576. El área sin superposición de la Partida Electrónica N° 11077259 es de 1.2028 ha. Aproximadamente.
- Cierre parcial de la Partida Electrónica N° 11077260, un área aprox. 1.1318ha. por superposición con el predio inscrito en la Partida Electrónica N° 11070575. El área sin superposición de la Partida Electrónica N° 11077260 es de 0.2519 ha. Aproximadamente.
- Cierre parcial de la Partida Electrónica N° 11077261, un área aprox. de 0.9912 ha., por superposición con la Partida Electrónica N° 11070575. El área sin superposición grafica de la Partida Electrónica N° 11077261 es de 0.2766 ha. Aproximadamente.

Conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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: 0610249810

Artículo 2.- DISPONER que el Registrador Público del Registro de Predios de Juliaca, 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.

sunarp

Firmado digitalmente por:
CURI EGUILUZ Dayanin Madeley FAU
20154470281 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/06/17 14:44:46-0500

Firmado digitalmente
DAYANIN MADELEY CURI EGUILUZ
Jefa de la Unidad Registral
Zona Registral N°XIII– 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: 0610249810