



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°XIII
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°0719-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG**

Expediente N°071-2025-D/RPI/ORT

Tacna, 17 de junio de 2025.

VISTA:

La solicitud presentada por don Esteban Rey Flores Chura el 24 de abril de 2025, bajo el Expediente SGD E-07-2025-013448 y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de visto, don Esteban Rey Flores Chura solicita se inicie el procedimiento de cierre parcial de la Partida N°05121755 (Ficha N°10090) por superposición con la Partida N°05115665 (Ficha N°2944) 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, basándose sobre 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. Así el informe técnico de catastro resulta vinculante en el procedimiento de duplicidad de partidas, ya que se convierte en el eje que sustanciará este procedimiento dada la idoneidad del mismo para la materia a dilucidar. 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°08442-2025-Z.R.N°XIII–SEDE TACNA/UREG/CAT, suscrito por la Arq. Mahena García Zambrano, y remitido a esta área mediante Informe N° 0251-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT, de fecha 30 de mayo 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 Partida Electrónica N° 05121755 sobre parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05115665 del registro de predios, según los títulos archivados N° 34425 del 18/02/1999 y N° 2259_19/07/1965”.

SUPERPOSICION SOBRE LA PARTIDA N° 05115665			
PARTIDA N°	AREA INSCRITA	AREA SUPERPUESTA APROXIMADA	AREA NO SUPERPUESTA APROXIMADA
N° 05121755	4832.27 Has	900.46	3931.81

Que, en ese sentido, a lo determinado por el área de catastro, es pertinente efectuar la evaluación legal de las partidas involucradas a fin determinar cuál de las partidas será la afectada por el cierre, así como el área superpuesta. Cabe precisar que, aquellos supuestos en que las partidas involucradas hayan sido generadas en virtud de una independización, la antigüedad de dichas partidas independizadas se retrotrae a la antigüedad de su partida matriz, puesto que la superposición de áreas existe desde que el predio fue incorporado por primera vez al registro, incluso antes de efectuada la independización;

Que, del análisis de la **Partida Electrónica N° 05115665 (Ficha N°2944)** corresponde a la transcripción del Tomo 30 Folio 383 al 384 de una primera de dominio a favor JOSE ROQUE FLORES TAPIA y doña LUCIA CHURA DE FLORES, del predio denominado EL AYRO ubicado en el Distrito de Pachia, Provincia y Departamento de Tacna, con un área inscrita 4721.00 Has, ello en mérito al título archivado N°2259 del 19/07/1965. La partida consta de los siguientes asientos electrónicos:

- Asiento B0002: Anotación marginal sobre conclusión del procedimiento de cierre de partida.
- Asiento B0001: Anotación marginal sobre inicio del procedimiento de cierre de partida.
- Asiento C0001: Transferencia de dominio por sucesión intestada de don José Roque Flores Tapia, a favor de: Lucia Chura vda. de Flores, Esteban Rey Flores Chura, Jesús Angelita Flores Chura, Marcial Flores Chura, Patricia Isabel Flores Chura, Rosaura Flores Chura, Ruperta Flores Chura, Sabina Marcelina Flores Chura y Tomás Flores Chura.
- Asiento C0002: Transferencia de derechos y acciones por sucesión intestada de doña Lucia Chura vda. de Flores, a favor de Esteban Rey Flores Chura, Eva Luisa Afaray Flores, Flora María Afaray Flores, Fresia Afaray Flores, Patricia Isabel Flores Chura, Rosaura Flores Chura, Ruperta Flores Chura,

Sabina Marcelina Flores Chura, Tomás Flores Chura y Virginia Victoria Afaray Flores.

- Asiento C0003: Transferencia de derechos y acciones por sucesión intestada de doña Ruperta Flores Chura, a favor de Eva Luisa Afaray Flores, Flora María Afaray Flores, Fresia Afaray Flores, Virginia Victoria Afaray Flores.
- Asiento C0004: Transferencia de derechos y acciones por sucesión intestada de doña Jesús Angelita Flores Chura, a favor de Esteban Rey Flores Chura, Marcial Flores Chura, Patricia Isabel Flores Chura, Rosaura Flores Chura, Sabina Marcelina Flores Chura, Tomás Flores Chura y Ruperta Flores Chura, pre muerta, representada por: Eva Luisa Afaray Flores, Flora María Afaray Flores, Fresia Afaray Flores y Virginia Victoria Afaray Flores.
- Asiento C0005: Transferencia de derechos y acciones por testamento de don Marcial Flores Chura, a favor de Dionides José Flores Ticona y Pablo Andrés Rojas Ale.
- Asiento C0006: Rectificación de datos de Patricia Isabel Flores Chura de Quispe, Rosaura Flores de Calderón, Sabina Marcelina Flores de Tuyo, Flora María Afaray de Gutierrez.
- Asiento B0003: Cambio de Jurisdicción: distrito de PALCA.

Que, vista la **Partida Electrónica N° 05121755 (Ficha N°10090)**, del Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, corresponde a la inscripción por posesión (D.L. 667) del terreno denominado QUEUÑUTA ubicado en la Zona Alto Andina C.P.M Alto Perú del Distrito de Palca, Provincia y Departamento de Tacna, con un área inscrita 4832.27 Has, a favor de don EMETERIO CRUZ, EIGINIO CRUZ TORRERS, SANTOS CRUZ TORRES y Doña BENIGNA TORRES LANCHIPA, cuya documentación técnica obra archivada en el título archivado N°34425 del 18/02/1999. En el Asiento C0001 obra inscrito el derecho de propiedad.

Que, si bien el cierre de la partida menos antigua es el mecanismo corrector ordinario en los casos de duplicidad, tal mecanismo no es el único, pues nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos especiales distintos de solución a algunos supuestos de duplicidad. Tales supuestos, con mecanismos de solución distintos al ordinario, se encuentran enumerados en el numeral 5.5¹ de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022- SUNARP/DTR, entre los que se encuentra precisamente el supuesto en el cual la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto

¹ 5.5. Determinación de la medida correctiva a aplicar.

Para establecer la medida correctiva a aplicar, la UREG debe verificar o descartar que el caso concreto se encuentra incurso en alguno de los supuestos que a continuación se señalan: (...)

c) Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o, supuestos análogos.

En caso de haberse descartado la ocurrencia de alguno de los supuestos antes indicados, la UREG determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre, conforme a los procedimientos previstos en los artículos 58 al 60 del TUO del RGRP, según corresponda".

Legislativo 667, estableciéndose los presupuestos para su aplicación en el numeral 6.3 de los mismos lineamientos, el cual prescribe:

“6.3. Actuaciones en caso la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667. Si la duplicidad ha sido generada por la nueva inmatriculación de un predio rural ya inscrito, a favor del usucapiente, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667, la UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas, trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo de la partida matriz el área usucapida”

Que, vista la fecha de presentación de las Partidas Electrónicas N°05115665 y N°05121755, año 1965 y 1999, respectivamente, no se contaba con la Base Gráfica Registral de los predios inscritos, siendo que en varios casos los derechos de posesión de los usucapientes se inscribieron en partidas nuevas, pese a que los predios objeto de prescripción adquisitiva administrativa ya se encontraban registrados, dando lugar a la situación anómala de duplicidad. No obstante, como el supuesto de duplicidad generado constituye una situación especial en la que el derecho que debe prevalecer es el del usucapiente, el Tribunal Registral, aprobó en su vigésimo sétimo y vigésimo octavo pleno, un precedente de observancia obligatoria² que sustrae dicho supuesto a la aplicación del mecanismo corrector ordinario previsto en el TUO del RGRP, estableciendo que en tal supuesto, y siempre que no se perjudique derecho de terceros, el registrador correlaciona ambas partidas trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, deduciendo de la partida matriz el área usucapida.

Así, los presupuestos para la aplicación del numeral 6.3 citado son: i) Que se haya establecido de manera cierta la existencia de duplicidad entre dos partidas; ii) Que la partida más reciente se haya generado con la inscripción del derecho de posesión en el marco del derogado Decreto Legislativo 667, Ley del Registro de Predios Rurales; iii) Que, la medida correctiva a aplicar en sede registral (traslado de asiento o correlación de partidas) no perjudique el derecho de terceros.

En el presente caso, respecto el presupuesto i), conforme lo indicado por el

² RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L.667 'Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros'. Criterio adoptado en las Resoluciones N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19 de mayo de 2004, https://issuu.com/escuelasunarp/docs/resolucion_n_202-2003-sunarp-tr-l?fr=sNmE0NTlwMTMwNTg y Resolución N° 167-2003-SUNARP-TR-L.

Informe Técnico N°08442-2025-Z.R.N°XIII–SEDE-TACNA/UREG/CAT, se advierte SUPERPOSICIÓN GRÁFICA PARCIAL del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05121755 sobre parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05115665 del registro de predios, **concurriendo por tanto el primer presupuesto.**

De la verificación de la partida duplicada, se advierte que la partida registral N°05121755 (menos antigua), se abrió en febrero de 1999 como consecuencia de la inscripción del derecho de posesión a favor de don Emeterio Cruz, Eiginio Cruz Torrers, Santos Cruz Torres y doña Benigna Torres Lanchipa, sobre el predio rústico denominado “Queuñuta”, de una extensión superficial de 4,832.27 Has., ello en el marco del derogado Decreto Legislativo N° 667; **concurriendo por tanto el segundo de los presupuestos para la aplicación del citado numeral**

Asimismo, del examen de la partida registral N° 05115665 (partida más antigua) se advierte que es copropiedad de Flora María Afaray de Gutiérrez, Eva Luisa Afaray Flores, Flora Afaray Flores, Fresia Afaray Flores, Virginia Victoria Afaray Flores, Lucía Chura viuda de Flores, Patricia Isabel Flores Chura de Quispe, Esteban Rey Flores Chura, Tomas Roque Flores Chura, Rosaura Flores de Calderón, Sabina Marcelina Flores de Tuyo, Dionides José Flores Ticono y Pablo Andrés Rojas Ale, quienes adquirieron sus derechos en mérito a diversas traslaciones de dominio por sucesión intestada y testamento según se desprende de la partida registral, lo cual no representaría mayor inconveniente pues los herederos no califican como terceros registrales, ya que solo ocupan la situación jurídica de propietario que tenía su causante, así mismo no se advierten transferencias ni otros actos inscritos en fecha posterior a la culminación del procedimiento de prescripción registrado en la Partida N°05115665, por lo que no se evidencia afectación alguna a derechos de terceros, **concurriendo así el tercer presupuesto.**

Como puede apreciarse, en el presente caso concurren los presupuestos para la aplicación de lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR y, en consecuencia, es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral indicado; correspondiendo declarar improcedente el cierre de partida por duplicidad y disponer la correlación de la Partida N°05121755 al ser independización (parcial) de la Partida N°05115665, extendiendo en la anotación de independización y deduciendo de la partida matriz el área usucapida

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.- DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, que involucra a las Partidas Registrales N° 05115665 (Ficha N°2944) y 05121755 (Ficha N°10090) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tacna, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 2.- DISPONER que el Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, proceda a correlacionar la Partida N°05121755 (Ficha N°10090) respecto la Partida N°05115665 (Ficha N°2944) del Registro de Predios de Tacna, conforme lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

Artículo 3.- ENCARGAR a la Secretaría de la Unidad Registral, que se efectúe el diligenciamiento la notificación de la presente resolución al solicitante y Registrador Público del Registro de Predios de Tacna, para conocimiento y fines pertinentes.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.

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

DMCE/mjal