



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°XIII
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°00219-2026-SUNARP/ZRXIII/UREG**

Expediente N°011-2025-D/RPI/ORT

Tacna, 27 de febrero de 2026.

VISTO:

El Informe N°0038-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT de fecha 16 de enero de 2025, suscrito por la Arq. Karina Mercedes Tapia Salas, Coordinadora de Catastro de la Oficina Registral Tacna, presentado bajo el Expediente SGD I-07-2025-01939;

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de referencia, se informa que producto de la evaluación técnica de la Duplicidad N°016-2024-TACNA, se advierte inconsistencia encontrada entre las Partidas N°05119857 (Ficha N°7768), N° 05118844 (Ficha N°6483) y N°05118996 (Ficha N°6678) 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°01254-2025-Z.R.N°XIII-SEDE-TACNA/UREG/CAT, suscrito por la Arq. Mahena García Zambrana y remitido a esta área mediante Informe N° 0103-2025-SUNARP/ZRXIII/UREG/ORT-CAT de fecha 05 17 febrero de 2025, suscrito por la Arq. Karina Mercedes Tapia Salas, Coordinador Responsable de Catastro, con respecto a las partidas involucradas, indica:

“ 4.1 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:

- SUPERPOSICIÓN GRÁFICA TOTAL del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05119857 sobre parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05118844 del registro de predios.

- También se informa que EXISTE SUPERPOSICIÓN GRAFICA TOTAL de la Partida Electrónica N° 05119857 con U.C. 11618 sobre parte de la PE N° 05120049 con U.C. 11115 del Registro de Predios, según los títulos archivados N° 2705_20/07/1993 y N° 4139_19/10/1983.

- Además, se precisa que la PE N° 05120049, corresponden a una independización de la PE N° 05118996.

4.2 Se informa que respecto a la duplicidad de inscripción entre las Partidas Electrónicas N° 05118996 y 05118844 del registro de predios, existe en trámite el EXP. N° 036- 2024-D-TACNA.

4.3. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el Informe Técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo”.

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 N°05119857 sobre parte del predio inscrito en la Partida Electrónica N° 05118844 y sobre la Partida N°05120049 independización de la Partida N°05118996, 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° 05118844, Ficha N°6483**, del Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, corresponde al traslado de la Ficha N°2867, independización del Tomo 61 Folio 88 y 85 (Ficha N° 1709, hoy PE. 05100007), con fecha de presentación para su independización del 13/01/1982, correspondiente al fundo rústico ubicado en las Pampas de la Yarada, Sector Asentamiento N°4 de esta ciudad, Provincia y Departamento de Tacna, con un área inscrita de 588.9800 m2, inscrito a favor de la

DIRECCION GENERAL DE REFORMA AGRARIA Y ASENTAMIENTO RURAL – MINISTERIO DE AGRICULTURA ZONA AGRARIA y cuya documentación técnica y legal obra en el legajo N°110 del 13/01/1982. Dicho fundo rústico fue objeto de parcelación, independización y adjudicación a favor de particulares.

Que, vista la **Partida Electrónica N°05119857 (Ficha N°7768)** del Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, corresponde a la independización anotada en el Asiento 60 Tomo 67 Folio 312 de la Ficha N° 1709, hoy PE 05100007, a favor de CATALINA CONDORI CAMA, en mérito a la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura y Alimentación, Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, correspondiente al terreno rústico denominado L-41-A con U.C. 11618 ubicado en las Pampas de la Yarada, Sector Asentamiento 4-del Distrito, Provincia y Departamento de Tacna, con un área inscrita de 2.0800 Has, y cuya documentación técnica y legal obra en el legajo N°02705 del 20/07/1993.

Que, vista la **Partida Electrónica N°05118996 (Ficha N°6678)** del Registro de predios de la Oficina Registral de Tacna, corresponde al traslado de la Ficha N°5151, independización del Tomo 61 Folio 88 y 89 (Ficha N° 1709, hoy PE. 05100007) correspondiente al terreno rústico ubicado en las Pampas de la Yarada, Sector Asentamiento 4-2da Etapa de esta ciudad, Provincia y Departamento de Tacna, con un área inscrita de 128.8200 Has, y cuya documentación técnica y legal obra en el legajo N°3811 del 19/09/1983. Dicho fundo rústico fue objeto de parcelación, independización y adjudicación a favor de particulares, no quedando área remanente, por lo que la partida se encuentra cerrada.

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, vista la parcelación de las Partida N°05118844 (Ficha N°6483) y Partida N°05118996 (Ficha N°6678), no se advierten lotes adjudicados a favor de Catalina Condori Cama ni lotizaciones del área de 2.0800 m², que es lo que obra inscrito en la Partida N°05119857, por lo que no sería posible determinar la correlación de partidas

Que, en el presente caso, se advierte que se trata de predios provenientes de la misma matriz Ficha N° 1709, hoy PE. 05100007, pero no se advierten coincidencias entre la Partida N°05119857 con el área con los predios lotizados de la Partida N°05118844 y N°05118996, así mismo, se advierte que la Partida N°05118996 se encuentra cerrada sin

área remanente, por lo que se procede a considerar para el presente caso únicamente la superposición de la Partida N°05119857 y N°05118844 por lo que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas por superposición de áreas de acuerdo con el artículo 60 del RGRP¹, 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, considerando que todas las partidas provienen de la misma matriz, es preciso hacer notar que la partida afectada con el cierre total será la Partida **N°05119857 (Ficha N°7768)**, al verificarse que el asiento de presentación de su independización es del 20 de julio de **1993**, respecto a la partida más antigua **N°05118844 (Ficha N°6483)**, cuya fecha de independización es del 13 de enero de **1982**. Todo ello en observancia de los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de

¹ Modificado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°00142-2025-SUNARP/SN del 26/09/2025.

Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

60.1 El procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad con inscripciones incompatibles se inicia de oficio por la Jefatura de la Unidad Registral. En el caso del Registro de Predios, la mencionada Jefatura dispone el inicio cuando el área técnica ha determinado con certeza la existencia de superposición y siempre que se haya descartado los supuestos excepcionales previstos en los Lineamientos aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

60.2 La resolución que emita la Unidad Registral se notifica a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos se puedan ver afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación.

60.3 Una vez que se haya dispuesto el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se publicará el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp, así como mediante anotaciones en las partidas involucradas, a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

60.4 El aviso a que se refiere el numeral anterior debe contener la siguiente información:

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.
- b) Descripción del bien u otro elemento que originó la apertura de cada partida, según el caso.
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas.
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes, o de aquellos cuyo derecho se pueda ver perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, cualquier interesado puede formular oposición al cierre.

60.5 En caso un tercero interesado presente oposición, podrá realizarlo en cualquier momento antes de la conclusión del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 numeral 3 del TUO de la Ley N° 27444. De no formularse oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, la cual debe presentarse ante la Unidad Registral o a través de los canales digitales que la Sunarp establezca para tal fin, el procedimiento administrativo de cierre de partidas se da por concluido y se ordena que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. Concluido el procedimiento queda 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.

60.6 La oposición se formula por escrito y se presenta en forma presencial o a través de canales digitales habilitados por Sunarp, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.

duplicidad de partidas por superposición total, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas, procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos se puedan ver afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, 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. En caso un tercero interesado presente oposición, podrá realizarlo en cualquier momento antes de la conclusión del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 numeral 3 del TUO de la Ley N° 27444.

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 parcial 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 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 Jefatural N°00247-2025-SUNARP/ZRXIII/JEF, de fecha 04 de diciembre de 2025;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DISPONER el inicio del procedimiento administrativo de **CIERRE TOTAL** que afecta a la **Partida Electrónica N°05119857 (Ficha N°7768)**, por superposición con la **Partida N° 05118844 (Ficha N°6483) del Registro de Predios de Tacna**. Todo ello 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