

**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO**



**UPAGU**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Carrera Profesional de Derecho**



**TESIS**

**“DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA  
OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA Y SU AFECTACIÓN A LA  
SEGURIDAD JURÍDICA, 2017”.**

**POR**

Fanny Olinda Minchán Cruzado

**ASESOR:**

Mg. Juan Miguel Llanos Cruzado

Cajamarca – Perú

Junio - 2020



**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO**



**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas  
Carrera Profesional de Derecho**



**TESIS**

**“DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA  
OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA Y SU AFECTACIÓN A LA  
SEGURIDAD JURÍDICA, 2017”.**

**Tesis presentada en cumplimiento de los requisitos para obtener el Título  
Profesional de Abogado**

**Bach. Fanny Olinda Minchán Cruzado**

**ASESOR: Mg. Juan Miguel Llanos Cruzado**

Cajamarca – Perú

Junio - 2020

COPYRIGHT © 2020 by

Bach. Fanny Olinda Minchán Cruzado

Todos los derechos reservados



**UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO GUILLERMO URRELO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**APROBACIÓN DE TESIS PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL**

**DUPLICIDAD DE PARTIDAS EN EL REGISTRO DE PREDIOS DE LA**  
**OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA Y SU AFECTACIÓN A LA**  
**SEGURIDAD JURÍDICA, 2017**

**Presidente: Dr. Christian Fernando Tantalean Odar**

**Secretario: Mg. Edgar Eli Gutiérrez Portal**

**Asesor: Mg. Juan Miguel Llanos Cruzado**

**A:**

A mi familia que me ha motivado a seguir adelante, compartiendo conmigo cada triunfo desde el primer día de clases y son una parte importante en mi vida.

## **AGRADECIMIENTOS**

- A mis padres y familia por sus palabras de ánimo para concluir esta meta.
  
- A los maestros catedráticos de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, por su amistad y apoyo, mi mayor aprecio y agradecimiento a ustedes.
  
- A mi asesor de tesis, por el apoyo, incentivo y disponibilidad mostrada en todo momento.
  
- Gracias a Dios, por su infinito amor y misericordia y su palabra, la cual ha sido lámpara a mis pies y lumbrera a mi camino. A él sea el honor por este triunfo.

## RESUMEN

El propósito de este estudio es determinar si la duplicidad de partidas registrales afecta la seguridad jurídica de la propiedad de bienes inmuebles en el registro de predios de la oficina Registral Cajamarca, Zona Registral N° II sede Chiclayo.

Este estudio por su finalidad es del tipo básico, por su enfoque es cualitativo y por su nivel es descriptiva. El diseño de estudio es no experimental. La muestra es no probabilística y su universo está formada por las partidas electrónicas duplicadas en el registro de predios de la oficina Registral Cajamarca, Zona Registral N° II sede Chiclayo, durante el periodo 2017.

Los instrumentos que se utilizan son: resoluciones de Unidad Registral, fichas de observación documental, libros, revistas, Jurisprudencia y un Cuestionario sobre el tema de estudio, en merito a las consideraciones expuestas, esta tesis propone la hipótesis que la duplicidad de partidas registrales afecta de manera significativa la seguridad jurídica de la propiedad de los bienes inmuebles, pues vulnera los principios registrales contenidos en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN Texto único Ordenado del Reglamento general de los Registros Públicos.

**PALABRAS CLAVES:** duplicidad registral, seguridad jurídica, bienes inmuebles, propiedad, registro de predios.

## **ABSTRACT**

The purpose of this research is to determine whether the duplicity in certificates of registration may affect the legal certainty of the property of real states in the registry office of states in Cajamarca, “II Registration Zone, Chiclayo office”.

Based on its purpose, this research is of a basic type, its approach is qualitative and its level is descriptive. The research study is not experimental. The sample is not probability-based and the universe is only conformed by 2017 duplicate registry certificates in the registry office of states of Cajamarca, “II Registration Zone, Chiclayo office”.

The used instruments for this research are the registry units Resolutions, observational documentary forms, books, magazines, cases of law and a survey about the topic of research. All collected data has been processed and analyzed using the Excel software. The hypothesis this research proposes, is that the duplicity in certificates of registration significantly affects legal certainty of property because it infringes the registry principles contented in 126-2012-SUNARP-SN Resolution of the Unique Ordered Text of Regulations and

**KEY WORDS:** Registry Duplicity, Legal Certainty, Property, Real State, Property, Registry of Land.

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIA:</b> .....	i
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	ii
<b>RESUMEN</b> .....	iii
<b>ABSTRACT</b> .....	iv
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	7
<b>CAPITULO I</b> .....	8
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	8
<b>1.1. Descripción de la Realidad Problemática.</b> .....	8
<b>1.2. Definición del problema.</b> .....	10
<b>1.3. Objetivos de la investigación.</b> .....	11
<b>1.3.1. Objetivo General.</b> .....	11
<b>1.3.2. Objetivos Específicos.</b> .....	11
<b>1.4. Justificación e importancia de la investigación.</b> .....	11
<b>CAPÍTULO II</b> .....	13
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	13
<b>2.1 Teorías que sustentan la investigación.</b> .....	13
<b>2.1.1 Registro de Propiedad Inmueble.</b> .....	13
<b>2.2 Antecedentes de la investigación.</b> .....	16
<b>2.3 Bases teóricas.</b> .....	17
<b>2.3.1 La calificación registral.</b> .....	17
<b>2.3.2. El procedimiento registral.</b> .....	26
<b>2.3.3. La Partida Registral.</b> .....	37
<b>2.3.4. El principio de publicidad registral.</b> .....	40
<b>2.3.5. La Seguridad jurídica.</b> .....	49
<b>2.3.6. La duplicidad de partidas.</b> .....	60
<b>2.4. Discusión teórica.</b> .....	63
<b>2.5. Definiciones conceptuales.</b> .....	65
<b>2.5. Hipótesis de la investigación.</b> .....	66
<b>2.6. Operacionalización de Variables</b> .....	67
<b>CAPITULO III</b> .....	68
<b>MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	68
<b>3.1. Tipos de Investigación</b> .....	68
<b>3.2. Diseño de Investigación.</b> .....	68
<b>3.3. Universo y muestra</b> .....	69

<b>3.4. Métodos de investigación.....</b>	<b>69</b>
<b>3.5. Técnicas de investigación.....</b>	<b>69</b>
<b>3.6. Instrumentos de recolección de datos.....</b>	<b>70</b>
<b>3.7. Técnicas de análisis de datos.....</b>	<b>70</b>
<b>3.8. Aspectos éticos de la investigación.....</b>	<b>70</b>
<b>CAPITULO IV .....</b>	<b>71</b>
<b>RESULTADOS Y DISCUSIÓN. ....</b>	<b>71</b>
<b>    4.1. Resultados del análisis de los expedientes.....</b>	<b>71</b>
<b>CAPITULO V.....</b>	<b>75</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>75</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>77</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>78</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>84</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación titulada “Duplicidad De Partidas en el Registro De Predios de la Oficina Registral de Cajamarca Y su Afectación a la Seguridad Jurídica, 2017.” Se basa en el análisis minucioso de la forma jurídica en Duplicidad Registral o también llamada Superposición de partidas, conocido así en el derecho Civil y Registral, debido que hay diferentes tipos de Registros ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – “SUNARP”, así mismo, se ha dedicado a analizar aquellas partidas que han sido duplicadas en el repertorio de Predios en la Oficina Registral de Cajamarca. Por ello, las duplicidades de partidas se originan cuando el predio contiene más de dos partidas registrales, parcial o totalmente inscritas con nombres distintos. Por lo tanto, se genera al momento de inmatricular un predio por su ubicación o descripción física que no son exactas debido a la carencia de planos, de modo que, al momento de inscribir un predio supuestamente distinto a otro, se produce una superposición de partidas. Asimismo, existen factores internos como errores de los registradores al inscribir un predio, la verificación de documentación y la acción criminal de organizaciones mafiosas que emplean documentación falsa para evidenciar su derecho de propiedad, en consecuencia, se produce inseguridad al ciudadano en lo referido a la inscripción de su predio, Por lo tanto, se realiza la siguiente interrogante **¿Cómo la duplicidad de partidas registrales afecta la seguridad jurídica de la propiedad del registro de predios de la Oficina Registral Cajamarca, 2017, Zona Registral N° II – sede Chiclayo?** De acuerdo a las consideraciones expuestas esta tesis propone como hipótesis, que la duplicidad de partidas registrales afecta de forma relativa a la seguridad jurídica de predios, pues genera una inexactitud registral al existir una diferencia entre la realidad registral y la realidad extraregistral, quebrantando las bases registrales previstas en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, TUO del Registro Público. Por ello, el registrador debe ampliar su panorama ya que al resolver las partidas registrales duplicadas solo se basa en el Principios de Prioridad y sobreponiéndose a la propiedad, siendo que su criterio de calificación debe ser más eficiente, por lo que



debe tener la potestad de contrastar información jurídica con información física, para indicar cada uno de los errores justificando su decisión.

## **CAPITULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. Descripción de la Realidad Problemática.**

El Registro de Propiedad inmueble comienza sus funciones en el año 1889 y la creación de la primera Oficina de Catastro data de 1986, por lo que casi 100 años se ha realizado inscripciones de predios sin una evaluación de la documentación gráfica (planos y memoria descriptiva) que permita establecer la posición y ubicación exacta de las áreas que ocupan los predios inscritos en el territorio. Aunado a ello, existe una deficiente normativa registral en el campo de la documentación técnica, de ahí que el Reglamento de Inscripciones del registro del predio de 1936, no dispuso del compromiso en la presentación de documentación técnica para la inscripción. Debido a estas deficiencias, se ha generado que el predio se inscriba sin documentación gráfica o si lo tiene esta muestra problemas, generando inexactitudes y anomalías en las inscripciones, y quebrantando sus principios, al momento de abrir varias partidas registrales del mismo bien o persona (según la técnica empleada: folio real o personal) en las inscripciones.

En 1994, se creó la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), cuando existía un procedimiento registral poco modernizado, lo que en sus inicios produjo problemas que actualmente afectan a los administrados. El problema más relevante fue no tener un procedimiento vigente, por tanto, se facilitó que los predios obtengan varias partidas registrales, esta situación claramente infringiría los principios registrales de especialidad, Legitimación, fe Pública Registral, Prioridad Preferente y Prioridad Excluyente, regulados en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

En la actualidad, la inmatriculación predial se constituye como el inicio del historial jurídico registral del predio, ya que a partir del mismo se publicitará las titularidades (las diversas transferencias), los gravámenes y cargas (hipotecas, usufructo, uso, habitación, medidas cautelares), modificaciones y actualizaciones en su identificación (independizaciones, acumulaciones, numeración predial, régimen de propiedad horizontal). La trascendencia de la denominada Inmatriculación Predial consiste en aplicar diferentes principios registrales (Caperochipi, 2010). La inmatriculación surge de la idea que no es posible su doble inscripción, basado en el denominado Principio de Prioridad Excluyente, pese a ello, la principal patología que afecta a la Inmatriculación Predial y al principio de Folio Real es la denominada duplicidad de partidas incompatibles (Gonzales, 2013).

Esta patología se produce cuando el mismo predio tiene dos o más partidas registrales, total o parcialmente duplicadas e inscritas a nombre de distintas personas. Asimismo, principal patología que afecta a la Inmatriculación Predial y al principio de Folio Real es la denominada duplicidad de partidas incompatible. Así, cuando un tercero inmatricula un predio distinto, el registro no detecta que el inmueble está registrado con antelación a nombre del propietario. De esta forma, acceden dos partidas referidas al predio, produciendo incertidumbre para los terceros. Aquellos que ven los registros toman decisiones en base a ella, desconocen que existe otra referida al predio, pero se relaciona con diferentes personas. El predio no puede tener más de dos dueños, por consiguiente, uno de ellos no posee el derecho transferir sus bienes.

En muchos casos, la duplicidad ocurre por hechos criminales de mafias organizadas, pero la mayor causante de este problema es la imprecisión gráfica e antigüedad de los títulos inscritos (con más de 100 años) y la carencia de un plano o catastro general de los predios del país, por ende, los productos tienen una constatación y contraste exhaustivo de la información registral.

La duplicidad de las partidas, tienen presencia técnica determinada por la “Oficina de Catastro de los Registros Públicos en atención a la información literal y grafica que obra en los antecedentes registrales”. Tras revisar la data, se establece que hay partidas duplicadas del precio. Por otro lado, los registros advierten que los resultados son simplemente referenciales, ya que existe desconocimiento de la ubicación física de predio inscrito. Así, si se descubren partidas que reinciden en el registro que está previsto con procedimientos administrativos, para aminorar la antigüedad del predio, por ende, se genera la caída de las inscripciones que hubiesen sido superpuestas. Esta técnica dispone de conocimientos previos de los propietarios afectados, de ahí que, un tercero se contraponer al cierre de la partida, además, estas tendrían una anotación que informe su duplicidad. Por ello, se decreta que el legítimo dueño acuda al Poder Judicial, por ende, los jueces resolverán el caso a favor del propietario, examinando la coherencia de los títulos confrontados, sin considerar su antigüedad.

Por otro lado, la duplicidad registral como perjuicio producida por la administración ha generado diversos procesos judiciales donde se debaten los predios, dado que la mayor parte de asesores requieren el registro público de las propiedades. En concreto, la parte interesada tiene la potestad de iniciar un proceso a nivel judicial, dejando en suspenso el cierre de la partida duplicada, pero el problema es que el opositor es aquel titular registral de la segunda partida registral, que es la partida más reciente, que se hubiera cerrada en caso no haya oposición. Sin embargo, existe un procedimiento que permite solucionar aspectos asociados a la presencia de numerosas partidas replicadas por superposición parcial o total. De modo que, la duplicidad registral genera dos caminos a tomar: El proceso administrativo que no resuelve sobre el verdadero titular, sino que cierra la partida más reciente, cuando no se produce una oposición; o, el Proceso Judicial.

## **1.2. Definición del problema.**

¿Cómo la duplicidad de partidas registrales afecta la seguridad jurídica de la propiedad del registro de predios de la Oficina Registral Cajamarca, 2017, Zona Registral N° II – sede Chiclayo?

### **1.3. Objetivos de la investigación.**

#### **1.3.1. Objetivo General.**

Determinar la forma en que la duplicidad de partidas registrales afecta a la seguridad jurídica de la propiedad del registro de predios en la Oficina Registral de Cajamarca – Zona Registral N° II sede Chiclayo.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos.**

- Analizar si los procedimientos registrales de carácter administrativo que se deben cumplir para inscribir un predio inciden en la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.
  
- Identificar los principales aspectos que afecta la duplicidad de partidas registrales a la seguridad jurídica de los predios inscritos.

### **1.4. Justificación e importancia de la investigación.**

Esta investigación se justifica a nivel teórico, al abordar un tema de actualidad que no se ha estudiado con detalle en la doctrina nacional, y merece ser analizado dentro de un estudio exhaustivo que considere la doctrina y la jurisprudencia actual. Este estudio considera un tema que tiene gran incidencia en la colectividad, en especial a los propietarios de predios que buscan tener la seguridad jurídica en las partidas registrales de los Registros Públicos y por ende les afecta el tema de la duplicidad registral como problema.

En el aspecto práctico, el tema de investigación planteado encierra singular interés ya que hace referencia al reciente tratamiento legal de la duplicidad

registral que se resuelve tanto a nivel administrativo como a nivel judicial, este contexto permite realizar un estudio original, por no haberse propuesto con anterioridad un estudio profundo y actualizado. Además, al establecer una alternativa de solución al problema descrito, los directos beneficiarios son: los propietarios de bienes, los registros públicos, los negociantes de predios, y, en general toda la sociedad, que en un momento determinado deba hacer frente a una situación de similares características.

Por último, los resultados obtenidos durante la investigación permiten la formulación de los mecanismos más idóneos para que se produzcan los cambios necesarios en la administración judicial sobre lo referido al tema de la seguridad jurídica y la duplicidad registral de predios.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 Teorías que sustentan la investigación.**

##### **2.1.1 Registro de Propiedad Inmueble.**

El registro es una herramienta técnica que contribuye al desarrollo económico, por lo que resulta ser un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. “Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad” (Caperochipi, 2010). Así, el registro se puede definir de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, al afirmar que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

La norma peruana dice que el registro de predios es un componente jurídico de propiedad inmueble, en el cual se registran los derechos o actos que reinciden sobre predios referidos en el artículo 2019 del Código Civil.

En esta línea, en registro de predios tienen la defensa de los derechos patrimoniales. Así, (Diez y Gullon, 1976) señala que el Registro es una institución administrativa que tiene como fin la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles. Por otro lado, (Manrique, 1996) expresa que el Registro Público es una institución técnica – Jurídica autónoma, orientada a contener los actos, las inscripciones, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, a fin de, asegurar el derecho de los inscritos y terceros.

Además, (Colin, 1997), precisa que el registro público de predios es una organización dependiente del Estado (poder Ejecutivo), que proporciona publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho civil, sin embargo, esta

forma ha sido llevada a cabo por la función notarial, a fin de, facilitar el tráfico jurídico mediante un procedimiento legal.

En esencia, todas las concepciones definen al registro en base a los objetivos y fines por los cuales se creó, por ende, lo único claro es que es una institución técnico – administrativa que posee como objeto un fin determinado. Por lo tanto, si el concepto del Registro de la Propiedad Inmueble necesariamente está muy vinculado con la función y los objetivos que cumple dicha institución, solamente su funcionalidad determinará la importancia para la consolidación de derechos patrimoniales y el desarrollo económico.

Por otro lado, (Gonzales, 2002) las funciones del registro son permitir la justificación de los derechos, ofreciendo asegurar la vigencia de los predios. Además, no existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro de las cosas, por ende, el Registro es una figura de seguridad jurídica con justicia.

De esta forma, los registros públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos. Los registros, en tal sentido, son una garantía de seguridad jurídica. De ahí que, la vocación del Registro de la propiedad es poder sustituir la apariencia como criterio definitorio de la propiedad, por lo tanto, la incorporación del derecho de propiedad con título formal (el asiento).

Por su parte, (Diez y Gullon, 1976) se afirma que es un instrumento del Estado permite comprende la situación jurídica del predio, otorgando fijeza y seguridad al tráfico jurídico, y de satisfacer los legítimos intereses generales que existen. Bajo esta óptica, se pretende buscar un objetivo global y trascendental como la seguridad y satisfacción de intereses generales (sin producir futuros problemas legales en las contrataciones).

En síntesis, el fin de un registro jurídico de predios es otorgar protección de los derechos patrimoniales de la seguridad jurídica que otorga derechos y actos que se verifican en su archivo registral. Sin embargo, el Registro Jurídico de propiedad

en el Perú ha dejado de cumplir su finalidad, debido a una serie de problemas detectados, que lo único que producen es hacer “inaccesible la inscripción”.

### **2.1.2 Derecho de Propiedad.**

Etimológicamente la palabra Propiedad procede del término “Propietas” que según (Ramírez , 2007) deriva de “Propium” lo cual puede significar “lo que pertenece a una persona”, “lo que es propio de ella”, en tal sentido, se concluye que en su acepción más genérica y amplia, propiedad se refiere a lo que pertenece a una persona de forma cercana y próxima.

Según (Castañeda, 1973), la propiedad resulta ser el derecho de acondicionar el predio, puesto que, las normas no se oponen. Por otro lado, (Valencia, 1982) decreta que el predio privado es el dominio libre del interés personal sobre cualquier medio o instrumento de fabricación, que generan producciones de la inteligencia y fuerza de los trabajadores que se compra por un salario.

Por su parte (Wolff, 1971) manifiesta el derecho de autoridad al poder poseer un bien. además, (Vásquez, 1996) menciona que, al poseer un bien, los derechos del propietario son series de sumandos cuya adición conforma la propiedad.

Por otra parte, (Albaladejo, 1977) expresa, el pleno del poder judicial de un predio, no se concibe como una atribución absoluta dado que cada sistema de propiedad establecerá el régimen legal que servirá como limitante al ejercicio del derecho.

Por otro lado, (Peña, 1991) establece que la propiedad se define como el derecho real cuyo ámbito de poder abarca, en principio, todas las facultades posibles sobre la cosa. En efecto, es el derecho real por excelencia pues concede al tenedor del derecho la mayor cantidad de atributos que sirven para ingerir sobre una cosa determinada. En adición, (Trazengies Granda, 2005) precisa que la propiedad es efectivamente el más completo control sobre una cosa que la ley



permita a un sujeto de derecho. Así, se plantea un nuevo concepto para el derecho de propiedad.

La definición funcionalista de (Yoram, 1989), afirma que el derecho de predios es la autoridad que poseen los individuos para obtener ingresos y enajenar un bien. Por tanto, (Escobar, 2004) manifiesta, que al cumplir con los estatutos del predio representa una actividad lícita. Así, se introduce el concepto de lo lícito en su definición, por lo que el propietario solo podría ejercer actos lícitos sobre el objeto.

En síntesis, la propiedad se concibe como el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, cumpliendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho predio.

## **2.2 Antecedentes de la investigación.**

Según (Chavez, 2016), expresa que la incompatibilidad de los mandatos judiciales con los registros de predios urbanos en el alto índice de medidas cautelares, se vio afectada por las discordancias normativas, que estuvieron relacionados causalmente, debido al desconocimiento de algunos conceptos básicos (referido a la calificación registral y seguridad jurídica). Además, se evidenció la contraposición de la norma que corresponde al control de la legalidad de la calificación respecto a los documentos judiciales en los casos de medidas cautelares en sede registral, y que los operadores del derecho no tomaron en cuenta como patrón de referencia a la legislación supranacional vigente (en especial la ley hipotecaria de España)".

Por otro lado , (Paucar, 2017) determino que la inscripciones garantiza la Seguridad Jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de predios en la oficina registral de Huánuco, también, manifiesta, que los registros de la transferencia del predio genera conflictos judiciales tales

como el mejor derecho de propiedad y el otorgamiento de escritura pública en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco además, menciona que, la modificación del artículo 949 del Código Civil , se alcanzó mejorar la seguridad jurídica para los usuarios de los Registros Públicos, situación que se reflejara a nivel judicial, y se disminuirán los procesos judiciales relativos al predio.

## **2.3 Bases teóricas.**

### **2.3.1 La calificación registral.**

#### **2.3.1.1 Definición de la calificación registral.**

El sistema registral, se define como el grupo de normas que el registrador público debe emplear para legalizar documentos y autenticar los negocios jurídicos (Díez y Gullon , 2016).

Además (García, 1993), manifiesta que la calificación se basa en el juicio del registrador en cuanto a la documentación presentada por los propietarios del predio, de esta forma se reconoce si se ajustan o no a la legalidad del ordenamiento jurídico.

Asimismo, (Peña, 1991) expresa que calificar es solicitar que el predio, llegue al registro con los requerimientos establecidos por la ley.

Por lo tanto, (Álvarez., 2006) señala que la calificación permite determinar la inscribibilidad del título presentado y la naturaleza del derecho constituido. Por razón de forma, se controla la idoneidad formal y autenticidad del título presentado; por razón de legalidad, la validez del acto dispositivo, y la naturaleza del derecho constituido; por razón del registro, la identidad de la finca, la competencia territorial del registro y del tracto sucesivo.

Además, (Larcruz y Sancho, 2006) expresan que la clasificación es analiza por el registrador que, valida los títulos presentados, antes de ingresar en el registro.

Para ello, la calificación resulta ser una actuación obligatoria, personalísima y, por ende, imputable; los registradores califican bajo su responsabilidad, sin poder delegar en otra persona ni suspender su juicio y consultar con sus superiores.

También, (Coghlan, 1984) explica, la calificación como un conjunto de normas constituidas con bases confiables. Es así como, a partir de la consecución de una documentación registrable que satisfaga la legalidad requerida por los preceptos atinentes a la publicidad registral se persigue la más amplia finalidad última de lograr la coincidencia de las constancias del registro con la realidad extra registral, de cuya difusión se encargará eventualmente este organismo.

A su vez, (Del pozo y Gomez, 2000) precisan que calificar en derecho hipotecario es determinar si el acto o contrato (título tanto en sentido formal como en sentido material), ofrecido al Registro de la Propiedad, reúne o no los requisitos establecidos por el orden jurídico para su validez y eficacia, tanto entre partes como ante terceros.

Por tanto, en la Resolución N° 11 del 20 de enero 2010 emitida por la Quinta Sala Especializada en lo Contencioso Administrativo de la Corte Superior de Lima, define a la calificación registral como el análisis formal, sometido a límites estrictos, a fin de, legalizar los títulos en el registro, sin considerar las contratantes, ni las patologías del acto. De modo que, el registrador verifica las evaluaciones legales del contrato o acto, conforme este documentado (Gonzales, 2010).

De forma descriptiva, la calificación se concibe como la decisión jurídica solemne dada por el encargado del Registro, que permite declarar si un acto o negocio objeto de ella, reúne o no los requisitos legales para lograr la protección registral de la situación jurídica referida a un derecho real. De ahí que, es una actividad característica de seguridad jurídica, obligatoria, personalísima e imputable, absolutamente independiente que el Registrador realiza sin vinculación de ningún género. Además, es una actividad autenticadora y constitutiva de

derechos, pero de trascendencia limitada a la práctica, suspensión o denegación, del asiento solicitado, cuyos efectos, aunque se generan erga omnes, no poseen el valor de cosa juzgada (Morcillo Sánchez, 2008).

Por lo tanto, (Mendoza, 2006), indica que la calificación registral se regula en el RGRP, y existen dos etapas: la calificación propiamente dicha (acto valorativo o nivel de estudio de los títulos) y la redacción del asiento de inscripción (calificación positiva). El artículo 31 del RGRP conceptúa a la calificación registral como la evaluación completa de los títulos, a fin de, proceder con la inscripción. también, el artículo 32, indica la importancia de la calificación y el artículo 33, ofrece un conjunto de normas legales para la evaluación.

En la calificación registral, se consideran tres aspectos: un análisis civil (validez del acto), un análisis propiamente registral, y una determinación si el acto es inscribible. Entonces, el registrador público realiza una comprobación del título registrados, basado en los requisitos de la normativa vigente, y del presupuesto para la inscripción.

Asimismo, resulta ser un examen exhaustivo y riguroso que realiza el registrador, a fin de, disponer si los títulos entregados cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 2011 del Código Civil para poder registrarse debe, legalizar los documentos, validar del acto, verificar la capacidad del otorgante, además, debe presentar el resultado obtenido de los documentos presentados, sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

### **2.3.1.2 Órganos encargados de la calificación registral.**

El artículo 31 del TUO del RGRP, precisa que la calificación compete al registrador público. En grado de apelación de las observaciones y tachas formuladas por el Registrador, el Tribunal Registral. Igualmente, el Poder Judicial es la entidad que clasifica y valida el recurso impugnado en el artículo 158 del TUO del RGRP, y es compatible con el artículo 148 de la Constitución Política.

Por ende, el artículo 5 de la Ley N° 26366 (Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp), precisa que los registros públicos que integran instancias al procedimiento administrativo, tales como: el registrador y el Tribunal Registral. No existe tercera instancia registral. Asimismo, El artículo 3 del TUO del RGRP, se expresa en igual sentido, al señalar que son instancias del procedimiento registral: el registrador público y el Tribunal Registral.

#### **A. Registrador público.**

El registrador público, es designado para evaluar las inscripciones. El requerimiento para obtener el cargo es; ser peruano, abogado y aprobar el concurso público de méritos supervisado por la SUNARP y conforme al reglamento respectivo normado en la Ley N° 26366, artículo 6, modificado por la Ley N° 30065.

El Registrador público se encarga de calificar, suscribir y ordenar las inscripciones, asimismo, tramita los certificados y controla el cobro de los derechos registrales.

La relevancia actual del registrador público en los distintos ordenamientos esta fuera de discusión, por lo que es necesario conocer la ubicación del mismo dentro de cada sistema. Así como, el Rechtspfleger alemán, el conservador francés o italiano, o el registrador —profesional liberal español, en el Perú el registrador público tiene una configuración propia.

#### **B. Tribunal Registral.**

Es un órgano colegiado, y para llegar al cargo y el nombramiento, se aplican los mismos requisitos contemplados para los registradores. Es un órgano de la SUNARP, que resuelve y conoce, las observaciones, las apelaciones, entre otras decisiones de los registradores, y abogados certificadores.

El Tribunal Registral posee competencia a nivel nacional y está constituido por lo siguiente:

- La Presidencia del Tribunal Registral.
- Cinco Salas descentralizadas e itinerantes: tres Salas en Lima, una Sala en Trujillo y la quinta en Arequipa. Cada Sala está constituida por 3 miembros: el presidente y dos vocales.
- Las Salas Transitorias creadas por el Consejo Directivo determinaran su ubicación física.

Los vocales del Tribunal Registral son elegidos por el Superintendente mediante un concurso de méritos y deben cumplir un procedimiento de ratificación cada 5 años. El proceso de ratificación de los vocales del Tribunal Registral es realizado por una comisión ad hoc, integrada por un representante del Minjus quien la presidirá, un representante del Poder Judicial, un representante del Colegio de Notarios, un representante del Colegio de Abogados y un representante de la Asamblea Nacional de Rectores ahora Sunedu. Además, requiere tener la colegiatura de abogado habilitada, y autenticar los certificados de especiales en registros, mercantil y civil; también, acreditar experiencia en el rubro no menos de 10 años, de modo que, 5 años corresponden al campo registral, no tener antecedentes judiciales, policiales y penales, y no tener los inconvenientes en acordar con el Estado.

### **2.3.1.3 Características de la calificación registral**

Se puede señalar que existen 4 características:

#### **a. Autonomía e independencia.**

En el artículo 3, de la Ley N° 26366 precisa la autonomía de sus funcionarios, s ante cualquier intromisión tanto externa como interna que incidan en su decisión. Además, la independencia no se concede favoreciendo al funcionario, sino en función de la tarea conferida con facultades públicas que cumple.

#### **b. Personal e indelegable.**

El registrador público se encarga de clasificar las inscripciones del título, en cambio el asistente registral en la práctica se encarga de precalificar el título.

#### **c. Obligatoria.**

El registrador no debe ejercer su función, lagunas e insuficiencias legislativas, alegando oscuridades, o esperando absolución de consultas. Conforme a los artículos 34 y 35 del TUO del RGRP, sobre los registradores están previstos de abstención opcional, puesto que, son los únicos y deben abstenerse de cumplir su función. Ejemplo: que el registrador público inmatricule un predio cuyo comprador o nuevo titular registral sea su hijo.

#### **d. Responsabilidad.**

En la práctica, los registradores están sujetos a tres responsabilidades: administrativa, civil y penal. La Ley N° 26366 en su artículo inciso 3, contempla como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos: “La indemnización por los errores registrales sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”.

### **2.3.1.4 Calificación registral positiva y negativa.**

#### **2.3.1.4.1 Positiva.**

##### **A. Inscripción**

Esto significa que la inscripción solicitada cumple con los requisitos establecidos por la ley, y, se ajusta a los precedentes de los registros. Así, se cumple la finalidad del procedimiento registral. Por ende, el resultado positivo de la inscripción, es que el registrador integra el título expandiéndole el predio correspondiente. Es decir, desde la hora y fecha de presentación en la Oficina de Caja Diario, los derechos registrados poseen los servicios que ofrece la inscripción. Se pone fin al procedimiento registral como efecto de una calificación positiva.

En el caso de modificaciones de titularidades, con la inscripción registral se modifica el índice. En el caso de inscripciones antiguas, se llevan a cabo proyectos de actualización de índice.

Resolución N° 525-2012-SUNARP-TR-T del 23/07/2012. **Sumilla:** Principio de causalidad. Declarado ineficaz formal o estructuralmente el acto jurídico que dio mérito a una inscripción se cancela el asiento registral correspondiente.

### **B. Liquidación.**

Esto significa que el predio no se puede inscribir debido por no haber pagado sus derechos correspondientes a la tasa registral vigente. El presupuesto reside en que la liquidación se realiza de modo definitivo cuando no existen defectos ni obstáculos para su inscripción.

Resolución N° 1115-2014-SUNARP-TR-L del 13/06/2014. **Sumilla:** Recurso de apelación interpuesto contra liquidaciones. La amortización de los registros, está decidida por el registrador, por lo que, si el interesado no se encuentre conforme con ella, por ello, esta expedito de interponer recursos de apelación respectivo. **Base Legal:** artículo 41 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

#### **2.3.1.4.2 Negativa.**

##### **A. Defecto subsanable: observación.**

Es la remisión que ejecuta el registrador público a fin que presentante del título, pueda presentar, completar o subsanar la documentación necesaria, y culmine de forma satisfactoria en inscripción. En el sistema registral, se impugna la inscripción que presenta desperfecto en el título, es llamada observación. Dentro de este supuesto, se abarca además al informe catastral, al hacer mención al Registro de Propiedad Inmueble. A su vez, se debe considerar dentro de este rubro a la aclaración que se solicita a los documentos que provienen del Poder Judicial, y contienen mandatos judiciales.



En el artículo 40 del TUO del RGRP, se define a la observación, afirmando que “Si el título del predio carece de defectos o su inscripción no se realiza por existir un inconveniente en la partida registral, asimismo, el registrador observara respectivamente, el monto de mayor derecho de la inscripción del título” (Sindicato de Trabajadores de la Zona Registral N° IX Sede Lima, 2017). De modo que, si existe defecto subsanable debe contener motivación. Las observaciones no deben ser ambiguas sino redactarse de forma clara y sencilla.

Ejemplo: Se solicita la inscripción de un embargo en una partida, pero la misma está cerrada por subdivisión e independización por lo que en el reingreso el Juez puede aclarar las partidas en las que recaerá el embargo.

Ejemplo: Si falla de inscripción prosigue, se realizará expandiendo la rogatoria del título, a fin de, anexar los documentos que lo conforman.

Ejemplo: La declaratoria de fábrica se presentó el 04/08/2014 y es observado un defecto en el registro de la demolición con fecha 12/08/2014, pero se presenta otro título sobre declaratoria de fábrica el 15/08/2014. El usuario amplía su rogatoria solicitando la demolición el 18/08/2014. En este caso para aceptar la ampliación de rogatoria se deberá examinar que el instrumento de demolición sea anterior al de la fábrica. Si el título es irreconciliable antes del 18/08/2014 procede la extensión de rogatoria así la documentación de demolición no preexiste a la declaratoria de fábrica.

De acuerdo al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos no existe dicha obligación, dado que no es cargo del Registro la subsanación documentada, sino de las autoridades competentes. De modo que, corresponderá a las mismas efectuar la subsanación respectiva.

Otro aspecto importante es que ante una observación hay múltiples salidas legales, y corresponderá al usuario elegir la alternativa adecuada. Así, no se le

puede decir en qué términos debe enmendar una resolución municipal, siendo competencia de la misma entidad la dación del acto administrativo, tampoco al juez o al notario.

Por otro lado, existe un riesgo si el registro le menciona al usuario la forma exacta de subsanar una observación, dado que, si el usuario realiza dicha subsanación y no se llega a inscribir, se puede responsabilizar su falta de inscripción en la medida que el registro no genera los documentos para la subsanación sino diferentes funcionarios o entidades.

Dentro de los defectos subsanables, se considera no solo a las observaciones vertidas por los registradores públicos; asimismo, la documentación catastral representativo para el Registro del predio, y las explicaciones Judiciales, normadas en el artículo 2011 del Código Civil vigente.

#### **B. Defecto insubsanable: tacha**

Es la resolución que rechaza la inscripción de los títulos, que contienen desperfectos sin subsanar o porque no fueron observados, por ello, dentro del tiempo establecido por el reglamento. A su vez, la falla no amortiza el mayor derecho referido al plazo.

Las tachas en el TUO del RGRP, están precisadas de la siguiente forma:

- De plano o sustantiva: artículo 42 llamada tacha sustantiva.
- Por falsedad documentaria: artículo 37 llamada tacha por falsedad documentaria.
- Por desistimiento: artículo 13 llamada tacha por desistimiento.
- Por vencimiento: del artículo 43 nombrada como falla por expiración del plazo de vigencia del predio presentado.
- Especial: artículo 43-A nombrado tacha especial de títulos por manifestación de copias de documentos primordial.

Las observaciones de las tachas se comunican en la fecha propuesta por el solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral. La Sunarp plantea otros medios de comunicación (referidos al artículo 45 del TUO del RGRP).

### **2.3.2. El procedimiento registral.**

#### **2.3.2.1. Definición del procedimiento registral.**

En términos generales, se define como el grupo de actos que establece la forma para llegar a una finalidad. Como ejemplo: Construir una casa. Acto 1: se ponen los cimientos. Acto 2: construir o levantar las paredes. Acto 3: colocar los acabados. Finalidad: construir una casa.

Por otro lado, se define como un conjunto de actos que constituyen un medio para la escritura pública, que genera un designado predio en el Registro de la Propiedad (Chico, 2000).

(Díez y Gullón, 2012) manifiestan que el medio registral está constituido por una lista de acciones realizadas por una persona que pretende solicitar la práctica de predio hasta que el funcionario del Registro emita una resolución sobre dicha pretensión. De modo amplio, se comprenden los recursos que se pueden plantear contra la decisión del Registrador.

Asimismo, (Peña, 1991) menciona que el procedimiento registral son grupos de actos que procuran la práctica de un asiento, para consagrar oficialmente la situación del predio.

Por ende, el procedimiento es un conjunto de actos que propenden a la inscripción de un asiento en el registro, a fin de, proclamar oficialmente una orientación jurídica. De modo que, se persigue un doble objetivo: la práctica del asiento registral y la proclamación de la real situación jurídica.

En otros términos, el procedimiento es una serie de actos que regulan la actividad del Registro para la inscripción de un título. De tal forma que, las vicisitudes del mismo no están al libre arbitrio del Registrador, pues están debidamente reglamentadas por el TUO del RGRP y por la legislación especial aplicable a cada situación.

En rigor, el procedimiento registral resulta ser un procedimiento administrativo, especial o sui géneris, de naturaleza no contenciosa, que establece las formalidades y actos referidos a la presentación, calificación e inscripción de títulos inscribibles; así como los trámites a cumplir cuando la calificación es negativa. El procedimiento registral posee como fin la inscripción de un título (art. 1, concordado con el art. 31 segundo párrafo del TUO del RGRP).

El trámite registral es la documentación que adquiere un registrador público en forma física. La frase trillada en el proceso judicial señala: *“lo que no está en el expediente no es de este mundo; entonces, en el campo registral la limitación sería mayor: y se diría: lo que no está en el documento público no es de esta galaxia”*.

El documento fehaciente es la base del trámite registral mismo. En cambio, el trámite administrativo requiere de una justificación determinada por el órgano público.

En el Perú, el procedimiento registral presenta una primera instancia representada por la calificación registral realizada por el registrador público; y una segunda instancia representada por el Tribunal Registral, que resuelve por ejemplo un recurso de apelación. De ser el caso, cuando uno no está conforme con lo vertido por el Tribunal Registral, existe la acción contencioso- administrativa, que se resuelve fuera del campo registral.

La economía actual en pleno crecimiento, por lo que se necesita un servicio registral eficiente y rápido, mientras se sostenga un método de calificación minucioso sin beneficiar a la seguridad jurídica, asimismo, este acto fomenta la clandestinidad documentaria. Por ende, es necesario que la calificación se debe

realizar con criterios de oportunidad, legalidad, simplicidad, independencia. Por ello, (Gonzales, 2011), propone un Tribunal Nacional de Registros Públicos (Sala única) para tercerizar la vía administrativa, que beneficiaría al usuario incrementando la probabilidad de acceder a la inscripción registral, y aumentar de instancia sin perjudicar al beneficiario.

El Tribunal Registral actual, tiene diversas salas con serios problemas, como la dependencia laboral de sus miembros, la dispersión de criterios, el cargo indefinido que descarta y burocratiza la reforma con doctrinas nuevas. Po ello, la legislación registral esta, aprisionada en sí misma, y no se perjudica con los cambios constantes.

### **2.3.2.2. Características del procedimiento registral.**

#### **A. Tramitación especial.**

En este procedimiento, se aplica de modo supletorio lo señalado por el art. 1, inciso 2, de la Ley del Procedimiento Administrativo General, el TUO del RGRP es de única aplicación. En igual sentido, el artículo 1 del TUO del RGRP, precisa que el procedimiento registral es especial. Además, el artículo 2009 del Código Civil señala que: “Los registros públicos se sostienen a reglamentos y leyes especiales”. Aunado a ello, existe el TUPA del Sistema Nacional de los Registros Públicos (aprobado D.S. N° 011-2002-JUS), que establece los requisitos mínimos debido a la complejidad del acto inscrito.

El artículo 2 de la Ley N° 30313, del 26 de marzo de 2015, expresa que el trámite de inscripción de un título es aceptado cuando cumple con el reglamento de la presente ley. Asimismo, los únicos en tramitar una inscripción son las autoridades o funcionarios que plantean su oposición ante la imitación de documentos o sustitución de identidad, establecidos en el artículo 3 de la Ley N° 30313.

El tramite registral tiene como fin la inscripción de un título, y es carácter no contencioso, excepto que presenten supuestos de suplantación de identidad o

fraude documentario, en dicha ocasión la inscripción es investigada y posteriormente anulada. Dicha oposición solo puede ser propuesta por el Cónsul ante cuyo oficio se otorgó el acto en el cual se reemplazó de identidad de los otorgantes o cuyos instrumentos protocolares o extra-protocolares fueron falsificados; asimismo, el funcionario público, juez o árbitro de ambas partes, mediante la documentación de inscripción falsificada.

Si la oposición se refiere a un título que aún no se ha presentado al registro o sobre un título que ya obra inscrito, el funcionario competente, sin mediar trámite ni traslado alguno, podrá disponer de plano el rechazo.

#### **B. Instancia de parte.**

El trámite registral es impulsado por el representante que registra un derecho, contrato o acto, además, es el único que puede corregir la observación o remunerar la liquidación e interponer los recursos impugnatorios (artículo 3 del Título Preliminar del Texto único ordenado del reglamento general de registros públicos, en adelante TUO del RGRP, dentro de la resolución emitida por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2012).

#### **C. No es contencioso.**

No se admite el apersonamiento de terceros planteando oposición a una solicitud de inscripción, excepto en el registro de predios rurales (posesión). Igualmente, en la Ley N° 30313, indica la naturaleza del trámite registral a pesar de la cancelación y oposición del predio registrado.

#### **D. Pluralidad de instancias.**

Una garantía del sistema es la existencia de una pluralidad de instancias, pues las impugnaciones son resueltas por el órgano colegiado denominado Tribunal Registral. Las dos instancias son: el registrador y el Tribunal Registral. Frente a lo resuelto por el tribunal, solo es posible interponer la acción contenciosa administrativa ante el Poder Judicial (art. del TUO del RGRP).

#### **E. Exclusividad y autonomía en la función calificadora.**

Otra garantía del sistema es que ninguna autoridad u órgano del Estado puede tener atribuciones registrales ni interferir en las competencias de los funcionarios registrales legalmente establecidos. A su vez, no pueden participar en los procesos en trámite, cortarlos ni retardarlos, pues está prohibido ejercer función jurisdiccional registral por quien no ha sido nombrado en forma precisa.

**Artículo 31 del TUO del RGRP:** La calificación registral evalúa los títulos, posteriormente solicita en su caso la inscripción al Tribunal Registral de manera indelegable e personal.

- No cabe revocación o nulidad de las inscripciones en sede administrativa.
- La irregularidad del artículo 96 del TUO del RGRP, manifiesta la ausencia del predio de presentación y del título que la mantiene o su denegatoria.

#### **2.3.2.3. Los instrumentos en las inscripciones registrales.**

Los instrumentos validan las inscripciones acordes a los artículos 8, 9, 10 y 11 del TUO del RGRP, las inscripciones contempladas en el artículo 2 de la Ley N° 26366, son los siguientes:

##### **Artículo 8. Requisitos de la inscripción.**

Las inscripciones se efectúan sobre la documentación determinada por el reglamento, y la falla en la inscripción del derecho o acto correspondiente.

##### **Artículo 9. Traslado o copias de instrumentos públicos.**

Cuando las inscripciones efectúan por los instrumentos públicos, además, solo se podrán establecer las copias o traslados certificados por el funcionario o notario autorizado por la institución que mantiene en su poder la matriz, exceptuando la disposición contraria. Como, por ejemplo:

- Las escrituras y documentos públicos serán extendidos ante un cónsul, notario, o representantes diplomáticos.

- Los extendidos por otros funcionarios, en ejercicio de sus atribuciones.
- Las partidas de los Registros de Estado Civil.
- Las partidas parroquiales en los casos previos en el artículo 2115 del Código Civil; el matrimonio, únicamente serán beneficiadas las partidas parroquiales referentes a nupcias adquiridas antes de la vigencia de la Ley N° 6890, del 8 de octubre de 1930.

Además, se debe considerar la Ley de Procedimiento Administrativo modificado por el Dec. Leg. N° 1272, en lo referido al principio de celeridad (art. IV inc. 1.9) y el artículo 36 sobre legalidad del procedimiento.

#### **Artículo 10. Formalidad de los instrumentos privados.**

La disposición manifiesta que la inscripción se constituye como un instrumento privado, se efectúa, con títulos legalizadas notarialmente. La documentación adicional inferida el segundo párrafo del artículo 7, se presentan con copias legalizadas notarialmente. Además, si no se argumentan de forma directa e inmediata, no se podrán realizar la inscripción.

**Artículo 10-A. Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral,** conforme a la Res. N° 226-2014-SUNARP, del 08/09/2014. “En el arbitraje institucional deberá presentar duplicado certificado del fallo y la constancia referida el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, por lo tanto, se deberá presentarse una copia certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de los litigantes del laudo, de igual manera se certifica la copia de dicho fallo.

Los fallos provenientes del arbitraje publico previsto en el Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, además, debe presentar un duplicado certificado por funcionario capacitado en la resolución del Director Nacional de Justicia que acredite que el Juez, o miembro que presente servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.



Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral, se presentará la inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral, añadiendo el convenio y la decisión arbitral con las formalidades descritas en el presente artículo, a exceptuando la Constancia de notificación.

### **Artículo 11. Inscripción de actos o derechos otorgados en el extranjero**

“Pueden efectuarse las inscripciones concedidos en el extranjero, siempre que contengan derechos o actos conformes a la ley peruana. Asimismo, presentarán en traducidos al idioma español, para ser legalizados de acuerdo a las normas establecidas.

Para validar los derechos y actos concedidos en el extranjero, teniendo en cuenta las normas constituidas con los Títulos I y III del Libro X del Código Civil.

Las sentencias, las resoluciones tramitadas y los fallos arbitrales emitidos por el extranjero, de manera que, son inscritos cuando son reconocidos en el país acorde a las normas establecidas en el Código Civil, el Código Procesal y la Ley General de Arbitraje, en su caso. Deberá presentar los registros de los fallos ante el tribunal de extranjería, y solicitar autorización del Poder Judicial.”

Esto significa que los títulos serán emanados por los funcionarios o autoridades públicas del extranjero, siempre y cuando cumplan con la Ley Peruana. Por ende, la traducción y legalización estará sujeta al reglamento previamente observado por los funcionarios del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Las sentencias emitidas en el extranjero son otorgadas si cumplen con el procedimiento planteado en los artículos 837, 2102 al 2105 del Código Civil. En cambio, se inscriben, sin un exequatur, así pues, los hechos jurídicos son voluntarios y sin tramites contenciosos, por otro lado, las acciones de nulidad o validez, pueden inferirse frente al tribunal peruano.

Ejemplos: el traslado denominado parte de la escritura pública, los partes judiciales si se trata de mandatos judiciales, copias certificadas por funcionario competente del instrumento público administrativo, formulario registral con firmas certificadas respectivamente.

#### **2.3.2.4. El Título.**

En la doctrina, se ha distinguido las dos acepciones en que debe ser entendido el título: material y formal. El título en sentido material es la causa o razón justificativa de la adquisición del derecho, de su modificación o extinción. El título en sentido formal está referido al documento en el cual se hace constar la causa del pacto o contrato que se debe inscribir (Chico, 2000).

En el sentido material (o sustantivo), el título es el motivo, el fundamento jurídico que genera el nacimiento o la mutación de un derecho. Tal motivo (o causa jurídica) puede estar conformado por un negocio jurídico, por una disposición legal, por una decisión judicial o administrativa. En cambio, en sentido formal (o instrumental), el título es el medio probatorio que simboliza aquel móvil jurídico. Por ejemplo, la compraventa constituye la causa o fundamento de la transferencia del derecho de propiedad (título material). La escritura pública que la contiene, viene a ser el documento que la representa (título formal) (Roca, 1999).

El Derecho Registral se enfoca en la acepción formal (o instrumental) del vocablo título, quiere decir, como medio o vehículo para lograr la inscripción, sin embargo, al ser evidente la importancia del título como materialización del modificativo o creativo del derecho, es necesario para la presentación del mismo al registro y desarrollo del procedimiento registral. Así, la causa de esa transmisión también está dentro de las facultades calificadoras del Registrador Público por lo que es necesario descartar la importancia de ese aspecto dentro del Derecho inmobiliario registral.

Según el artículo 7 del TUO del RGRP, menciona los efectos de la documentación, inscripciones o títulos argumentados directamente al acto

inscribible, por lo tanto, se acreditan fehaciente su existencia, también, la documentación que no argumente de manera directa o inmediata la inscripción, no obstante, las copias de los documentos que coadyuven a la inscripción, no serán calificados ni registrados, exceptuando la disposición contraria.

La Sunarp autoriza las oficinas registrales que dispongan de tramites compatibles con la presentación de títulos, mediante recursos informáticos que protejan su integridad, inalterabilidad, igualmente, se incorporara a archivos magnéticos. Por otro lado, el procedimiento registral empieza, con la presentación del título y la orden para el Registro Mobiliario de Contratos solicitando.

#### **2.3.2.5. El diario.**

El diario es un libro donde se inscriben los predios presentados, por el funcionario encargado de la admisión de los títulos, indicando situaciones trascendentales para aplicar el principio de prioridad (Guevara, 1996).

El artículo 19 del TUO del RGRP, menciona que los asientos se registran en el diario mediante una orden de ingreso para cada título. Para acceder a la información contenida se deberá realizar una solicitud de inscripción del predio.

El artículo 14 del TUO del RGRP manifiesta, que los pedidos de inscripción formulados por autoridades judiciales, por medio de un documento autorizado por la oficina registral para posteriormente ser al ingresado al diario por un funcionario. A fin de, extender el mérito de los datos contenidos en el documento citado por la autoridad competente. Además, se aplicará a los pedidos de inscripción formulado por entidades administrativas, referidas a actos exonerados del pago de derechos registrales.

El diario es un libro u hojas sueltas que se empastan, donde se toman razón del ingreso de títulos y del curso o trámite que estos han seguido, con base en el sistema informático. El diario sirve al objeto del principio de prioridad preferente, pues allí consta el orden cronológico de los títulos presentados al registro.

Las formalidades del diario son las siguientes:

**a) Que conste en libro u hojas sueltas.**

El diario se puede llevar en libros o mediante hojas sueltas. En este último caso, las hojas se enlegajarán, foliarán y empastarán. En la actualidad, el diario consta en el sistema mecanizado de la Oficina Registral.

**b) Se puede aperturar, uno o varios diarios.**

Según el volumen del movimiento de la Oficina Registral, se llevará un diario para todos los registros o varios diarios. asimismo, se agruparán las presentaciones según el registro asignados para cada uno.

**c) Diligencia de cierre del diario.**

Todos los días no feriados, a la hora señalada para terminar la atención de la Oficina Registral, se cerrará el diario con una diligencia suscrita por el registrador inmediatamente después del último asiento, donde se precisará el número de estos que se hayan extendido. Cuando no haya presentaciones, no es necesario extender todos los días tal diligencia de cierre. En tal caso, solo al final de cada mes el registrador hará constar que no han ocurrido presentaciones desde la fecha del último asiento. Si llegara la hora de cerrar el registro, antes de concluirse un asiento, se constituirá este hasta su conclusión. Si quedasen títulos pendientes de asiento de presentación, se hará constar esta situación en la diligencia de cierre, designando la hora y el número de cada título, para extender los asientos respectivos al siguiente día según el orden de presentación (Cabrera, 2000).

**2.3.2.6. El asiento de presentación del título.**

La importancia generada por el asiento presentado, significa que el título logro una superioridad oponible. Cada asiento deberá tener un código de acuerdo al

orden de presentación del título a la oficina registral, por ende, debe considerar el nombre y documento de identidad; la fecha, hora, minuto y segundo de presentación, dejando constancia del momento en que se presentó a nombre de un tercero; asimismo, la documentación presentada sea privada o pública deberá indicar la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que autentifique la inscripción solicita, y en este caso , se deberá dejar una constancia de reserva planteada por el presentante con él: nombre; denominación o razón social de terceros que otorguen el título; partida registral de existir esta; sección y registro a la que corresponda el título. Por ejemplo: Indicar el distrito de procedencia del predio, y la documentación agregada al título.

Por otro lado, los Registros Públicos, formulan la importancia del diario establecido por el Art. 9 del Título preliminar del TUO del RGRP, por esta razón, los asientos registrales, tienen prioridad contra los derechos emitidos, asimismo, se considera la fecha y hora presentación del predio, acorde al artículo 2016 que prioriza el tiempo de inscripción y la preferencia de los derechos y el artículo 2017 del Código Civil , rechaza las inscripciones con títulos incoherentes, incluso si son de fechas anteriores.

Por otro lado, la norma establecida en el Art. X del Título Preliminar del TUO del RGRP, manifiesta que el asiento actualizado no se inscribirá ningún título referente a la mismo predio o partida, inclusive si es anterior o de igual fecha, lo que demuestra la importancia del diario, pues, los asientos de presentación contenidos en el diario constituyen verdaderas inscripciones preliminares, que se incorporan a la inscripción propiamente dicha, en caso de ser admitido el título.

El diario depende de la Oficina Diario de la Zona Registral. En el diario, constan las solicitudes de inscripción y la presentación del respectivo título. El predio debe tener una constancia de presentación ante los Registros Públicos. Además, de presentar una orden de ingreso de cada título al diario, también, se añadirán datos que no cambien el sentido del documento original.

El trámite registral comienza con la presentación del título, teniendo la capacidad de solicitar la inscripción otorgada a terceros, igualmente, consta con instrumentos públicos. El notario posee la disposición de solicitud inscripciones con instrumentos constituidos. Esta autoridad es desempeñada por medio de funcionarios acreditados.

En lo referido a los recursos que bloquean el procedimiento registral, según el art. 1 del TUO del RGRP, no se admite oposición de la inscripción, pero se evitan a través de, una medida cautelar sin renovación del mandato judicial.

Al efectuarse la inscripción de un predio, no se podrá cuestionar la validez registral, puesto que, dicha aspiración se realizará ante el poder judicial señalado en el artículo 2013 del Código Civil.

### **2.3.3. La Partida Registral.**

#### **2.3.3.1. Concepto de Partida registral**

La partida registral viene a ser la documentación físico o digital del predio inscrito por un titular establecido. Cada inmueble es un asiento, y cada asiento un derecho. La inscripción de un inmueble se basa en acatar los principios sustentados en la organización y normativa registral.

El contenido de la partida registral, es definido por el reglamento de las inscripciones del Registro de Predios. como un documento emitido por los Registros Públicos donde se determina el historial inmueble (propietario actual y el propietario anterior, existencia de gravámenes, área del inmueble, entre otros). Por ello, es necesario que la persona interesada en adquirir un bien, debe revisar la partida registral antes de firmar el acuerdo de compraventa, con el propósito de verificar la situación verdadero dueño.

En los últimos años, las estafas inmobiliarias han aumentado en el país, por lo que es importante solicitar la partida registral del predio antes de adquirirlo y

realizar la compra. De modo que, el trámite es la diferencia entre ser sorprendido y hacer una buena adquisición.

La copia de una partida registral se puede solicitar en las oficinas de la Sunarp. Para ello, se debe indicar el número de la partida en la ventanilla de atención, en caso desconozca el número, podrá realizar una búsqueda con el nombre del propietario.

### **2.3.3.2. Rubros en la partida registral**

En las partidas registrales correspondiente a éste registro, se encuentran los siguientes rubros:

- a) **Antecedente dominial:** Aquí se indica el folio de las inscripciones transferidas a la ficha o el número de aquella independización inmobiliaria. De modo que, se indica el número de la partida proveniente de la primera inscripción. Por ende, se describen los antecedentes del predio.
- b) **Descripción del inmueble:** Aquí se describen las características físicas del predio, tales como: La geográfica, ubicación, linderos, área y demás materiales.
- c) **Títulos de dominio:** Aquí se describen las transferencias de predios y demás actos que modifiquen, constituyan o extingan la titularidad dominial.
- d) **Cargas y gravámenes:** Aquí se describen las afectaciones judiciales y extrajudiciales como los bloqueos, las hipotecas, embargos, medidas cautelares y demás gravámenes y cargas.
- e) **Cancelaciones:** Aquí se describe el alzamiento de las sanciones extrajudiciales y judiciales que pueda tener el predio.

- f) **Registro personal:** Aquí se describen las inscripciones referidas a los propietarios del predio, puesto que, se obtiene por separación de bienes, divorcio, herencias, muerte presunta, entre otros.

**La forma de leer dicha información.**

- En los títulos de dominio, comprueba si el vendedor es el legítimo propietario. De ser este caso el nombre deberá aparecer como el último dueño.
- En la descripción del inmueble, se verifica si la construcción actual del predio se encuentra debidamente inscrita.
- En los gravámenes y cargas, se debe verificar si el predio tiene gastos hipotecarios, anotación de demanda, embargo, arrendamiento, bloqueo registral.
- En las cancelaciones, se debe verificar si las cargas referidas han sido levantadas.
- En el Registro Personal, se debe verificar si el predio no está incluido en un juicio de separación de bienes, muerte presunta u otras situaciones personales como declaración de herederos, incapacidad del propietario, entre otros.

La copia literal de la partida registral de un predio cuesta de S/. 13.00 (las dos primeras hojas) y es solicita directamente por el ciudadano. La entrega es inmediata, excepto títulos extensos o muy antiguos.

El registro de predios está conformado por las partidas provenientes de las inscripciones, así como por los asientos expedidos, organizados por sistema de procesamiento de datos. De modo que, cada predio comenzara con una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones organizadas por rubros. Por cada derecho o acto se registrará en un asiento independiente, de manera que, se extenderán unos sobre otros, señalando el rubro y la numeración correspondiente a la letra que lo identifica la procedencia de la inscripción, exceptuando los títulos compatibles. Por ende, la anotación preventiva de un derecho o acto que no se inscribir debido defecto subsanable, exceptuando la norma expresa.



En el caso que por equivocación se hubiese extendido un asiento en un rubro diferente, se deberá prevalecer la esencia del acto, sin perjudicar las rectificaciones señaladas en el Reglamento General de los Registros Públicos.

#### **2.3.4. El principio de publicidad registral.**

##### **2.3.4.1. Definición de publicidad**

Dar publicidad consiste en poner en conocimiento de una comunidad, proporcionando los medios necesarios para conocer con mayor facilidad los actos o hechos difundidos.

Además, posee diversos medios que dan publicidad a un hecho o acto, de modo que, este será difundido, y reconocido por los miembros de la comunidad (Delgado, 1998).

Asimismo, es el conjunto de procedimientos utilizados para extender y divulgar el conocimiento de ciertos acontecimientos o situaciones con el propósito de llegar a todos, de modo que, adquirir popularidad (manifiestas, patentes y notorias). Ejemplo: para empezar cualquier relación jurídica se requiere el máximo de certeza; si quiere comprar, necesita que el mercader sea el legítimo dueño y que la carga total del inmueble sea expresada por vendedor.

El fin de esta clase de publicidad, es decir, cualquier tipo de divulgación o suceso que intenta obtener conocimientos de las personas quienes va orientada. Para lograr esta certeza surgen dos opciones: a) los particulares empiezan averiguaciones largas y costosas; o, b) el Estado satisface necesidades con procedimientos publicitarios. Esa organización no valdría si los datos que brinda no tienen garantía de certeza (Pau, 1995).

##### **2.3.4.2. Definición del principio de publicidad registral**

En la historia del Derecho, es posible comprobar que las diversas sociedades y pueblos, han buscado divulgar situaciones precisas, también, se desarrollan sistemas publicitarios, que permitan el conocimiento de estos actos.

Por otro lado, la publicidad registral fue creada por el Estado para reemplazar a la publicidad posesoria, además, dejó de satisfacer las necesidades de certidumbre en la contratación y de ofrecer seguridad jurídica. Si bien se registran actos jurídicos, lo que se publica son situaciones jurídicas como; el monto de capital de la sociedad, propiedad del adquirente, facultades del gerente, afectación jurídica, entre otras; los terceros no están interesados en hechos jurídicos inscritos, sino que buscan sanciones expuestas sobre aquellos hechos generados por el predio.

Los principios registrales son las formas que permitan que el sistema de publicidad registral cumpla sus fines de seguridad jurídica, que se divide del siguiente modo: a) La seguridad estática, resguarda al titular contra ataques de terceros que desconocen la titularidad, así se certifica la seguridad los derechos inmobiliarios; b) La seguridad dinámica, en primera instancia si el adquirente no puede ver el predio debido al desconocimiento de los requisitos predeterminados, así se garantiza la seguridad a terceros involucrados en la circulación de la riqueza.

La publicidad registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de ciertas situaciones jurídicas que organiza el Estado por medio de un órgano operativo que genera cognoscibilidad general respecto a terceros, con la intención de resguardar los derechos y la seguridad de los mismos.

Además, nace de los Registros Jurídicos en el sistema registral peruano, no se condiciona a los derechos reales, sino que ofrece publicidad jurídica al conjunto de actos inscribibles como el arrendamiento, el mandato, las demandas, el pacto social, extinción de sociedades, la disolución, testamentos y sucesiones intestadas. Además, no se inscriben derechos reales, como el Registro de Testamentos y el Registro de Sucesiones Intestadas, el Registro de Mandatos y Poderes, considerados en el artículo 2 de la Ley N° 26366.

#### **2.3.4.2. Finalidad de la publicidad registral**

La publicidad registral otorga seguridad jurídica al derecho real inscrito en el artículo 2014 del Código Civil. No es suficiente la puesta en conocimiento de ciertos actos relevantes para la vida del tráfico, ya que el registro requiere generar oponibilidad —eficacia sustantiva— como la incidencia de los actos inscritos en el ámbito jurídico de los terceros en general.

Por consiguiente, los registros son la esencia o contenido de la institución. El registro recibe, depura y ordena la información, para volverla pública. Al gozar de publicidad, recién se genera la oponibilidad. No obstante, el asiento no busca ser publicado de forma absoluta, sino favorecer al comercio, y poner en practicar los derechos anotados. El registro no es creador de la validez, sino solo testigo privilegiado y preferente de esta. De modo que, propone la exteriorización continuada de los actos y derechos inscritos, con el propósito de hacer cognoscibles a los terceros.

La publicidad es la expresión de un inevitable servicio del Estado para fortalecer la seguridad jurídica por medio del Derecho en las relaciones humanas. a fin de, ofrecer seguridad jurídica a terceros, constituidos por ciertos casos, la existencia del acto o derecho registrable.

#### **2.3.4.3. Clases de publicidad registral**

##### **A. Publicidad material**

Está contenida en el enunciado, in re del principio, es decir, nadie puede alegar su desconocimiento. Se ampara en el artículo 2012 del Código Civil que destina al conocimiento; Así pues, la doctrina mayoritaria señala que la efectividad del material publicado en el sistema registral peruano se realiza con tres bases registrales fundamentales: legitimación —art. 2013 del Código Civil: legitimar al titular registral y resguardar los derechos—, oponibilidad pública registral, arts. 2022 y 2014 del Código Civil, que protege a los terceros adquirentes tutelando la

seguridad dinámica.

El artículo 1 del Título Preliminar del TUO del RGRP, expresa que: El registro concede publicidad jurídica a los derechos o actos inscritos. El concepto de inscripción comprende a las anotaciones preventivas, exceptuando si reglamento está explícitamente diferente. Los contenidos de las partidas registrales afectan a terceros aun cuando estos desconocen del mismo.

Según el artículo de la Res. N° 281-2015-Sunarp-SN, la publicidad material se refiere a los efectos que aparecen en la anotación registral prevista en el presente reglamento y otras normas legales. Los efectos de la publicidad material son los siguientes:

- Efecto de cognoscibilidad: La partida registral perjudica a los terceros aun si estos desconocieran de este, excepto norma en contrario.
- Efecto de oponibilidad: Los derechos o actos no anotados en el registro, no perjudican al tercero que inscribió su derecho en el registro público.
- Efecto legitimador: El legítimo titular puede actuar de acuerdo al contenido de la inscripción registral

### **B. Publicidad formal**

Se vuelve realidad con el compromiso de los funcionarios de los Registros Públicos que informan al solicitante sobre el contenido de las inscripciones. Está regulado en el artículo II, Título Preliminar del TUO de RGRP, quiere decir que la publicidad formal garantiza que la persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales, y, obtenga información del archivo registral. El funcionario no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones establecidas en los Reglamentos del Registro.

La publicidad registral formal asegura que las persona tendrán acceso al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales. Los certificados

que extienden las oficinas registrales prueban la inexistencia o existencia de inscripciones vigentes en el registro al momento de su expedición. De modo que, el funcionario responsable del Registro no podrá tener en reserva la información contenida en el archivo registral, exceptuando las prohibiciones expresas contempladas en otras normas. Así, en caso que la información requerida afecte el derecho a la intimidad, esta solo podrá presentar a aquellos que acreditan legítimo interés, de acuerdo a las normas que establezca la Sunarp.

La publicidad formal, puede darse de dos maneras: **a)** Directa, en las oficinas de los registros, a las que pueden acercarse y pedir muestras de partidas electrónicas, o tomos, con el requisito de pagar los derechos, según el arancel vigente; **b)** Indirecta, el usuario puede pedir cualquier certificado: gravámenes, copia literal, etc., previa presentación de la solicitud respectiva. Se señalarán los títulos en trámite.

El certificado resulta ser la herramienta pública emitida por el abogado certificador o un registrador, a fin de, publicitar el contenido literal de un predio, o título que contiene la aseveración, de manera positiva o negativa, de la anotación preventiva de un contrato en el registro. Estos pueden ser:

- Literales: copia, impresión de la partida registral, o de la documentación dan mérito para extenderlos.

- Compendioso: resumen, extracto o indicación de ciertas condiciones del contenido de las partidas registrales. Se dividen de la siguiente forma:

- a) Positivos: prueban solo la existencia de determinada inscripción.

- b) Negativos: prueban solo la inexistencia de determinada inscripción.

- c) De vigencia: prueban la existencia del derecho o acto inscrito a la fecha de su envío. El sustento de la validez está en priorizar contemplado en el artículo 2016 del Código Civil, identificado con el adagio latino: “Primero en el tiempo, poderoso en el Derecho”.

En consecuencia, el acceso es mediante manifestaciones y certificaciones que se realiza de la siguiente manera:

**a) Manifestaciones:** El usuario externo por sí mismo toma conocimiento del contenido de la información del registro. Los medios de acceso pueden ser los siguientes:

- Visualizaciones mediante terminales en la propia institución.
- Visualización vía web.
- Impresiones simples expedidas en la propia institución.
- Impresiones descargadas de la web.

El contenido se puede referir a lo siguiente:

- Partidas electrónicas
- Títulos archivados.
- Resultados de búsquedas.

**b) Certificaciones:** El usuario externo toma conocimiento por medio de documento expedido por registrador o abogado certificador autorizado. Solo puede ser emitido en soporte papel. El usuario accede a dicho documento, lo recoge en mesa de partes o vía servicio de Courier. Las certificaciones pueden ser de dos tipos: certificaciones literales o certificaciones compendiosas.

- **Certificaciones literales**

El abogado o registrador expiden fotocopias o impresiones de información del registro, garantizando que el ejemplar que se ofrece es similar a la información anotada en el registro. Las certificaciones literales pueden ser de partidas registrales o de títulos archivados. El usuario se encarga del análisis de la documentación para obtener la información que le sea relevante.

- **Certificaciones compendiosas**

El registrador o abogado certificador informa al usuario el dato o información que le solicita el usuario. El tipo de certificación compendiosa depende de lo

solicitado y del resultado de la búsqueda o examen de la información del registro, pues si el usuario solicita que el registro informe la existencia de cierta información en el registro, el resultado puede ser: certificado negativo, certificado positivo, certificado de vigencia, o certificado de búsqueda catastral.

### **C. Clases de publicidad según la Res. N° 281-2015-Sunarp-SN**

Según la Res. N° 281-2015-Sunarp-SN, la publicidad formal se clasifica en: formal simple y formal certificada.

- **Publicidad formal simple**

Solo es informativa, se basa en la obtención de información del archivo registral, sin la anotación del funcionario responsable. No obstante, se obtiene por medio de los siguientes medios:

1. Exhibición: Es la consulta directa por parte del funcionario que valida los títulos archivados. Por ende, se realiza en la oficina registral correspondiente y en presencia de un notario certificado, tomando precauciones que aseguren la conservación del predio. Así pues, no se permite plegar las hojas, ni poner anotaciones, o hacer actos que puedan modificar la documentación, bajo responsabilidad de tomar las acciones legales respectivas.

2. Visualización: Es la consulta de título o partida archivadas en formatos digitales, o se tramita en las instalaciones de las oficinas registrales y cajeros registrales multiservicios u otros medios.

3. Copia informativa: Es el duplicado total o parcial del documento archivado, y se rechaza la solicitud de inscripción, incluso si se originan en tomos o fichas. Por otro lado, si persiste el fallo, la inscripción quedará pendiente o anulada.

4. Búsqueda por medio de los índices informatizados: Se obtiene la información de las partidas registrales a través del sistema informático registral,

así como: la denominación y el nombre de la persona jurídica o natural, el número y demás datos de cada inscripción jurídica.

5. La boleta informativa: Es la información conseguida de los asientos, por medio del sistema informático registral, que precisa la existencia de título pendiente.

- **Publicidad formal certificada**

Es un instrumento público, que otorga información argumentada del registro y está suscrita por un abogado certificador, registrador, o certificador autorizado por la Sunarp. Por ello, el valor del trámite seguido por la institución privada o pública, a fin de, establecer el presente reglamento. Asimismo, se certifica por los siguientes medios:

1. Certificado literal: Es la réplica parcial o total de la documentación establecida en el título, de este modo, se niega la solicitud de la partida registral, incluyendo la ficha o el tomo, y para impugnar el caso, se necesita la hora y el día de su expedición, debidamente ser autorizados por el abogado certificador, registrador, o certificador enviado por la Sunarp, por medio de una firma, sello y rúbrica de la hoja integrada en la publicidad.

2. Certificado compendioso: Es la expedición de un resumen, indicación o extracto de cierta circunstancia que conste en la partida registral, así como, el agravante, la titularidad, nombramiento, revocación, carga u otro dato. Además, la información registral permite probar la inexistencia, vigencia o existencia de la anotación registral señalada, asimismo, los argumentos necesarios para no incitar confusión respecto a la partida registral y se debe precisar la hora y fecha de presentación. Por ello, el abogado certificador deberá constatar por medio de su firma, rúbrica y sello en el documento integrado a dicha publicidad.

Los abogados certificadores, los funcionarios se encargan que el jefe de la zona nombre la función de remitir los certificados. Además, puede designar al jefe de la



oficina registral respectiva. Para optar como funcionario certificador se debe poseer título de abogado y ser colegiado habilitado.

Según el artículo 17, los certificados compendiosos comprenden los siguientes:

- **Certificado registral:** Verifica la documentación del título, descripción, gravámenes y cargas vigentes sobre el bien acorde a cada registro jurídico. A su vez, prueba los datos del ciudadano conforme a los registros jurídicos aprobados en el sistema informático.

- **Certificado de cargas y gravámenes:** Prueba la existencia de gravámenes, cargas vigentes sobre el predio acorde al registro jurídico.

- **Certificado positivo:** Prueba las inscripciones determinadas en el registro jurídico, precisando el tipo, número y la oficina registral donde está inscrito el derecho o acto, según sea el caso.

- **Certificado negativo:** Prueba la ausencia de la inscripción establecida en el registro jurídico de la oficina registral respectiva.

- **Certificados de vigencia:** Prueba la subsistencia del acto inscrito establecido en el registro jurídico a la fecha de su expedición.

Al solicitar la expedición de un certificado compendioso, el registrador derivar la solicitud al funcionario competente. Por otro lado, el certificado del título archivado pertenece en la oficina registral, y la publicidad formal es conforme al trámite determinado por la oficina de destino y la oficina receptora.

El artículo 20 señala que, ante la incapacidad del administrativo encargado de ofrecer la publicidad formal con ámbito de competencia nacional, es decir, cuando por razones técnicas no pueden ofrecer la solicitud de publicidad, y se atiende al trámite entre la oficina receptoras.

### **2.3.5. La Seguridad jurídica.**

#### **2.3.5.1. El registro representa un título calificado de los derechos**

El problema principal es averiguar la condición del propietario y la adecuada comprobar su derecho (título). Es decir, se pretende configurar un régimen legal que facilite al propietario del predio, los títulos que prueban la eficiencia de los derechos del bien.

El tema es muy complejo, pues al obtener un título derivativo, se deberá cerciorar la documentación y certificar que no esté replicada. Por ello, obligatoriamente se deberá pedir la aprobación de su derecho como propietario. En consecuencia, cuando el adquirente recibe a título derivativo un inmueble, la validez de su adquisición depende de la adquisición de su causante, y así sucesivamente hasta el propietario original (Messineo, 1954).

Por otro lado, la dificultad, significa experimentar toda una serie de sucesos hasta llegar al propietario actual, se denomina prueba diabólica, porque alude ser imposible de alcanzar. Así, en el Derecho romano rigió en toda su extensión la regla por la cual no es posible transferir a otro más derecho del que uno posee. De este principio, surge que para enajenar es necesario ser propietario y, por ende, probarlo (Petit, 1961). La propiedad ligada a su prueba, y además el derecho del predio es formal y se resume en la titulación. En efecto, la sola apariencia derivada del Registro es titulación e instrumento privilegiado de prueba, por lo que “la validez de la propiedad está indisolublemente ligada con su prueba” (Álvarez, 1986).

El hecho jurídico está basado, en la eficiencia del negocio jurídico del predio que depende de la situación jurídica inicial y de su titularidad. Es obvio que, para terminar un negocio inmobiliario, el titular deberá presentar la documentación referida al predio. La verificación se establece con el título de adquisición del inmueble. De modo que, “la propiedad está íntimamente asociada con el título de

propiedad presentada ante los terceros, él mismo que debe estar en capacidad de generar certeza sobre su contenido” (Couture, 1949).

“La razón del registro de la propiedad es conformar un elemento que reemplace la documentación falsa de la propiedad, y la publicidad” (Álvarez, 1995). De esta forma, el estado permite poseer un título formal que pruebe los derechos; así, el comprador, o el acreedor hipotecario, podrá disfrutar de certeza sobre las adquisiciones que hacen y, así se asegura la rentabilidad de sus proyectos de inversión (predictibilidad). De ahí que, el Registro permite el conocimiento del estado jurídico de los derechos, proponiendo un título (o conjunto de títulos) con nombramiento formal, que incide en dos fases: en la fase de conservación del derecho correspondiente al titular inscrito, y en la fase de renovación del derecho sobre un tercer adquirente (Diez, 1995).

La institución del Registro no posee base constitucional, solo se incorpora dentro del principio implícito de seguridad jurídica, pero la importancia social desarrolla y creación de riquezas, no impide situarlo como instrumento para otros fines. De modo que, el pleno mejoró el derecho del predio, asimismo, la Constitución lo promueve y reconoce, no solo basta con conocer al titular del bien, sino que es obligatorio objetar la titularidad del acto ante terceros, a partir de la seguridad jurídica, la oponibilidad concede los efectos económicos que le son inherentes. Es decir, el estado establece garantías que permitan la funcionalidad el acto. La anotación en un registro público, permite que el derecho trascienda y se transforme en un resguardo institucional para la producir riqueza y, desarrollar económicamente sociedades, a nivel colectivo e individual.

En esta línea, el registro es un “medio” que, para cumplir su real finalidad, requiere aproximarse a la realidad. La anotación no se crea en sí misma, pues ello significaría una inadmisibles formalista del Derecho, sino que se igualara a la validez jurídica. Es decir, debe formar una prueba del predio, prácticamente adecuada a los hechos que cumplen con la seguridad jurídica. El Registro publica la validez, pero no la crea, ni la minimiza.

En consecuencia, el fin del acto registral estable un procedimiento que facilite comprender la condición de los actos, de este modo, se permite la compraventa del predio en condiciones idóneas de seguras y justicia. De ahí que, la doctrina moderna proclama los beneficios de tramite sin soluciones drásticas, además, la inscripción es de vital importancia para la seguridad de la compraventa, considerando la validez extrarregistral. El Registro fue establecido para proponer soluciones imprescindibles que, posibilite la compraventa patrimonial, evidenciando los derechos y estabilidad en la circulación del título, por lo que, radica como un símbolo de seguridad justa. Detrás de ella, existe una racionalidad lógica y económica, así como un afecto profundo por el acto bueno y justo.

Desde este enfoque, no es suficiente la seguridad jurídica de modo riguroso, es decir, alegando la verdad dogmática del registro sin considerar sus límites intrínsecos (defectos, inexactitudes, imposibilidad de contradecir la realidad notoria, la posesión, etc.) y sus límites extrínsecos (fraude, mala fe, etc.). En este punto, una seguridad así entendida, conllevará inevitablemente a una situación de desorden o de incumplimiento de la ley (desuso de la norma). “La protección al adquirir no puede consumar sin que el verus dominus tenga la garantía institucional que aminore las probabilidades de fallo del derecho” (Miquel Gonzalez, 1979). Es posible apreciar con claridad las razones que están detrás de recusar la inscripción constitutiva, así como de las ventajas de dar lugar a la buena fe como elemento indispensable en la protección registral, y en la preferencia del usucapiente respecto al tercero registral.

Por otro lado, el registro autentifica las garantías institucionales del propietario inscrito, y coincide con la validez jurídica. De ahí que, las garantías de la titulación auténtica, calificación técnica del registrador, ordenación por medio del folio real, tracto sucesivo, sobre la prioridad, entre otros factores, sustentan la organización del Registro. Todos estos mecanismos aseguradores tienen el fin de proteger el principio de justicia, y no la seguridad jurídica por sí misma. Asimismo, se Comprende como una entidad jurídica, de estabilidad ciudadana en

el campo patrimonial, que, inspirada en conductas honestas, y resguardando a terceros contra los fraudes.

Además, el registro intenta publicar la validez jurídica para conseguir la seguridad de los actos de adquisición y transmisión de predios, pero jamás se contraponen a dicha realidad, por esta razón, algunos adeudos se inducen al timo de títulos. Aun así, es un medio, que automatiza la inscripción y la publicidad justifica dentro del marco de un sistema patrimonial justo, honesto y seguro, donde la información registral concede la publicidad de los actos, sin falsear la realidad.

El “derecho registral extremista” Indaga en la anotación, Por ello, admite una posición ideológica, a favor de, empresas financieras transnacionales, los bancos, y por aquellos tienen interés en beneficiarse y recuperar su inversión en corto tiempo. De ahí que, fuera del registro no existe nada válido o ni posición jurídica. En cambio, aquel que inscribe posee una garantía absoluta de su derecho. Por consiguiente, el acto se deberá iniciar y concluir simultáneamente, pues todas las disputas se deberán resolver con la expresión: “primero en el registro, más poderoso en el derecho.

En efecto, nadie ha supuesto que el registro otorgaría una garantía inmovible, pues, la validez tiene un procedimiento armónico, justo y conciliación de intereses. Por eso, se reconocen varias restricciones del acto registral, esto manifiesta, aspectos que no cumple ninguna función, tales como: posesión, error en la medición de superficies, usucapión, datos físicos de la finca, dominio natural y público, elementos de hecho diferentes de la publicidad, derechos reales notorios, restricciones legales de la propiedad, inmatriculaciones, entre otros. De ahí que, el registro solo puede ofrecer una relativa seguridad, pues nadie puede llegar más allá.

El Registro trata de reflejar la realidad, pues no crea la propiedad, ni la define, sino que el registro es un puro instrumento para identificar, proteger y servir a la propiedad, a la que presta certeza limitada, por el problema de los orígenes. En

cierto modo, se soluciona el problema del falso título, pero no el problema de la adulteración de la causa y el objeto del predio, tampoco resuelve cuestiones de carácter corrosiva en un lapso de tiempo.

El Registro de la propiedad posee además sus lados oscuros. La fascinación por la eficacia del registro debe considerar los riesgos que su utilización abusiva comporta, pues algunos sistemas registrales han legitimado arbitrariedades notorias, montados sobre la supremacía absoluta del libro (la voluntad política) sobre la realidad, basándose efectivamente en la injusticia de expropiar (por la pura inscripción del nombre de un propietario en unos libros) al propietario real sin justa indemnización. Entonces, el registro sirve para legitimar un expolio de personas o colectividades, para condenar a todos los que no están inscritos en el libro. “El progreso material y el desarrollo económico pretende entonces negar la propiedad, la significación del hombre, y su dignidad como fin de todo sistema jurídico” (Álvarez, 2010).

Desde esta perspectiva, el registro se define por dos límites estructurales: de una parte, el hombre es anterior a la organización que le sirve (la propiedad como realidad del hombre es anterior a su publicidad registral); de otra parte, la eficacia de la publicidad está determinada por sus presupuestos y medios técnicos. De ahí que, el derecho registral realista se centra en problema complicados, aceptando al registro como un noble instrumento que ofrece resguardas los actos de adquisición y transmisión de predios, pero pueden ser superado por ordenamiento jurídico.

#### **2.3.5.2. El registro protege a los terceros que ven la apariencia registral**

La doctrina de tutela de la apariencia asocia una serie de institutos jurídicos, tales como la posesión, el registro, los títulos valores y los instrumentos de legitimación. En todos ellos, se puede constituir un tercero protegido como efecto de su confianza en la situación de apariencia. El estado no siempre coincide con los actos, pero si exige el mismo respeto, y que relaciona a las personas, produciendo efectos distintos acorde al estado de derecho. Un caso conocido es la

apariencia del derecho. En efecto, existen casos por las cuales ha confiado de modo razonable en una manifestación jurídica, y ha actuado de acuerdo a dicha publicación tiene actos que manifiestan el desacuerdo con la realidad.

El conflicto surge entre el propietario que desea mantener su derecho; mientras que, por otro lado, está el tercero que busca confirmar su adquisición en mérito a su confianza en una situación de apariencia razonable, que a cualquiera lo hubiese engañado, pese a que el transmitente no era el titular del derecho. El primero representa la “realidad jurídica”, que algunas veces es oculta para la generalidad. La segunda representa la “apariencia”, cuya notoriedad o publicidad lleva a que un tercero pueda engañarse, de buena fe, creyendo que esa situación aparente es de acuerdo a la verdad y, en efecto, dicho tercero participa como si fuese tal. Por ello, se obtienen un debate entre el real titular, que termina con el acto en cuestión, por otro lado, el tercero respalda su adquisición de manera correcta y ajustada al derecho (toda persona se hubiese engañado en dicha situación; es el “error común”, por la cual todos hubiesen sufrido ese error).

Entonces, cuando gana la apariencia se extingue la regla general por la cual “nadie da más derecho del que tiene” (*nemo plus iuris*). Por ende, si A es propietario, entonces la transferencia que hace a B logra que el derecho pase de manos; al contrario, si A no es titular, entonces B nada recibe. No obstante, la apariencia genera una compraventa válida a pesar de no ser el titular del predio; entonces, B deviene en propietario, aunque A no tenga derecho alguno. Como ejemplo: “A” vende una computadora portátil a “B”, y en esta clase de bienes personales probablemente el vendedor ya no tiene el título formal adquisitivo del dominio, pero conserva la posesión, sobre esa apariencia que parece confirmar su titularidad, resulta que “B” se persuade y lleva a cabo la compra. Sin embargo, “A” no era el verdadero propietario, sino “C”, quien había entregado el bien a “A” con el fin que realice un servicio de mantenimiento. Así pues, “genera un conflicto entre la apariencia y la verdad, que casualmente se soluciona a favor del aspecto, en virtud de la particular evaluación hecha con relación al sujeto” (Gordillo, 1978). Es injusto despojar al verdadero domino de “C”, pero también es

dramático defraudar la buena fe de “B”. El artículo 948 CC resuelve el problema con una solución matizada, sin extremos, valorando las dos posturas jurídicas.

Para lograr una solución justa, requiere que ambas partes, dejen de solucionar actos a favor de la seguridad jurídica “solo el titular inscrito es propietario y gana siempre en caso de conflicto”. Si bien existe un “interés del adquirente” por consolidar la transmisión (denominado “tercero”), también existe un legítimo “interés del propietario” en mantener su derecho. De ahí que, se requiere repensar los intereses en pugna que están detrás de todo conflicto.

La doctrina precisa la autonomía privada que elude la protección de terceros en perjuicio de los titulares de los actor procedidos correctamente, por ello , “las bases del derecho privado, ya que en dicho caso se legalizaría la procedencia impune de propiedades sin el consentimiento del titular” (Miquel, 1979) .Por ello, ningún titular desea privatizar un predio suyo por una falsificación, ni por equivocación del registro o del notario, asimismo, el procedimiento jurídico no podrá apoyar reglas técnicas desprovistas de certeza, justicia y moralidad para la sociedad determinada; por ende, se debe tener legitimidad y viabilidad sobre los méritos de la sociedad. En efecto, no significa una injusticia “per se”, menos aún se podrá admitir la tutela exclusiva de una parte del conflicto, sin considerar las razones opositoras.

En consecuencia, la cuestión es complicada, al exigir una adecuada ponderación, pues se debe rechazar la ilusión óptica de que “toda seguridad ya es justicia”, se requiere establecer un delicado equilibrio entre ambas partes, logrando una mejor resultado conforme a las circunstancias. En este marco, brinda protección a los terceros, para emitir una la anotación declarativa preferencia del título inscrito sobre el no-inscrito (artículo 2022 CC), la protección del titular inscrito ante un negocio nulo antecedente (artículo 2014 CC), solamente resuelven las cuestiones derivadas de sujetos que están en disputa por la existencia de diferentes títulos de propiedad sobre el mismo predio, u originadas por la anulación de dichos títulos, y ante la inseguridad jurídica se necesitara de un



mecanismo imparcial que decidirá el conflicto. En consecuencia, el ordenamiento siempre debe preferir un título por encima del otro, por ende, las normas conflictuales se hacen necesarias. En todas las ocasiones, un comprador se verá privado del derecho, ya sea por los principios registrales o algún otro criterio, como la antigüedad del título o la ocupación del predio.

No obstante, la Constitución protege la propiedad ya adquirida (artículo 70), así como la libertad contractual como mecanismo para que los bienes inmuebles circulen en el tráfico (artículo 2, inc.14), por ello no se puede aceptar que un propietario pueda ser despojado de forma impune si no existe un valor fundamental que sustente esa solución extraordinaria por la que un titular es privado del derecho en contra de su voluntad. Entra en juego la racionalidad del sistema patrimonial que se basa en intercambios voluntarios y en reconocimiento de la posesión. En este campo, no se puede contradecir el interés colectivo que beneficia a terceros, haciendo frente al propietario, ya que también hay interés en la preservación del predio en custodia del propietario. Entonces, “la protección del propietario, no es un rezago, sino que reside en que las adquisiciones que nunca intentara socializar el predio, sino solamente asignar a un tercero” (Miquel, 1979).

En circunstancia normales, se impere la realidad jurídica, protegiendo al propietario, sin importar que exista un tercer adquirente, por ende, él se dominio se sustenta con la revocación del título, No obstante se valora en forma prioritaria la situación del tercer adquirente, sobre la posición del propietario, generando la “protección de la apariencia”, cuando un cierto hecho ha generado un “error común”, esto es, cualquier persona en tal situación hubiese creído que procedía de acuerdo a derecho, y siempre que esté amparado en una disposición legal. Se requiere que el titular se comporte con culpa (imputabilidad), pues solamente de esa manera se explica que la apariencia pueda imponerse a la realidad jurídica. En caso contrario, no justifica la renuncia del derecho, ni se despojan los derechos tutelados por mandato de la Constitución por medio de la llamada “garantía de indemnidad”.

Los principios registrales tienen el propósito de proteger ciertos actos de compraventa que sustentan la confianza de uno, y que nace en la apariencia del otro. Al poner dos intereses, la diligencia y la inocencia se evalúan ante el descuido de aquel que no formaliza con la carga legal de preservación de su acto.

Un caso concreto son las alteraciones del instrumento público que, pese a tal circunstancia, se llegan a inscribir para seguidamente permitir la adquisición de un predio registrado por un tercero. Por esta razón, la compra es anotada en el registro público (artículo 2014 CC). Este es un supuesto típico quebranta la Constitución, pues altera la garantía de indemnidad que es parte del derecho de propiedad. El fundamento es simple, pues no es suficiente la confianza del tercero a quien se quiere tutelar; también se necesita el fallo del propietario, por esta razón, será imputable al titular del derecho.

### **2.3.5.3. La seguridad jurídica estática y la “seguridad jurídica dinámica”**

Se plantea que el registro favorece a los terceros que adquieren derechos, y en el caso de una disputa su postura jurídica es superior al propietario. De esta forma, se busca lavar la conciencia ante el drama que significa despojar a un ser humano de su propiedad adquirida probablemente con el sacrificio de toda su vida, por el solo efecto de un formalismo. Se señala que, la preferencia del adquirente (“seguridad dinámica”) se produce porque este es un inversionista, un productor, un creador de riqueza, un hombre activo que construye para beneficio de la economía. Por el contrario, el despojo que se realiza contra el propietario actual (“seguridad estática”), se justifica porque se trata de una persona improductiva, rentista, que no mueve la economía, que no produce utilidad social a la riqueza, etc. Pero, esta idea es plenamente falsa.

El jurista (Ehrenberg, 1903) “realizo una diferencia entre la “seguridad del tráfico o seguridad dinámica” (seguridad propiamente dicha) y la “seguridad de los derechos o seguridad estática” (la justicia)”. La seguridad estática requiere que ningún perjuicio o cambio del acto personal, se realice sin el consentimiento del

titular, por lo cual, el propietario legítimo, solo admite que sea despojado de su derecho por voluntad propia. En cambio, la seguridad dinámica requiere que ningún beneficiario logre desprenderse de situaciones que no haya podido conocer, por lo que, un tercero justo conservara la adquisición del derecho, pese a que, se desconoce las situaciones que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente. De esta forma, existe un debate entre dos posiciones opuestas: el propietario está interesado en preservar su derecho, y el adquirente está dispuesto a mantener su adquisición, aun en contra de la voluntad del propietario. En dicho caso, la posición del tercer adquirente debe prevalecer.

En realidad, seguridad dinámica y estática son inexistente. Por ejemplo: si “A” es propietario inscrito de un predio determinado; pero, si este sufre una adulteración en la compraventa que no realizo a favor de “B”. Después, “B” transfiere el bien a “C”, quien según la autenticidad registral resulta tener un interés predominante al ser un tercero justo (artículo 2014 CC). Por ende, la seguridad jurídica dinámica, favorece la circulación del capital y trafico patrimonial, protegiendo a los creadores y empresarios del capital, esto implica que se tutele la situación jurídica de aquel que, moviliza los predios a través de la adquisición (referido a “C”), y se afecta al propietario estático que no produce (esto es, “A”). Asimismo, muchos resguardan la postura de Ehrenberg, el cual indica que el sistema patrimonial se debe construir desde la seguridad del tráfico.

Siguiendo con el ejemplo. El señor “C” está satisfecho con el sistema jurídico peruano, pues nunca pensó que el predio fue transferido a su antecesor “B” mediante una escritura pública falsificada; aun así, su adquisición termine siendo validada. Por su parte, “A” está desilusionado del sistema legal, pues no justifica del timo documentario, además, es privado de su titularidad. Hasta allí, los teóricos de la “seguridad dinámica” están conformes en resguardar las adquisiciones de los terceros que generan riqueza y mueven la economía. Pero, existe un pequeño detalle: al día siguiente, “C” es objeto de un nuevo timo a favor de “D”, quien seguidamente vende el mismo bien a “E”, el cual adquiere el predio

inscrito en el registro (artículo 2014 CC). De inmediato, “C” es sorprendido por el sistema legal peruano, señalando que el predio es inviolable y que no puede ser despojado de su derecho por una adulteración. El antes defensor del ordenamiento registral, luego se transforma en su principal crítico.

De modo que, es posible que una persona esté en contra y a favor de una misma disposición legal, debido a que anteriormente el adquirente, fue favorecido por la seguridad dinámica, y ahora es el propietario actual, afectado por la seguridad estática. Quiere decir, los adquirentes se convierten de forma inmediata en propietarios, si en primera instancia la norma resguarda a los terceros, que posteriormente, pasan a ser propietarios y sus derechos se torna vulnerables ante un futuro tercer adquirente. Por ende, la seguridad dinámica favorece hoy al adquirente “C”, pero mañana lo puede afectar, pues ya se transforma en un propietario de la seguridad estática.

Por ende, cualquier tercer adquirente necesita la seguridad de la posición jurídica de propietario. Por ello, se requiere contar con la seguridad estática y dinámica, pues en dicha posición la seguridad del adquirente se convierte en inseguridad para el propietario. Por esta razón, el adquirente de ayer es el propietario de hoy; por ende, ambas posturas requieren de seguridad y justicia (Gordillo, 1978).

Asimismo, la seguridad estática y la dinámica no pueden coexistir por separado, pues el resguardo del adquirente no finaliza en ese instante, requiriendo la tutela en cuanto se convierta en el nuevo propietario. Caso contrario, se buscaría proveer la seguridad ante un acto jurídico, igualmente, se generaría pánico durante el periodo del propietario. Se trata de un falso dilema que denota una inexistente dualidad en medio de dos tipos de seguridad jurídica, ya que en realidad están relacionadas, pues no se admite la solución extrema de primar la apariencia en todos los casos. La protección de la apariencia no se puede considerar como un principio general.

### **2.3.6. La duplicidad de partidas**

#### **2.3.6.1. Concepto de duplicidad registral.**

La función principal del registro público es otorgar publicidad para permitir el conocimiento de la posición jurídicas, además provee una presunción que no prueba lo contrario, conforme al principio de publicidad reglamentada en el artículo 2012 del Código Civil. Sin embargo, el registro se aleja mucho de ser perfecto frente a otro tipo de registro constitutivo de derecho, y para suerte de los funcionarios, el registro público peruano es puramente declarativo. Por ello, el problema común del registro es cuando existen más de dos partidas diferentes del mismo predio, este se produce por un error en el registro al momento de realizar la inscripción de los derechos del bien.

De acuerdo al artículo 56 del Reglamento de Registros Públicos, la réplica de partidas se da cuando se descubre más de una partida registral del mismo predio y elemento que determina el comienzo de una partida registral en virtud de la excepción contenida en el artículo IV del Título Preliminar del Reglamento.

En ese sentido, el propio Reglamento precisa los supuestos de réplica de partidas, así el artículo 58” legisla la duplicidad de partidas idénticas”, el artículo 59” legisla la duplicidad de partidas con inscripciones compatibles,” el artículo 60, “legisla la duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y el artículo 61 “legisla la duplicidad generada por aparición de partidas perdidas” Asimismo, los que se presenta la duplicidad parcial o total de partidas, muestran una clara coincidencia sobre la solución de la existencia registral, que consiste en suspender de la partida menos antigua. En consecuencia, prevalecen los principios contenidos en el título preliminar del Reglamento, tales como el principio de prioridad y especialidad.

El artículo IV del título preliminar del Reglamento de Registros Públicos, señala que debe ver una partida independiente por predio, esto es una declaración prevista en el artículo 2017 del Código Civil, que se relaciona con “el Principio de

Legitimación “previsto en el artículo VII y” el principio de Prioridad Excluyente”, vista en el artículo X del reglamento, este último asociado al “principio de prioridad “previsto en el artículo 2016 del Código Civil.

#### **2.3.6.2. El cierre de partidas por inscripciones incompatibles.**

El artículo 60 señala que, si existen partidas replicadas con anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral decidirá el comienzo del trámite de cierre de partidas y mandará publicar la duplicidad, por medio de, anotaciones en las partidas.

El primer paso, empieza con el cierre de inscripciones incompatibles, que se comienza solicitando un oficio, en este punto algunos abogados pueden mantener procedimientos, casualmente propios de la Sunarp, pero si se realiza una solicitud por un interesado, este perdería esa naturalidad y se transformaría un trámite de carácter rogatorio.

El segundo paso, se notificará a los titulares de las dos partidas y de aquellos derechos inscritos que pueden verse perjudicados por cierre, además, se realizara de acuerdo fecha de inscripción más reciente, por lo que, este supuesto tiene relación con las notificaciones provistas en el T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

El tercer paso, consiste en que el funcionario deberá publicar un aviso sintetizando de la resolución que comienza el cierre de partidas en el Diario Oficial El Peruano y el cual será publicado en la página web de la SUNARP, igualmente, tendrá información mínima del propio artículo.

Por último, finalizado los 60 días después de la última publicación, comenzará el cierre partidas menos antigua, salvo que se presente la oposición, que dará por concluido el trámite de cierre, dejando a salvo el derecho de terceros.

### **2.3.6.3. La oposición en el procedimiento de cierre de partidas.**

La oposición procedimiento registral, es una excepción del trámite de cierre de partidas por inscripciones de previos. De modo que, no es semejante a los procedimientos regulados en el Reglamento, a cargo de la Sunarp, en atención a lo precisado en el artículo 1 del Reglamento, establece que “no se admiten apersonamiento de terceros, ni oposición una vez iniciado el trámite. Las solicitudes se muestran con objetivo de no formar parte del trámite registral y el Registrador las niega en decisión irrecurrible.”

De esta forma, la oposición normada en el artículo 60 del Reglamento, es relevante, pues al no figurar entre los empleados de la Sunarp, puede producir errores, dudas, y demás que realizaran la desprotección del funcionario que determina la rogatoria. No obstante, la aplicación textual de la norma puede realizar trámites a cargo del representante público, esto se debe, evidentemente, a la poca práctica del derecho, por los propios funcionarios, quienes aplicando la literalidad de la norma pueden cometer errores.

En consecuencia, en 60 días de publicar la resolución en el diario de elección, cumplido el plazo, evidentemente, se tendrá como extemporáneo todo desacuerdo presentado y por ende se manifiesta inaceptable. La forma de la presentación debe ser: por escrito, causales que determinen la improcedencia del cierre de partidas y causales que determinen la inexistencia de duplicidad.

Esto parece contrario a lo previsto en el artículo 60 del Reglamento, formula que el opositor finaliza el trámite de cierre de partidas. Por esta razón, se culmina el procedimiento únicamente cuando se manifieste la oposición, esto se representa

por escrito y se sustente la inexistencia de la duplicidad. Es necesario precisar que se concibe por estas dos cuestiones:

- **Causales que fundamentan la inexistencia de duplicidad:** En este punto, el oponente demostrara que no exista superposición parcial o total entre las partidas inscritas.

- **Causales que determinen la improcedencia del cierre de partidas:** Para determinar el inoportuno cierre de partidas, deberá evidenciar que el oponente no esté vinculado con otras partidas.

Es oportuno precisar que las oposiciones suelen fundar controversia en los derechos del predio, no logra la protección jurídica que concedida por el registro el cual simplemente cede publicidad, por ello, se deben basar solamente en las bases especiales de prioridad y legitimación del derecho registral.

En el análisis que hace el funcionario, se deberá verificar si la oposición se ha sustentado en causales de duplicidad o de improcedencia del cierre de partidas, en caso contrario, deberá declarar improcedente, pues sino ha cumplido con sustentar las causales precisadas en la norma. Como efecto, la resolución declarará por terminado el cierre de partidas, pues es un acto administrativo que genera consecuencias a las partes que intervienen con el trámite. Asimismo, se deberá acompañar a la resolución, pues ha servido como principal motivador del acto administrativo, caso contrario, estará sujeto a la anulación conforme al numeral 2 del artículo 6 del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

Por último, la oposición no será incluida en la resolución por quebrantar procedimientos, puesto que, aminora las facultades contrarias del administrado, el mismo que desconoce las capacidades de la oposición, caso contrario, se realizará una apelación en función a los argumentos de la oposición.

#### **2.4. Discusión teórica.**



El Sistema Nacional de los Registros Públicos- “SUNARP” es ente independiente del sector justicia, por ende, se encuentra sujeta a las normas del derecho administrativo, establecidos por la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444 (LPAG). El principio de predictibilidad, está previsto en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar de la LPAG, que señala que las autoridades administrativas deben ofrecer a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada trámite, de modo que, a su inicio, el administrado pueda tener una conciencia muy certera sobre el resultado final que logrará.

La predictibilidad tiene como propósito resguardar la seguridad jurídica comprendida a modo de conocimiento y de certeza del derecho, además, las instituciones públicas y en el orden jurídico en general están previstas de consecuencias jurídicas derivadas de las conductas y acciones de terceros (Castillo, 1998). No obstante, en línea de predictibilidad, los usuarios del servicio están dispuestos por la SUNARP, asimismo, desconocen el grado de seguridad que verdadera que otorga la anotación de su acto en los registros públicos.

Naturalmente, no hay peor registro que el que no existe, por lo que es positiva la difusión de información y publicidad sobre los beneficios que otorga el registro para promover la formalización de la propiedad a nivel nacional. Sin embargo, en favor de la transparencia y el estricto cumplimiento del principio de predictibilidad, la publicidad de la Sunarp debería ir acompañada de recomendaciones que permitan a los administrados adoptar todas las medidas adicionales necesarias que estén a su alcance para conocer la situación legal y real del predio que pretenden adquirir. Solamente así, el administrado podrá adoptar una decisión informada y adecuada, sea para adquirir la propiedad o valorizar adecuadamente el predio en razón de su situación legal y real.

En este contexto, y los problemas de duplicidad de partidas, el principio de conducta procedimental impone a la SUNARP el deber de actuar de buena fe y guiar la actuación de los administrados ofreciéndoles la información necesaria que

debería tener cualquier administrado, con el fin de que tome todas las medidas a su alcance que le permitan alcanzar la seguridad jurídica en el tráfico.

## **2.5. Definiciones conceptuales.**

**Duplicidad de partidas:** “Se produce cuando se replica una partida registral del mismo predio, en un entidad natural o jurídica, o si el mismo elemento genera la apertura de una partida registral” (Diez,1995).

**Procedimiento registral:** Es la obtención de actos que realizan las personas al inscribir el título en el Registro (SUNARP), la anotación del título sirve para dar seguridad jurídica frente a terceros. Por ello, se presenta una solicitud dirigida al Registrador Público para anotar el acto administrativo, jurídico, o judicial (Gonzalés, 2002).

**Partida electrónica:** “Es un documento emitido por registro público, donde precisa el historial de un determinado bien inmueble” (Gonzalés, 2002).

**Propiedad:** Es el poder jurídico pleno, conferido al propietario que le permite realizar, todas las facultades de control posibles permitidas por la ley, ejerciendo una actividad lícita, y generando además la facultad para explotar económicamente dicho bien (Gonzalés, 2002).

**Seguridad Jurídica:** Es un principio del derecho reconocido, que se sustenta en la “certeza del derecho”, tanto en el campo de su publicidad como en su aplicación, lo que significa la seguridad que se conoce, o se puede conocer, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público (Gonzalés, 2002).

**Títulos:** “Son documentos de carácter público o privado, que otorgan un derecho de acreencia a quien lo posee” (Gonzalés, 2002).

## **2.5. Hipótesis de la investigación**

La duplicidad de partidas registrales perjudica la seguridad jurídica del predio, pues genera una inexactitud registral al existir una diferencia entre la realidad registral y la realidad extraregstral, quebrantando las bases registrales previstas en la Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, TUO del Registro Público

## 2.6. Operacionalización de Variables

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS
Duplicidad de partidas registrales	Se produce cuando se replica una partida de mismo predio, por iniciar sus partidas en paralelo, o por error del registro generaron partidas idénticas. (Gálvez Aliaga, 2014)	La duplicidad se presenta cuando los procedimientos registrales han llevado a abrir dos o más partidas sobre un mismo bien inmueble, lo que conlleva a un procedimiento administrativo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Procedimiento registral.</li> <li>• Procedimiento administrativo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consecución de actos</li> <li>• Inscripción del título</li> <li>• El Cierre de partidas por inscripciones incompatibles</li> <li>• La Oposición al cierre de partidas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fichas de observación documental</li> <li>• Libros</li> <li>• Revistas</li> <li>• Jurisprudencia</li> </ul>
Vulneración de los principios registrales en la Seguridad jurídica de la propiedad inmueble	La Seguridad se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público. (Rocio ediciones, 2017)	La seguridad jurídica de la propiedad inmueble se origina con la partida registral y se sustenta con la posesión del bien inmueble.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partida registral</li> <li>• Posesión del bien inmueble</li> <li>• Principios registrales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expedido por Registros Públicos.</li> <li>• Historial de un bien inmueble</li> <li>• Es un hecho jurídico</li> <li>• Poseer un inmueble como señor y dueño.</li> <li>• Los Principio registrales (Especialidad, Legitimación, fe Pública registral, prioridad preferente y prioridad excluyente)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fichas de observación documental</li> <li>• Libros</li> <li>• Revistas</li> <li>• Jurisprudencia.</li> </ul>

Tabla 1. Operacionalización de variables

Fuente: Elaboración propia, 2020.

## CAPITULO III

### MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1. Tipos de Investigación

##### A. Por la finalidad.

Por el tipo de investigación que se plantea, la investigación es de tipo básica, pues se busca dar una solución al problema de la *Duplicidad Registral* por medio de una propuesta de reforma legislativa, que implemente una solución adecuada y eficiente al problema referido.

##### B. Por el Enfoque.

El enfoque del estudio es cualitativo, pues lo que interesa es la implementación de una reforma legal de la Duplicidad Registral, para hacerlo se toma en cuenta la incidencia de casos reales que se presentan en los Registros Públicos. Bajo el enfoque cuantitativo se hace uso de la estadística descriptiva para el análisis estadístico. A su vez, se hace uso de la interpretación de la jurisprudencia civil bajo el enfoque cualitativo.

##### C. Por el Nivel.

El estudio desarrollado es descriptivo, por ende, explica el problema de la Duplicidad Registral, y la seguridad del predio.

#### 3.2. Diseño de Investigación.

El presente estudio es no experimental, pues no se manipulará las variables, es decir, si bien se busca aplicar nuestra propuesta, no es nuestro objetivo el verificar su resultado, sólo tiene como finalidad el proponer de manera teórica una solución a los casos de Duplicidad Registral que se ocasionen en los Registros Públicos.

### **3.3. Universo y muestra**

#### **A. Unidad de análisis.**

Está formado por las partidas electrónicas solicitadas al registro de predios en la oficina registral Cajamarca durante el periodo 2017 con respecto a partidas electrónicas duplicadas.

#### **B. Universo**

El universo está dado por las 24 Partidas electrónicas Duplicadas Registradas en el SIDUREG en el periodo 2017 de la Oficina Registral Cajamarca, Zona registral N° II – sede Chiclayo, de las cuales para este trabajo de investigación se han tomado dos expedientes de partidas electrónicas duplicadas.

#### **C. Muestra.**

La muestra está constituida por las dos Partidas electrónicas duplicadas, registradas en el SIDUREG duplicadas en el registro de predios de propiedad inmueble de la Oficina Registral Cajamarca, Zona registral N° II – sede Chiclayo durante el periodo 2017, que han sido solucionadas mediante el cierre de una de las partidas duplicadas y las partidas electrónicas que están en proceso para su solución mediante el proceso correspondiente.

### **3.4. Métodos de investigación.**

Este estudio utiliza el método dogmático – jurídico, por cuanto busca que la interpretación del texto normativo no sea aislada, sino que busca uniones entre ellas (Ramos Núñez, 2005, p. 103). A su vez, se emplea el método hermenéutico jurídico, en cuanto se analiza e interpreta la doctrina y la jurisprudencia que son afines a nuestra investigación.

### **3.5. Técnicas de investigación**

Las técnicas que se utilizaron en este trabajo de investigación son: la documentación desarrollada en esta investigación se examinó el reglamento de

inscripciones del registro público, relacionados con la duplicidad de partidas; asimismo, se elaboraron datos estadísticos con la información recabada por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Oficina Registral Cajamarca, Zona Registral N° II – sede Chiclayo. Posteriormente se analizaron las partidas electrónicas duplicadas que se encuentran en procesos iniciados, pendientes y terminados. Además, en la observación documental se revisó trabajos de investigación, libros, revistas, doctrina nacional e internacional y las normativas vigentes.

### **3.6. Instrumentos de recolección de datos.**

Se utilizó como instrumentos las fichas y de estudio documental. Además, la ficha textual facilita la recolección de diversos aspectos, y se orienta por una estructura lógica y ordenada de la información a investigar. En tanto, que las fichas de resumen permiten elaborar anotaciones de las ideas importantes extraídas de un texto.

### **3.7. Técnicas de análisis de datos.**

Los resultados de este estudio fueron codificados, para ser analizados con la ayuda del programa Excel, que permitió presentar los resultados en tablas y gráficos que muestran las frecuencias y porcentajes de la información recopilada sobre el tema de estudio.

### **3.8. Aspectos éticos de la investigación.**

Se declara bajo juramento que las fuentes bibliográficas, hemerográficas y/o electrónicas consultadas, han sido citadas conforme a la Guía de la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, de ahí que la investigación es de nuestra autoría, asumiendo plena responsabilidad por la misma ante la universidad y las autoridades respectivas.

## CAPITULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

#### 4.1. Resultados del análisis de los expedientes.

La duplicidad de partidas es un grave y, frecuente defecto del sistema registral. (Diez, 1995) manifiesta que la duplicidad de partidas origina desde medios de inmatriculación, que carecen de un sólido soporte catastral y ni realiza un control meticuloso de la existencia y de las características del predio solicitando una inscripción.

A continuación, se visualiza dos expedientes de duplicidad de partidas registradas en el Registro de predios de la Oficina de Cajamarca:

- Expediente N° 30-2018 (Cajamarca) y la Resolución Registral N° 465-2018-ZRNII-UREG de fecha 11.12.2018, en donde se dispuso iniciar el procedimiento administrativo de cierre de la partida Registral N° 02114557 del Registro de predios de la Oficina Registral de Cajamarca por existir superposición con el predio inscrito en la partida Registral N° 02114411 del mismo Registro, y cumpliéndose con lo previsto en el Art. 60 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN (“Reglamento General”), se dispuso mediante Resolución de Unidad Registral N° 238-2019-Z.R.N°II-UREG, de fecha 13 de junio de 2019, el cierre de la partida Registral N° 02114557 (en un área aproximada de 1.0734 has quedando un área remanente de 0.1076 has aproximadamente) del Registro de predios de la Oficina Registral de Cajamarca por existir superposición con el predio inscrito en la partida Registral N° 02114411 del mismo Registro.
- Expediente N° 06-2019, mediante Resolución de Unidad Registral N° 67-2019-Z.R. N° II-UREG del 11.02.2019, se dispuso el inicio del procedimiento administrativo de cierre de la partida N° 11088097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca por existir



superposición con el predio inscrito en la partida Registral N° 02108624 del mismo registro, y al haberse formulado oposición mediante escrito de fecha 21.02.2019 de la Sra. Gladys Angélica Aldave Torres, respecto a la partida Registral N° 11088097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, se procedió a verificar los requisitos contemplados en el Art. 60 del Texto único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución 126-2012-SUNARP-SN (“Reglamento General”), a fin de declarar concluido con el procedimiento administrativo; pues la sola formulación de la oposición ya evidencia la de conflicto de intereses que debe ser dilucidado en sede judicial.

Al respecto se debe indicar, que: el Reglamento General reconoce la probabilidad de superponer partidas registrales de un predio. Por ende, se solicita el Certificado de Búsqueda Catastral aludido en el artículo 132 del Reglamento General: “Certificados de búsqueda catastral: manifiesta que acreditan un determinado predio inmatriculado o parcialmente forma parte de un predio inscrito.

La “Directiva que regula la emisión de los informes técnicos de las solicitudes de búsquedas catastrales” (N°002-2014-SUNARP-SN), tiene como propósito establecer procedimientos de modo estandarizado a nivel nacional para la emisión de los informes técnicos de solicitudes de búsqueda catastral, sin perjuicio de que los certificados de búsqueda catastral no conformen una novedad en el sistema registral. La realización de inscripciones sin un apoyo de las oficinas de catastro, ha producido en el pasado, la existencia de las duplicidades y superposiciones, lo que ha perjudicado la seguridad jurídica que ofrecen los registros, por ello se ha implementado el servicio de búsqueda catastral, a fin de informar a los ciudadanos si determinada área de un predio, esta inmatriculada o no, o si el área en consulta este superpuesto total o parcialmente con determinada área. El Certificado de Búsqueda Catastral, posee un contenido meramente técnico, por lo que su expedición necesita del informe previo del Área de Catastro, y siendo este el principal documento que fundamenta dicho certificado, se debe revestir de todas

las garantías que faciliten que la información que se ofrece por medio del mismo sea trascendente para los administrados.

Cabe indicar que la base gráfica ha sido definida por la Directiva que regula la emisión de los informes Técnicos de las solicitudes de búsquedas Catastrales, la misma que ha sido aprobada mediante Resolución N° 120-2014-SUNARP/SN, con un sistema de información estructurada y organizada, constituida por la base de datos gráficos y alfanuméricos automatizados de predios inscritos en el Registro de predios, a partir de la información técnica que obra en los títulos archivados, elaborado sobre una Cartografía base.

En este sentido, de conformidad con el literal b del artículo 16 del reglamento del Servicio de Publicidad Registral, el certificado compendioso, consiste en la expedición de un extracto, resumen o indicación de determinada circunstancia que conste en la partida registral, tales como la titularidad, gravamen, carga, nombramiento, revocación u otro dato. También comprende la información registral sintetizada que permite acreditar la existencia o vigencia de determinada inscripción o anotación registral, así como las aclaraciones necesarias para no inducir a error sobre la situación de la partida y la indicación de la fecha y hora de su expedición; a la emisión del Certificado de Búsqueda Catastral, de acuerdo al artículo 85 del reglamento del Servicios de Publicidad Registral: Certificado de búsqueda catastral, establece que, se deja constancia que la información publicitada es hasta la fecha en que se emite el certificado por estar en constante actualización de la base gráfica, ya que se contrasta la información gráfica proporcionada por el usuario con la que cuenta esta entidad.

Es evidente que, la verificación de superposición de áreas y consecuente duplicidad de partidas es imposible de realizar a partir de un registro que tiene un contenido eminentemente literal y descriptivo. Por ello, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el Área de Catastro posee el cargo de asignar información gráfica literal y descriptiva del registro.

En este marco, conforme al Reglamento General de los Registros Públicos, menciona que las partidas superpuestas contienen anotaciones incompatibles, por otro lado, la Gerencia Registral dispondrá el comienzo del trámite de cierre de partidas y ordenará se publique la duplicidad existente del predio, por medio de anotaciones de las dos partidas. La resolución, será notificada a los titulares de ambas partidas, si los derechos inscritos se ven por el cierre registral.

Tras cumplir 60 días de publicación del extracto, la gerencia establece el cierre de la partida registral, a menos que dentro del periodo indicado se **formule oposición**; por esta razón, se finalizara el trámite administrativo de cierre de partidas, mandando una constancia de la situación. A fin de, declarar el cierre, cancelación, invalidez, cancelación o cualquier otro propósito orientado a reforma la duplicidad existente.

## **CAPITULO V**

### **CONCLUSIONES**

1. La duplicidad de partidas se produce hasta en tres supuestos: la superposición total de zonas inscritas en partidas referidas a distintos predios; la presencia con más de una partida registral del mismo predio, y la superposición parcial de zonas inscritas referidas a diferentes predios.

2. El Reglamento General de los Registros Públicos, ha denegado la regulación de un trámite denominado “cierre de partidas”, a fin de, evitar la prolongación de nuevos asientos inscritos en la partida cerrada. Sin embargo, este procedimiento de carácter administrativo si bien resuelve algunos temas no da una solución en cuanto al fondo del asunto, es decir a la inseguridad jurídica que se origina en casos de duplicidad de partidas.

3. Para los casos de inseguridad de duplicidad de partidas se deben considerar los siguientes factores: a) la falta de una base gráfica e instrumentos técnicos, es decir planos, que es muy importante para la calificación registral, los mismos que permiten identificar con mayor precisión la ubicación del lugar; b) La falta de la descripción detallada y determinación del área del predio, así como las características del predio al momento de inscribirlo por parte del administrado.

4. El medio administrativo de cierre de partida por duplicidad, fue concebido para dar solución a la superposición de partidas en el sistema registral. Donde este hecho da lugar al conflicto en la circulación de bienes, ya que varias personas se irrogan derechos, sobre un mismo bien. Una solución no solo requiere establecer quién es el que registró su derecho primigeniamente, sino que además se debe verificar el origen de los títulos de propiedad, para que se determine cuál de los títulos contrapuesto goza de eficacia y por lo tanto tiene un mejor título.

5. El principio registral es empleado para resolver el trámite de cierre de partida por duplicidad, manifestado en el artículo 2016 del Código Civil. Incluso, ese

artículo también es analizado en sede judicial, para los casos de superposición de partidas, que sustenta que las inscripciones antiguas son prioritarias a aquellas inscritas con posterioridad.

6. En los casos de duplicidad registral existe una publicidad contradictoria que emana del mismo Registro, afectándose la presunción de exactitud propia de la legitimación registral. Por ello, en este tipo de patologías registral lo que va a primar es el análisis del antecedente registral a fin de ver cuál de los títulos contrapuestos, respecto del área superpuesta, es el eficaz y por lo tanto el que debe de primar.

## RECOMENDACIONES

1. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en su área catastral, se recomienda comenzar un programa de registro a nivel nacional, haciendo un contraste entre la documentación inscrita, y la realidad física del predio, además, se conseguirá recolectar información sobre la exactitud de la ubicación geográfica de los predios, para evitar inexactitudes registrales de los predios inscritos.
2. En los casos donde se detecte la duplicidad registral, se recomienda que un equipo técnico del Área de catastro se constituya al predio para recolectar datos, que puedan ayudar a contribuir a dilucidar la causa de la superposición, y así determinar cuál de las partes tiene un mejor título.
3. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), sobre casos de superposición de predios, se sugiere que no se limite a realizar un pronunciamiento, dentro del medio del cierre de partidas, sino que remita una vez agotada la vía administrativa, al mismo Poder Judicial, para éste resuelva de manera definitiva dicho problema.
4. A la SUNARP, una vez detectada la duplicidad registral, se recomienda que realice el bloqueo de cada una de las partidas registrales superpuestas, de este modo se incentivará a que las partes recurran al Órgano Judicial, en búsqueda de una solución definitiva. De lo contrario, se seguirá publicitando una inexactitud registral, generando falsas creencias y de este modo se involucrará a más personas en esta patología registral.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (1977). Curso de derecho civil español, común y foral. (1.a ed.). España, Zaragoza: Librería Bosch.
- Álvarez, J. (1986.). Derecho inmobiliario registral. España, Madrid.: Civitas.
- Álvarez, JA. (1995). El registro de la propiedad y el sistema de preferencias crediticias. (1. a. ed.). España, Granada: Comares.
- Álvarez, J. (2006). Curso de derechos reales (Vol. I). (1.a ed.). España, Madrid: Civitas.
- Cabrera, E. (2000). El procedimiento registral en el Perú. Perú, Lima: Palestra.
- Caperochipi, J. (2010). Derecho inmobiliario registral. (3.a ed.). Granada, Pamplona: Comares.
- Castañeda, J. (1973). Los Derechos Reales (Vol. I). (4.a ed.). Perú, Lima: Talleres gráficos Villanueva.
- Castillo, F. (1998.). La protección de confianza en el derecho administrativo. España, Madrid.: Marcial Pons.
- Chávez, W. (2016). La incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del registro de predios urbanos, en el alto índice de medidas cautelares en la zona registral IX sede de Lima (Tesis de maestría). Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Perú.
- Chico, J. (2000). Estudios sobre Derecho hipotecario. España, Madrid: Marcial Pons.
- Coghlan, A. R. (1984). Teoría general de derecho inmobiliario registra. Argentina, Buenos Aires: Abeledo-Perro.
- Colin, G. (1997). Así habla la delincuencia y otros más. (3.a ed.). Mexico: Porrúa.
- Couture, E. (1949.). Estudios de Derecho Procesal Civil (Vol. II). Argentina, Buenos Aires.: Depalma.

Decreto legislativo N° 295- MINJUSDH. Código civil. (marzo 2015) [En línea]  
Recuperado el 4 de enero de 2020, de  
<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Decreto legislativo N° 1272- MINJUSDH. CONCORDANCIAS: D.S.N° 006-  
2017-JUS (Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la  
Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General)  
R.OSINERGMIN N° 040-2017-OS-CD (Aprobación del nuevo  
Reglamento de Supervisión, Fiscalización y Sanción de las Actividades  
Energéticas y Mineras a cargo de Osinergmin, adecuado a las  
disposiciones de la Ley 27444 modificado por el Decreto Legislativo N° 1272).  
(junio 8, 2017) [En línea] Recuperado el 4 de enero de 2020 de  
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/12836/DLeg-1272.pdf>

Del pozo, P. & Gómez, J. (2000). Lecciones de Derecho Hipotecario. España,  
Madrid: Marcial Pons.

Delgado, Á. (1998). La Publicidad Jurídica Registral (cuestiones generales y  
manifestaciones concretas). Perú, Lima: Gaceta Jurídica.

Díez, L. & Gullón, A. (1976). Sistema de derecho civil. (6.a ed.). [En línea]  
Recuperado el 1 de enero de 2020, de  
<https://formulacionnotarial.files.wordpress.com/2013/07/sistema-de-derecho-civil-vol-ii-luis-diez-picazo.pdf>

Díez, L. (1995). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. (4.a ed.). España,  
Madrid: Civitas.

Díez, L., & Gullón, A. (2016). Sistema de derecho civil. (12. a.ed.). España,  
Madrid: Tecnos.

Díez, L. & Gullón, A. (2012). Sistema de derecho civil Vol. III tomo 2 los  
derechos reales en particular. ((8. a.ed.). España, Madrid: Tecnos.

Ehrenberg, V. (1903). Seguridad jurídica y seguridad del tráfico. España, Madrid:  
Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles  
de España.



- Escobar, F. (2004). Contribución al estudio de los negocios fiduciarios. En revista *Advocatus*, 1 (10), pp. 155 - 170.
- Gálvez, I. (2014). *Manual de derecho registral y notarial*. Perú, Lima: legales editorial.
- García, J. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. España, Madrid: Civitas.
- Gonzales, G. (2010). *La nueva doctrina del derecho registral, Jurisprudencia de la Sala Transitoria del Tribunal Registral*. Perú, Lima: Jurista.
- Gonzales, G. (2011). *El Derecho Registral*. (1. a. ed.). Perú, Lima: Caballero Bustamente.
- Gonzales, G. (2002). *Tratado de derecho registral inmobiliario*. (2.a ed.). Perú, Lima: Ediciones legales EIRL.
- Gonzales, G. (2013). *Tratado de derechos reales*. Perú, Lima: Jurista editores.
- Gordillo, A. (1978). *Representación aparente: una aplicación del principio general de protección de la apariencia jurídica*. (Tesis doctoral). Universidad de Sevilla, España.
- Guevara, R. (1996). *Derecho Registral*. Perú, Lima: Fecat.
- Lacruz, L. & Sancho, F. (2006). *Derecho de familia* (2.a ed.). España, Madrid: Dykinson.
- Ley 2636 – Presidente de la República. Ley de creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia de los registros públicos. [En línea] Recuperado el 14 de enero de 2020 de <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Documents/Ley-26366.pdf>
- Ley 27444 - Presidente de la República. Ley del procedimiento administrativo general. [En línea] recuperado el 25 de enero de <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Ley-de-Procedimiento-Administrativo-de-PersonalLey27444.pdf>

Ley 6890 - Congreso de la Republica peruana. Reglamento la ley de divorcio absoluto y matrimonio civil (octubre 08, 1930). [En línea] Recuperado el 10 de enero de 2020, de <https://docs.peru.justia.com/federales/decretos-leyes/6890-oct-8-1930.pdf>

Manrique, R. (1996). Derecho Registral (Vol. I). Perú, Lima: Fecat.

Mendoza, G. (2006). La calificación light y el debilitamiento del sistema registral. Perú, Lima: Actualidad Jurídica.

Messineo, F. (1954.). Manual de Derecho Civil y Comercial. Argentina, Buenos aires.: Ejea.

Miquel, J. (1979). La génesis del principio Hand Wahre Hand. (Tesis de maestría). Universidad Autónoma, España.

Miquel, J. (1979). La posesión de bienes muebles. España, Madrid: Montecorvo.

Morcillo, E. (1990). La función del registrador y la seguridad jurídica. En revista Ponencias y comunicaciones presentadas al VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, 14 (7), pp.97-132.

Pau, A. (1995). La protección del arrendamiento urbano. España, Madrid: Tecnos.

Paucar, A. (2017). “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017”. (Tesis de grado). Universidad de Huánuco, Perú.

Peña, C. (1991). Arbitraje, conciliación, modos anormales de terminación del proceso. España, Granada: Comares.

Peña, C. (1991). Derechos Reales Derecho Hipotecario. Argentina, Buenos Aires: Albatros.

Petit, E. (1961). Tratado Elemental de Derecho Romano. Argentina, Buenos Aires: Albatros.

Perú. Superintendencia Nacional de Registros públicos (2014). Aprobar la modificación del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN. [En línea]

Recuperado el 15 de enero de 2020, de <https://www.sunarp.gob.pe/qsec-nxnumdoc.asp?ID=377>

Perú. Superintendencia Nacional de Registros públicos (2012). Resolución del superintendente Nacional de los registros públicos N° 126-2012-SUNARP- SN: Texto único ordenado del reglamento general de registros públicos.

Perú. Superintendencia Nacional de Registros públicos (2015). Resolución del superintendente nacional de los registros públicos N° 281-2015-SUNARP/SN: Texto único ordenado del reglamento general de registros públicos.

Ramirez, E. (2007). Tratado de derechos reales. Perú, Lima: Rodhas

Roca, L. (1999). Pinceladas. En revista Crítica de derecho inmobiliario, 1(651), pp. 375-388.

Rocio ediciones. (2017). Cuestionario tipo test comentado sobre la Constitución Española de 1978 (1. a. ed.). España, Sevilla: Rodio.

Sindicato de trabajadores de la zona registral N° IX Sede Lima (2017). Legislación Registral Peruana. Compendio de Normas para uso registral, notarial y general anotada con jurisprudencia. Perú: Sindicato de Trabajadores de la Zona Registral N° IX Sede Lima.

Superintendencia Nacional de Registros públicos (2016). Compendio de reglamentos y de directivas de carácter registral 2001-2016. Lima: Dirección Técnica Registral

Trazegnies Granda, F. (2005). La verdad construida: algunas reflexiones heterodoxas sobre la interpretación legal. En revista THEMIS, 1(51) pp. 31- 42.

Valencia, A. (1982). Origen, Desarrollo y Crítica de la Propiedad Privada. (1. a.). Bogotá: Temis.

Vásquez, A. (1996). Derechos reales I Los bienes La posesión. Perú, Lima: San Marcos.

Wolff, L. (1971). Committee on foreign affairs house of representatives. Washington: Foreign Affairs.

Yoram, B. (1989). Economic Analysis of Property Rights. Chicago: Cambridge University Press.

## **ANEXOS**

## ANEXO 1

### EXPEDIENTE N° 30-2018 (CAJAMARCA) – NO SE HA FORMULADO OPOSICIÓN



Página : 1 de 1  
Fecha : 12/07/2019  
Hora : 12:39:55

#### HOJA INFORMATIVA Expediente N° 2018 - 000030

##### Datos Generales

Tipo	DUPLICIDAD DE PARTIDAS		Estado	T
Expediente N°	2018 - 000030	Fecha	16/11/2018	
Solicitud N°	1841-2018	Fecha	14/11/2018	
Responsable	MARIA DOLORES ROJAS GARCIA			
Registro	PROP.INMB - PREDIAL	Sede	CAJAMARCA	
Asignado a	VILLALOBOS BERNABE ZULLY			

##### N° de Partidas Involucradas

N°	Tipo	Doc 1	Doc 2	Doc 3
1	PARTIDA	02114411	02114557	S/D

##### Documentos Incompatibles

N° Doc Inicio : RES 465-2018 Fecha : 11/12/2018  
Fec Publ 1 : 05/03/2019 Fec Publ 2 : 05/03/2019 Dias : 60 Vcto : 31/05/2019  
Edicto : S/D  
N° Informe Jefatura : S/D Fecha : S/D  
N° Oficio a Sunarp - PP : S/D Fecha : S/D  
N° Doc Oposición : S/D Fecha : S/D  
Public Notif Actos 1 : S/D Public Notif Actos 2 : S/D  
N° Doc Conclusión : RESOLUCION 238-2019-ZRNII-UREG Fecha : 13/06/2019  
N° Resol Bloqueo Improcedente : S/D Fecha : S/D  
N° Resol Bloqueo Anotación : S/D Fecha : S/D  
Detalle : CIERRE





SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

RESOLUCIÓN DE UNIDAD REGISTRAL N° 238-2019-Z.R.N°II-UREG

Chiclayo, 13 de junio del 2019.

**VISTO:**

El Expediente N° 30-2018(Cajamarca), y la Resolución de Unidad Registral N° 465-2018-ZRNII-UREG del 11.12.2018, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, la Unidad Registral con fecha 11 de diciembre del 2018 emitió la Resolución N° 465-2018-Z.R.N°II-UREG en la que disponía el **INICIO** del procedimiento administrativo de cierre de la partida Registral n° **02114557 (en un área aproximada de 1.0734 has, quedando un área remanente de 0.1076 has de procederse al cierre)** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, por existir superposición con el predio inscrito en la partida registral N° **02114411** del mismo registro;

Que, el Art. 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, dispone la publicidad del inicio del Procedimiento Administrativo de cierre de partidas registrales, mediante la anotación respectiva en las partidas involucradas, la notificación de la resolución a quienes aparecen como titulares en las mismas y la publicación de un aviso conteniendo un extracto de la citada Resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, así como a través de la página Web de la SUNARP, debiéndose remitir copia a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, a efecto que se publicite durante dicho plazo. El aviso contendrá la información que establece el acotado artículo 60° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos;

Que, el último párrafo del Art. 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que **transcurridos 60 días siguientes a la última publicación del extracto de la - resolución de inicio del Procedimiento Administrativo de cierre de partida registral, la Gerencia**

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: Motupe: San José 507 Telf. 074-26314. Moche: Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. Ferrelafe Calle Nicanor Camona N° 225 Telf. 074-286210  
\* CAJAMARCA: Av. Mario Uriaga N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora Cajabamba: Jr. Aras N° 520 – Telf. 076-851210. Celendin: Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-555208 –  
\* JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf. 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012  
\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar. N° 171 Telf. 041-474296 \* CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf. 041-777067  
\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262  
\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)





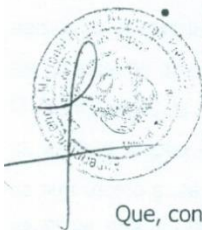
## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

**dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua**, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición;

Que, con fecha 18.12.2018 se procede a la **anotación de duplicidad** en las partidas registrales N° 02114557 y 02114411 del Registro de Predios de Cajamarca respectivamente;

Que, en cuanto a la notificación de la Resolución n° 465-2018-ZRNII-UREG se ha realizado de la siguiente manera:

- Respecto a la titular registral María Dolores Rojas García se les notificó en su domicilio de manera personal.
- Respecto a los titulares Natividad Sánchez Briones e Inocenta Minchan Valdivia se les intentó notificar a sus sucesores en Jr. Unión 120, distrito, provincia y departamento de Cajamarca siendo infructuosas dichas notificaciones.
- Sobre este punto, se debe tener en cuenta a la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su art. 23.1.2 **sobre el régimen de publicación de los actos administrativos cuando se hubiese practicado infructuosamente cualquier otra modalidad**, sea porque la persona a quien deba notificarse haya desaparecido, sea equivocado el domicilio aportado por el administrado o se encuentre en el extranjero sin haber dejado representante legal, pese al requerimiento efectuado a través del Consulado respectivo;
- Por lo que al no poder ubicar a los titulares sucesores de Natividad Sánchez Briones e Inocenta Minchan Valdivia a efectos de notificarle la resolución de inicio mencionada, se publicó un edicto en el Diario Oficial El Peruano el 05.03.2019 y en el Diario El Expreso con fecha 05.03.2019.



Que, continuando con el procedimiento, se ha publicado un extracto de la resolución de inicio de cierre por duplicidad en el Diario Oficial El Peruano el 05.03.2019 y en el diario El Expreso el día 05.03.2019;

Que, **al no haberse formulado oposición** dentro del plazo previsto en el último párrafo del Art. 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, resulta procedente disponer el Cierre de la partida registral N° **02114557 (en un área aprox. de 1.0734 has)** del Registro de Predios de la





## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

Oficina Registral de Cajamarca, por existir superposición con el predio inscrito en la partida registral N° **02114411** del mismo registro;

Que, el artículo 62 del Texto Único Ordenado del Reglamento prescribe que el cierre de partida que se derive de la ejecución de la presente resolución, tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción. Dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho de cada titular en caso de inscripciones incompatibles;

Que, de conformidad con el inciso m) del artículo 80 del ROF de la SUNARP aprobado mediante Resolución Suprema N° 12-2013-JUS, inciso e) del artículo 12, inciso g) del artículo 13 del MOF de la Zona Registral II-Sede Chiclayo aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN y Resolución n° 32-2018-SUNARP-GG;

### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Disponer el **CIERRE** de la partida Registral N° **02114557 (en un área aproximada de 1.0734 has quedando un área remanente de 0.1076 has aproximadamente)** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, por existir superposición con el predio inscrito en la partida registral N° **02114411** del mismo registro.


**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Disponer que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, realice el cierre de la partida registral señalada.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Notifíquese la presente resolución a los interesados.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



*Abog. Rafael Ivan Pantoja Barboza*  
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo

 Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO OFICINA REGISTRAL CAJAMARCA N° Partida: 02114557
	INSCRIPCION DE SECCION ESPECIAL DE PREDIOS RURALES CN9207776/CE772700 UBIC.RUR. CAJAMARCA/SECTOR URUBAMBA III/PREDIO URUBAMBA CODIGO PREDIO 7_7709205_55137 AREA Ha. 1.1810 HA U.C. 55137 CAJAMARCA

REGISTRO DE PREDIOS  
**RUBRO:** DESCRIPCION DEL INMUEBLE  
B00002

**ANOTACION DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDA REGISTRAL:**

Mediante Resolución de Unidad Registral N° 465-2018/ZRN°II-UREG de fecha 11/12/2018, suscrita por Abg. Rafael Iván Pantoja Barboza en calidad de Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II-Sede Chiclayo, y teniendo en cuenta el informe técnico N°16681-2018-SUNARP-ZRNII-UREG/DEL 06.12.2018, expedido por Arq. Luis Hernández Cabanillas, se resuelve:

**ARTICULO PRIMERO:** Disponer el inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial de la partida N°02114557 (en un área aproximada de 1.0734 has, quedando un área remanente de 0.1076 ha de procederse al cierre) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca por existir duplicidad con el predio inscrito en la partida registral N°02114411 del mismo registro.

**ARTICULO SEGUNDO:** Disponer que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N°II, realice las anotaciones respectivas en las partidas involucradas.  
(...)

El título fue presentado el 18/12/2018 a las 04:14:52 PM horas, bajo el N° 2018-02869853 del Tomo Diario 0263. Derechos cobrados S/ 0.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00014230-82.-CAJAMARCA, 02 de Enero de 2019.

  
JORGE IVAN YAYA MIRANDA  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Copia Informal  
El Reverso se encuentra en el Banco de Datos  
No tiene Validez para Ningún Trámite  
Administrativo, Judicial u Otros

ZVILLALO/1101 IMPRESION:11/06/2019 12:39:45 Página 2 de 2  
No existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos



ANUNCIA FERNANDO TUESTA

# Reforma en etapa final

En los próximos días, la Comisión de Alto Nivel para la Reforma Política terminará su informe final para luego entregarlo al presidente Martín Vizcarra, anunció el presidente del mencionado grupo, Fernando Tuesta, pero evitó dar una fecha exacta. En la víspera, diversos medios de comunicación indicaron que la comisión ya había entregado su informe y recomendaciones al Ejecutivo. Sin embargo, en diálogo con EXPRESO, Tuesta no corroboró tales versiones, y aseguró que ningún miembro de su agrupación ha declarado al respecto. "Ningún miembro de la Comisión para la Reforma Política ha prestado declaraciones a medios de comunicación alguna

AVISO DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CIERRE DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCOMPATIBLES		
Por el presente, se pone en conocimiento de los interesados que el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, Abogado Dino Tinipuculla Cuya, ha dispuesto el inicio de procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad incompatible, que a continuación se detalla:		
N° Resolución	Partida (s) a CERRARSE, datos del (de los) inmueble (s) y titular (es) registrad (es)	Partida que permanecerá ABIERTA, datos del inmueble y titular (es) registrad (es)
Resolución N° 392-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°13-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02283978 (en un área aprox. de 3 has 3,300 m2) Parcela n° 26064 del predio Quinta Mercedes, Baños del Inca, Cajamarca Titular: Cooperativa Agraria de Producción Los Ayllus Ltda 073-B-II	Registro de Predios de Chiclayo 02114379 Finca rústica, parcela de terreno n° 03 del predio Quinta Mercedes, Cajamarca Titular: María Delia Nontol Barrantes
Resolución N° 465-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°30-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02114487 (en un área aprox. de 1.0734 has) Parcela n° 31856 predio Urubamba, Cajamarca Titular: Natividad Sanchez Briones e Inocencia Minchan Valdivia	Registro de Predios de Cajamarca 02114411 Parcela de terreno en el predio Urubamba, Cajamarca Titular: Dolores Rojas Garcia
Resolución N° 443-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°09-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02284146 Terreno Amapola en el Sector Agua Blanca, anexo Hacienda Lives-San Gregorio, 50% de acciones y derechos Titular: Geyner Hernandez Cubas y Manuel Hernandez Cubas	Registro de Predios de Cajamarca 11116287 Predio Amapola sector Agua Blanca, San Gregorio, San Miguel, Cajamarca Titular: Olegario Hernandez Romero y Aurelia Lozano Hernandez
Resolución N° 350-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°04-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Jaén 11044206 (en un área aproximada de 415, 601.96 m2) En esta partida se encuentra inscrita la U.C. N° 31050 denominadas Campanas, Tabaconas. Titular: David Edmundo Mauriela Velasco	Registro de Predios de Jaén 02104812 Parcela U.C. 31050 ubicada en el predio Chuyuyuy, Tabaconas, San Ignacio, departamento de Cajamarca Titular: David Edmundo Mauriela Velasco
Resolución N° 394-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°18-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02001108 (en un área aprox. de 1172.16 m2) Complejo Arqueológico Huacaloma-Cajamarca, con un área de 12 has 460 m2 Titular: Ministerio de Cultura	Registro de Predios de Cajamarca 02272789 Terreno ubicado en el Paraje de Molepampa, cerca de Huacaloma, con un área de 6, 232.98 m2 Titular: Gemma Gladys de Francesh de Sánchez y Pablo Arturo Sánchez de Francesh
Resolución N° 468-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°03-2018-CHACHAPOYAS)	Registro de Predios de Chachapoyas 05000011(en un área aprox. de 30 has)Predio inscrito con un área de 6 362 has, distrito de Huancas, Chachapoyas Titular: Comunidad Campesina de Huancas	Registro de Predios de Chachapoyas 02011356 Terreno denominado Tasia y número ocho de la ciudad de Chachapoyas Titular: Gilbert Gustavo Tuesta Olascoaga, Ángel Bonifacio Tuesta Olascoaga, Nelly Magnolia Tuesta Olascoaga, Selena Tuesta Salazar y José Carlos Tuesta Salazar 02008917 Terreno ubicado en el sector Tasia-ocho de la ciudad de Chachapoyas, con un área de 23,826 has. Titular: Municipalidad Provincial de Chachapoyas
Resolución N° 475-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°107-2018-CHICLAYO)	Registro de Predios de Chiclayo 11039407 Predio San Pablo ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, con un área de 1.0298 has Titular: Pablo Cesar Miñope Chancafe	Registro de Predios de Chiclayo 02272680 Predio con UC 8680 denominado Chacupe, ubicado en el sector de Chacupe, distrito de La Victoria. Titular: Elmer Campos Guevara
Resolución N° 427-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°06-2017-chota)	Registro de Predios de Chota 36026396 Centro Poblado Andabamba Mz 6 Sub Lote 11 A, distrito de Andabamba, provincia de Santa Cruz y departamento de Cajamarca Titular: Rosa Elvira Villalobos Mera 36026397 Predio ubicado en el Centro Poblado Andabamba Mz 6 Sub Lote 11 B, distrito de Andabamba, provincia de Santa Cruz y departamento de Cajamarca Titular: Angélica Flores Parinango de Parinango. 36026398 Predio ubicado en el centro Poblado Andabamba Mz 6 Sub Lote 11 C, distrito de Andabamba, Provincia de Santa Cruz y departamento de Cajamarca, con un área de 33.02 m2 Titular: Rosa Elvira Villalobos Mera	Registro de Predios de Chota 11045332 Predio ubicado en Andabamba, provincia de Santa Cruz, Cajamarca, con un área de 4500.00 m2 Titular: Instituto Peruano del Deporte

UJ/03/17

2 BOLETIN OFICIAL

## AVISO DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE CIERRE DE PARTIDAS CON INSCRIPCIONES INCC

Por el presente, se pone en conocimiento de los interesados que el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II – Sede Chiclayo, Abogado Dino Tinipuculla Cuya, ha dispuesto el inicio de procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad incompatible, que a continuación se detalla:

N° Resolución	Partida (s) a CERRARSE, datos del (de los) inmueble (s) y titular (es) registrad (es)	Partida que permanecerá ABIERTA, datos del inmueble y titular (es) registrad (es)
Resolución N° 392-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°13-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02283978 (en un área aprox. de 3 has 3,300 m2) Parcela n° 26064 del predio Quinta Mercedes, Baños del Inca, Cajamarca Titular: Cooperativa Agraria de Producción Los Ayllus Ltda 073-B-II	Registro de Predios de Chiclayo 02114379 Finca rústica, parcela de terreno n° 03 del predio Quinta Mercedes, Cajamarca Titular: María Delia Nontol Barrantes
Resolución N° 465-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°30-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02114557 (en un área aprox. de 1.0734 has) Parcela n° 31856 predio Urubamba, Cajamarca Titular: Natividad Sanchez Briones e Inocencia Minchan Valdivia	Registro de Predios de Cajamarca 02114411 Parcela de terreno en el predio Urubamba, Cajamarca Titular: Dolores Rojas Garcia
Resolución N° 443-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°09-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02284146 Terreno Amapola en el Sector Agua Blanca, anexo Hacienda Lives-San Gregorio, 50% de acciones y derechos Titular: Geyner Hernandez Cubas y Manuel Hernandez Cubas	Registro de Predios de Cajamarca 11115287 Predio Amapola sector Agua Blanca, San Gregorio, San Miguel, Cajamarca Titular: Olegario Hernandez Romero y Aurelia Lozano Hernandez
Resolución N° 350-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°04-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Jaén 11044206 (en un área aproximada de 415, 601.96 m2) En esta partida se encuentra inscrita la U.C. N° 31050 denominadas Campanas, Tabaconas. Titular: David Edmundo Mauriela Velasco	Registro de Predios de Jaén 02104812 Parcela U.C. 31050 ubicada en el predio Chuyuyuy, Tabaconas, San Ignacio, departamento de Cajamarca Titular: David Edmundo Mauriela Velasco
Resolución N° 394-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°18-2018-CAJAMARCA)	Registro de Predios de Cajamarca 02001108 (en un área aprox. de 1172.16 m2) Complejo Arqueológico Huacaloma-Cajamarca, con un área de 12 has 460 m2 Titular: Ministerio de Cultura	Registro de Predios de Cajamarca 02272789 Terreno ubicado en el Paraje de Molepampa, cerca de Huacaloma, con un área de 6, 232.98 m2 Titular: Gemma Gladys de Francesh de Sánchez y Pablo Arturo Sánchez de Francesh
Resolución N° 468-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°03-2018-CHACHAPOYAS)	Registro de Predios de Chachapoyas 05000011(en un área aprox. de 30 has)Predio inscrito con un área de 6 362 has, distrito de Huancas, Chachapoyas Titular: Comunidad Campesina de Huancas	Registro de Predios de Chachapoyas 02011356 Terreno denominado Tasia y número ocho de la ciudad de Chachapoyas Titular: Gilbert Gustavo Tuesta Olascoaga, Ángel Bonifacio Tuesta Olascoaga, Nelly Magnolia Tuesta Olascoaga, Selena Tuesta Salazar y José Carlos Tuesta Salazar 02008917 Terreno ubicado en el sector Tasia-ocho de la ciudad de Chachapoyas, con un área de 23,826 has. Titular: Municipalidad Provincial de Chachapoyas
Resolución N° 475-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°107-2018-CHICLAYO)	Registro de Predios de Chiclayo 11039407 Predio San Pablo ubicado en el sector Chacupe, distrito de La Victoria, provincia de Chiclayo, con un área de 1.0298 has Titular: Pablo Cesar Miñope Chancafe	Registro de Predios de Chiclayo 02272680 Predio con UC 8680 denominado Chacupe, ubicado en el sector de Chacupe, distrito de La Victoria. Titular: Elmer Campos Guevara
Resolución N° 427-2018-Z.R.N°II-UREG, (Exp.N°06-2017-chota)	Registro de Predios de Chota 36026396 Centro Poblado Andabamba Mz 6 Sub Lote 11 A, distrito de Andabamba, provincia de Santa Cruz y departamento de Cajamarca Titular: Rosa Elvira Villalobos Mera 36026397 Predio ubicado en el Centro Poblado Andabamba Mz 6 Sub Lote 11 B, distrito de Andabamba, provincia de Santa Cruz y departamento de Cajamarca Titular: Angélica Flores Parinango de Parinango. 36026398 Predio ubicado en el centro Poblado Andabamba Mz 6 Sub Lote 11 C, distrito de Andabamba, Provincia de Santa Cruz y departamento de Cajamarca, con un área de 33.02 m2 Titular: Rosa Elvira Villalobos Mera	Registro de Predios de Chota 11045332 Predio ubicado en Andabamba, provincia de Santa Cruz, Cajamarca, con un área de 4500.00 m2 Titular: Instituto Peruano del Deporte



**NOTIFICACIÓN**

**ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO**

**CEDULA DE NOTIFICACIÓN**

**DESTINATARIO:**  
MARIA DOLORES ROJAS GARCIA

**DIRECCIÓN:**  
AV PERU 911 DE CAJAMARCA

**ACTO QUE SE NOTIFICA:**  
RESOLUCIÓN N° 465-2018-ZRNII-UREG

**NOMBRE Y DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE QUIEN RECIBE LA NOTIFICACIÓN:**

*Pedro Rojas Torres 26602555*

**FECHA Y LUGAR DE ENTREGA:**

*18/11/18 Chiclayo*

**FIRMA DEL RECEPCIONANTE:**

**NOMBRE, DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y FIRMA DEL NOTIFICADOR:**

**OBSERVACIONES:** EXP. 30-2018-CAJAMARCA





**NOTIFICACIÓN**

**ZONA REGISTRAL N° II – SEDE CHICLAYO**

**CEDULA DE NOTIFICACIÓN**

**DESTINATARIO:**

SUCESORES DE NATIVIDAD SANCHEZ BRIONES E INOCENTA MINCHAN  
VALDIVIA

**DIRECCIÓN:**

Jr. UNIÓN 120 CAJAMARCA

**ACTO QUE SE NOTIFICA:**

RESOLUCIÓN N° 465-2018-ZRNII-UREG

**NOMBRE Y DOCUMENTO DE IDENTIDAD DE QUIEN RECIBE LA NOTIFICACIÓN:**

**FECHA Y LUGAR DE ENTREGA:**

**FIRMA DEL RECEPCIONANTE:**

**NOMBRE, DOCUMENTO DE IDENTIDAD Y FIRMA DEL NOTIFICADOR:**

**OBSERVACIONES: EXP. 30-2018-CAJAMARCA**

- indican que no residen en dirección
- casa 3 pisos sin tarrajeo
  - puerta de madera
  - suministro luz 45 484 556



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

RESOLUCIÓN DE UNIDAD REGISTRAL N° 465-2018-Z.R.N°II-UREG

Chiclayo, 11 de diciembre del 2018

VISTO:

El expediente N° 30-2018 (Cajamarca), Informe n° 16681-2018-SUNARP-ZRNII-UREG/C del 06.12.2018, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, de conformidad con lo prescrito por el artículo 58 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el mismo Reglamento;

Que, mediante escrito del 12.11.2018, la Sra. María Dolores Rojas García, solicitó se inicie el procedimiento de cierre de la partida registral n° 02114557 del Registro de Predios de Cajamarca por duplicidad con la partida n° 02114411 del mismo registro;

Que, conforme al **Principio de Especialidad**, que acoge el sistema registral peruano, art. IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, **por cada bien** o persona **se abrirá una partida registral** independiente en donde se extenderá la





## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

primera inscripción de aquellas, así como los actos y derechos posteriores relativos a cada uno;

Que, en virtud al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, se establece como forma de organización de la partida registral el **folio real**, es decir, **por cada predio se abrirá una partida registral**, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro;

Que, la apertura de dos o más partidas registrales para un mismo inmueble transgrede el Principio de Especialidad antes mencionado y configura el supuesto de **duplicidad de partidas**. De acuerdo al artículo 56 del TUO del RGRP, existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble o cuando existe superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;



Que, conforme lo ha señalado la Gerencia Registral (hoy Dirección Técnica Registral) de la SUNARP en reiteradas resoluciones, para dar inicio al procedimiento especial de cierre de partidas, la existencia de duplicidad de partidas registrales debe determinarse categóricamente a nivel registral. Para cumplir con dicho objetivo, se hace necesario el estudio técnico de la Oficina de Catastro, órgano técnico especializado en la evaluación de la documentación gráfica y escrita de los predios involucrados, determinando la ubicación exacta de los mismos y la existencia o no de superposición total o parcial de áreas, teniendo como base la información que consta en las partidas de los predios involucrados y complementariamente en sus respectivos antecedentes registrales;

Que, en el Informe n° 16681-2018-SUNARP-ZRNII-UREG/C del 06.12.2018, el Arq. Luis Hernández Cabanillas, indicó el predio inscrito en la partida 02114557 se superpone parcialmente en un área aproximada de 1.0734 ha al predio inscrito en la partida 02114411. De proceder al cierre de la partida 02114557, su área remanente será de 0.1076 has. Se

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: **Motupe**: San José 507 Telf. 074-26314. **Mochumí** Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. **Farellate** Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210. **CAJAMARCA**: Av. Mario Uribe N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora **Cajabamba**: Jr. Arias N° 520 – Telf. 076-851210. **Calendín** Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-565208 –

\*JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf. 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012  
\*BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \*\*CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf.: 041-777087

\*CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737252

\*Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)





SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

informa a la Unidad Registral que el área anotada preventivamente en el asiento D001 de la partida 02114411 se encuentra fuera del área de superposición;

Que, habiéndose determinado de manera categórica la duplicidad de partidas, corresponde realizar el análisis respectivo a fin de establecer si dichas partidas contienen inscripciones compatibles o no; y, a su vez, determinar cuál es la partida de mayor antigüedad.

a) Partida registral 02114411 Oficina Registral de Cajamarca:

1. Descripción del inmueble.-

Parcela de terreno en el predio de Urubamba, ubicado en la provincia de Cajamarca, departamento del mismo nombre, con un área 2 ha 5100 m2.

2. Antecedente registral.-

Este predio se independizó de la partida 02005939 que data del 31.12.1991

3. Situación registral.-

El titular de esta partida es Dolores Rojas García



b) Partida registral 02114557 Oficina Registral de Cajamarca:

1. Descripción del inmueble.-

Parcela n°31856, predio Urubamba, ubicado en la provincia y departamento de Cajamarca.

2. Antecedente registral.-

Este predio se independizó de la partida 02005939 que data del 13.01.1992

3. Situación registral.-

El titular del predio es Natividad Sánchez Briones y Lucecita Minchán Valdivia

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: Motupe: San José 507 Telf 426314. Mochumi Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. Ferreñafe Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210  
\* CAJAMARCA: Av. Mario Uribe N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora Cajabamba: Jr. Arias N° 520 – Telf. 076-851210. Celendin: Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-552208 –  
\*JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf: 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 078-356012  
\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \*\*CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf.: 041-777067  
\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Culervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262  
\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)





## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

Que, se aprecia que las partidas **02114411** y **02114557** contienen inscripciones **incompatibles**, puesto que tienen diferentes titulares registrales. Asimismo, se puede apreciar que la partida registral **02114411** es más antigua que la partida **02114557** puesto que la primera data del **31.12.1991**, en tanto la otra data del **13.01.1992** respectivamente;

Que, el artículo 62 del acotado Reglamento prescribe que el cierre de partidas que pudiera derivarse de la ejecución de la presente resolución, tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicitar la existencia de la duplicidad, y en caso de derechos compatibles, rectificar la duplicidad registral;

Que, de conformidad con el inciso m) del artículo 80 del ROF de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, inciso e) del artículo 12 e inciso g) del artículo 13 del MOF de la Zona Registral II- Sede Chiclayo aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN y la Resolución n° 32-2018-SUNARP-GG;



### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Disponer el **INICIO** del procedimiento administrativo de cierre parcial de la partida n° **02114557** (en un área aproximada de **1.0734** has, quedando un área remanente de **0.1076** ha de procederse al cierre) del Registro de Predios de la Oficina Registral de **Cajamarca**, por existir duplicidad con el predio inscrito en la partida registral n°**02114411** del mismo registro.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Disponer que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II, realice las anotaciones respectivas en las partidas involucradas.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese un aviso que contenga un extracto de la presente resolución en el Diario Oficial el Peruano y otro de mayor circulación en el territorio nacional para conocimiento de todos los interesados y, asimismo, en la página web de la SUNARP.



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo**

**ARTÍCULO CUARTO.** - Notifíquese la presente resolución a los titulares registrales.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



*Rafael Ivan Pantoja Barboza*  
Abog. Rafael Ivan Pantoja Barboza  
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: Motupe: San José 507 Telf 426314. Mochumi Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. Ferreñafe Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210  
\* CAJAMARCA: Av. Mario Uriaga N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora Cañabamba: Jr. Arias N° 520 – Telef. 076-851210. Celendin Jr. José Galvez N° 612 Telf.

076-555208 –

\* JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf: 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012  
\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \*\*CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505  
Telf.: 041-777067

\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)



**INFORME TÉCNICO N° 16681-2018-SUNARP-Z.R.N.II-UREG/C.**

**A** : Abog. PANTOJA BARBOZA RAFAEL  
**DE** : Ing. HERNANDEZ CABANILLAS LUIS  
 (Especialista en Catastro)  
**REFERENCIA** : DUPLICIDAD N° 30-2018  
**FECHA** : Cajamarca, Jueves 06 de Diciembre del 2018

Es grato dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, a fin de informarle que se ha efectuado el estudio técnico del expediente con base a la documentación presentada por el interesado, en los siguientes términos.

**1.- ANTECEDENTES.****1.1 Documentos técnicos recepcionados**

Ninguno

**1.2 Documentos de estudio**

Títulos Archivados 47/4808 de fecha 31/12/1991, 4182 del 29/02/2008, Base Grafica Registral.

**2.- EVALUACIÓN TÉCNICA**

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

**2.1 Aspectos de Carácter técnico Registral**

- En la partida **02114411**, se encuentra inscrito la parcela integrante del predio Urubamba, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Cajamarca con un área inicial de 2.5100 ha inscrito con plano Título Archivado 47/4808 del 31/12/1991.

En el asiento D001, consta inscrito la anotación preventiva de un área de 119.71m<sup>2</sup>, con título archivado 1492865 del 04/07/2018.

- En la partida **02114557**, se encuentra inscrito la parcela 31856, parte del predio urubamba, ubicado en el distrito, provincia y departamento de Cajamarca con un área de 1.6400 ha ha inscrito con Título Archivado 47/4941 del 13/01/1992

En el asiento B001, consta inscrita la rectificación de área y linderos a un área de 1.1810 ha según título archivado 4182 del 29/02/2008

**2.2 Aspecto de carácter Técnico operativo**

- Revisado el título archivado 47/4808 de fecha 31/12/1991, (corresponde a la partida **02114411**) cuenta con plano el cual se encuentra actualizado en la base gráfica registral.

- Revisado el título archivado 4182 del 29/02/2008 ( corresponde a la partida **02114557**), cuenta con certificado de información catastral el cual se encuentra actualizado en la base gráfica registral.

**3.- CONCLUSIONES.**

- Teniendo en cuenta la ubicación de los predios **02114411** y **02114557**, se ha determinado lo siguiente:

- El predio inscrito en la partida **02114557** se superpone parcialmente en un área aproximada de 1.0734 ha al predio inscrito en la partida **02114411** .ver gráfico

- De proceder al cierre de la partida **02114557**, su área remanente será de 0.1076 ha.

- Se informa a la unidad registral que el área anotada preventivamente en el asiento D001 de la partida **02114411**, se encuentra fuera del área de superposición.


Es cuanto se debe informar a Ud. para su conocimiento y demás fines.

Atentamente,

  
 Luis Hernandez Cabanillas  
 Especialista en Catastro - CAS/UREG  
 Zona Registral N° II-Sede Chichlayo

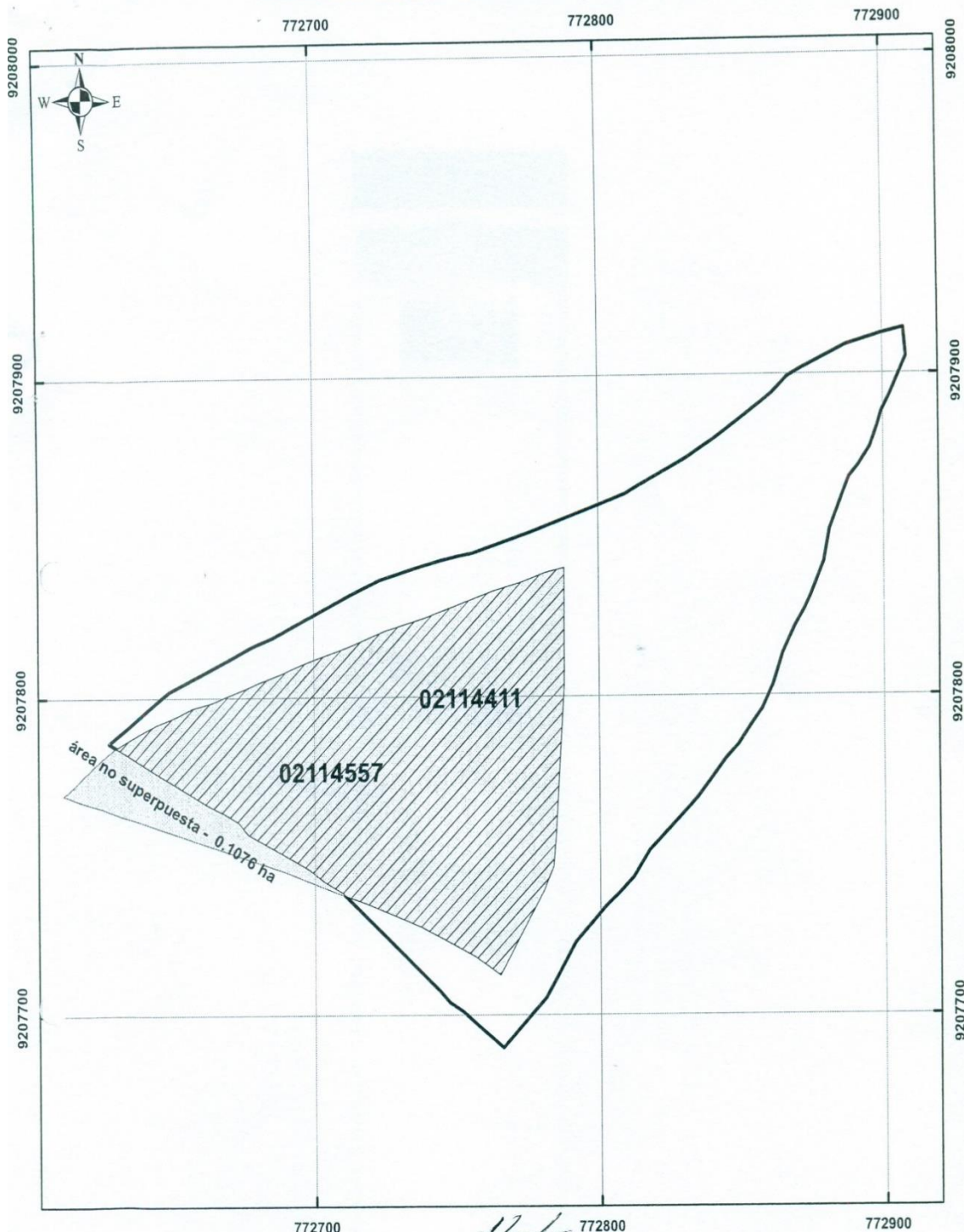
LHC  
 Copia : Archivo  
 Adjunto : Documentación completa del expediente

Chichlayo,  
 PASE A:  
 PARA: Aseg. Julio Vilatorre  
 A Pucallpa



Hora: 12:48:14  
 ZONA REGISTRAL II - Sede Chichlayo  
 OFICINA CHICLAYO  
 BRUNO JULIO

# GRAFICO DE EVALUACIÓN TÉCNICA



Sistema de coordenadas: PSAD 56 UTM Zone 17S

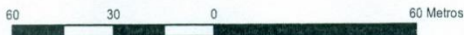
  
Luis Hernandez Cabanillas  
Especialista en Catastro - CASU/REG  
Zona Registral N° II-Sede Chiclayo

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA  
INFORME TECNICO N°16681-2018

PROF. RESP.Ing. HERNANDEZ CABANILLAS LUIS

Usuario (Prof. que ha evaluado): Ing. HERNANDEZ CABANILLAS LUIS

Fecha de Evaluación: 06/12/ 2018



1:1,700



**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL CAJAMARCA  
N° Partida: 02114411

INSCRIPCIÓN DE SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES  
UBIC. RUR. CAJAMARCA/CAJAMARCA/PREDIO URUBAMBA AREA Ha. 2 HA 5100 M2  
CAJAMARCA

**REGISTRO DE PREDIOS**  
**RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS**  
**D00001**

**ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO:** A solicitud del Notario Público de Cajamarca Abg. Miguel Ledezma Inostroza, se procede a anotar preventivamente la solicitud de Prescripción Adquisitiva de Dominio presentada por **BRIZAIDA IDROGO BARBOZA**, sobre **PARTE** del inmueble inscrito en la presente partida, cuyos linderos y medidas perimétricas son:

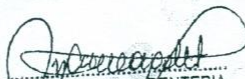
**Área: 119.71 m<sup>2</sup>**

**PERIMETRO: 50.78 m.**

- **Por el frente:** colinda con el Jr. Chetilla y mide **14.95 m.**
- **Por el costado derecho,** entrando colinda con la propiedad de Florencio Calua Silva y mide **12.27 m.**
- **Por el costado izquierdo,** entrando colinda con la propiedad de Rosa Bardales Chugnas y mide **3.37 m.**
- **Por el fondo:** colinda con la propiedad de Brizaida Idrogo Barboza, mide **20.19 m.**

La presente anotación se efectúa en mérito al Oficio N° 23-2018-MLI-NC del 31/01/2018 y Oficio N° 408-2018-MLI-NC de fecha 07/11/2018 ambos suscritos por Notario Público Abg. Miguel Ledezma Inostroza, documentación anexa e informe técnico N° 15093-2018-SUNARP-Z.R.N°II-UREG-C del 14/11/2018, suscrito por el Especialista en Catastro Arq. Reymundo Edgardo Sialer Vásquez, quien establece que la documentación técnica se encuentra **técnicamente conforme**, asimismo, se advierte que **NO** es posible determinar el área del predio remanente, siendo aplicable la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

*El título fue presentado el 04/07/2018 a las 11:53:41 AM horas, bajo el N° 2018-01492865 del Tomo Diario 0263. Derechos cobrados S/ 90.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00009655-731 00014046-68.-CAJAMARCA, 15 de Noviembre de 2018.*

  
INÉS HUARCAYA RENTERÍA  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

ZVILLALO/1101 IMPRESION: 11/12/2018 14:51:42 Página 1 de 1  
No existen Títulos Pendientes v/c. Sussependidos



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO

INFORME N° 1841-2018/Z.R. N° II-ORC



Para : Abog. Rafael Iván Pantoja Barboza  
Jefe de Unidad Registral Z.R. N° II – Sede Chiclayo  
Av. Balta N° 109-111 Chiclayo

De : Abog. Inés Huarcaya Rentería  
Reg. Pub. de la Oficina Registral de Cajamarca  
Manzana C, Lote 5, Pasaje N°1, Habilitación Urbana Bellavista-  
Complejo Qhapac Ñan- CAJAMARCA

Asunto : Envío Solicitud de Cierre de Partida

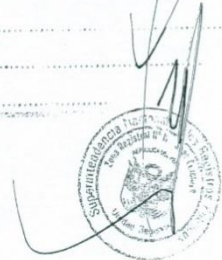
Fecha : Cajamarca, 13 de noviembre de 2018

Dirijo el presente a fin de saludarlo cordialmente y a la vez hacerle llegar la **Solicitud de Cierre de Partida**, presentado por la Sra. María Dolores Rojas García ante mesa de partes de esta Oficina Registral.

Sin otro particular, quedo de usted

Atentamente,

Chiclayo  
PASO A:  
PARA: Abg. Zulay Vitales  
Atención







Escrito N°: 01

Sumilla : SOLICITO SE INICIE  
PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE  
PARTIDA REGISTRAL

SEÑOR JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS

MARÍA DOLORES ROJAS GARCIA

identificada con DNI N° 26623027 con  
domicilio en la Av. Perú N° 911 de esta ciudad;  
ante Ud., me presento y expongo:

Recurro a vuestro despacho a efectos de  
SOLICITAR SE INICIE EL PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDA  
REGISTRAL respecto de las partidas N° 02114411 y 02114557 inscritos en el  
registro de propiedad inmueble, ello con base en los siguientes fundamentos:

1

Primero.- Conforme obra en la **partida registral N° 02114411** mi persona con  
fecha **08-01-1992** inscribió su propiedad en el registro de bienes inmuebles,  
constando desde aquel entonces en calidad de titular ante SUNARP, sin embargo  
y **posteriormente con fecha 10-02-1992** el Sr.: Natividad Sánchez Briones y su  
conviviente Lucecita Minchán Valdivia inscriben su propiedad en la partida  
registral N°02114557, la cual de acuerdo certificado de búsqueda catastral, que es  
por el cual me doy por enterada de esta peculiar situación, se superpone en  
demasía con mi propiedad ya inscrita oportunamente.

sunarp SUNARP	
PASE A. <u>URTEG</u>	
PARA.	
<input type="checkbox"/> Conocimiento	<input checked="" type="checkbox"/> Atención
<input type="checkbox"/> Opinión	<input type="checkbox"/> Informe
<input type="checkbox"/> Interno	<input type="checkbox"/> Ingreso a
<input type="checkbox"/> Otros (especificar)	Libro
Fecha: <u>13/11/2018</u>	
Firma	

---

**Segundo.-** Así, entendemos que se ha generado dos partidas registrales en el registro de bienes inmuebles respecto de un mismo bien inmueble, por lo que considerándose la antigüedad de la inscripción con la que cuenta mi propiedad en virtud de la partida N° 02114411, y al amparo del Artículo 60 del TUO del Reglamento de Registros Público deberá darse inicio al procedimiento de cierre de partida registral por duplicidad total o parcial.

**Tercero.-** Finalmente, es importante que solo exista una partida registral abierta para cada bien inmueble como en el caso de autos, ello teniendo en cuenta la prevalencia de los principios contenidos en el Título Preliminar del mismo Reglamento señalado *ut supra*, esto es el principio de especialidad y el de prioridad excluyente.

**UNICO OTROSI.-**

2

A efectos de notificármese, sobre el resultado de la presente solicitud, SEÑALO MI DOMICILIO PROCESAL al ubicado en Jr. Apurímac N° 587 - 2° piso de la ciudad de Cajamarca, o al correo electrónico: vhcusqui01@hotmail.com

**ANEXOS:**

1. Copia simple de mi DNI.

**Por lo expuesto:**

Solicito a Ud., atender a mi pedido y proveer conforme a ley.

Cajamarca, noviembre de 2018.



.....  
MARÍA DOLORES ROJAS GARCIA  
DNI N° 26623027





**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO

Oficina Registral CAJAMARCA

Nro. Partida: 02114557

### INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE PREDIOS

[DISTRITO:CAJAMARCA/PROVINCIA:CAJAMARCA/DEPARTAMENTO:CAJAMARCA-UBICACION RURAL: SECTOR URUBAMBA  
III/PREDIO URUBAMBA-CODIGO DE PREDIO: 7\_7709205\_55137-AREA Ha.: 1.1810-UNIDAD CATASTRAL:  
55137-CN9207776/CE772700]

#### REGISTRO DE PREDIOS

RUBRO: B00001

RURAL - RECTIFICACION DE AREA Y LINDEROS PETT

#### DATOS ACTUALES DEL INMUEBLE:

UBICACION RURAL: SECTOR URUBAMBA III/PREDIO URUBAMBA - AREA HA.: 1.1810 - UNIDAD CATASTRAL: 55137 - CODIGO DE PREDIO: 7\_7709205\_55137 - DISTRITO:CAJAMARCA / PROVINCIA:CAJAMARCA / DEPARTAMENTO:CAJAMARCA - CENTROIDES: CN9207776/CE772700

#### DOCUMENTOS QUE DAN MERITO A LA INSCRIPCION:

INFORME TECNICO del 20/02/2008 otorgada ante :

COFOPRI - INGENIERO LOCADOR SANCHEZ PELLISSIER, JAIME

INFORME TECNICO del 20/02/2008 otorgada ante :

COFOPRI - ABOGADO CONSULTOR LOCADOR RUMAY CERNA, LUIS ANGEL

CERTIFICADO CATASTRAL del 20/02/2008 otorgada ante :

COFOPRI - JEFE DE LA OFICINA ZONAL COFOPRI - CAJAMARCA ARROYO RETO, JORGE LUIS

#### COMENTARIOS ACLARATORIOS:

RECTIFICACION DE AREA: Al amparo de lo dispuesto por el art. 39 del D. Leg. N° 667, adicionado por Ley N° 27161, se procede a RECTIFICAR EL AREA del predio inscrito en esta partida, el cual tiene actualmente tiene las características antes descritas.- El Jefe de la Oficina Zonal de Cajamarca Sr. Jorge Luis Arroyo Reto da conformidad al informe técnico que se adjunta donde se expresa que se ha realizado las publicaciones por cartel sin presentarse oposición alguna.- Según Informe Técnico Catastral N° 0373-2008-ZR II-AC del 13-03-2008 el Ing. Ernesto lazo Robles indica que el expediente se encuentra técnicamente conforme.- El original del referido informe corre archivado en el Título 2008-3783.-

El Título fue presentado el 29/02/2008 a las 16:53:04 horas bajo el No. 2008-00004182 del Tomo Diario 0263

Derechos S/.0.00 Con Recibo(s) 02-00003606

CAJAMARCA, 02/04/2008

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Tito Augusto Torres Sánchez  
Registrador Público

ANEXO 2  
EXPEDIENTE N° 06-2019 (CAJAMARCA) – SE HA FORMULADO  
OPOSICIÓN

**HOJA INFORMATIVA**  
**Expediente N° 2019 - 000006**

**Datos Generales**

Tipo	DUPLICIDAD DE PARTIDAS		Estado	P
Expediente N°	2019 - 000006	Fecha	09/01/2019	
Solicitud N°	INFORME N° 006-2006/FCHS	Fecha	23/03/2006	
Responsable	FREEDY CHOZO SANCHEZ			
Registro	PROP.INMB - PREDIAL	Sede	CHICLAYO	
Asignado a	CUNEO FERNANDEZ ZAIDA CLARA			





SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

RESOLUCIÓN DE UNIDAD REGISTRAL N° 83 -2019-Z.R.N°II-UREG

Chiclayo. 04 de marzo del 2019

VISTO:

El Expediente N° 06-2019 (Cajamarca), la Resolución de Unidad Registral N° 67-2019-Z.R.N°II-UREG del 11.02.2019, el escrito de fecha 21.02.2019 de la Sra. Gladys Angélica Aldave Torres; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, de conformidad con lo prescrito por el artículo 58 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el mismo Reglamento;

Que, mediante escrito recibido con fecha 21.02.2019, la Sra. Gladys Angélica Aldave Torres formuló oposición al cierre de la partida registral 11088097, dispuesto en la Resolución de Unidad Registral N° 67-2019-Z.R.N°II-UREG del 11.02.2019;

Que, en mérito a la Resolución de Unidad Registral N° 67-2019-Z.R.N°II-UREG del 11.02.2019 se dispuso, el inicio del procedimiento administrativo de cierre de la partida 11088097 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca por existir superposición con el predio inscrito en la partida registral n° 02108624 del mismo registro;

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: Molupe; San José 507 Telf 426314. Mochumi Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. Ferreñafe Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210

\* CAJAMARCA: Av. Mario Uribe N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora Cajabamba; Jr. Arias N° 520 – Telef. 076-851210. Celendin Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-555208 –

\* JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf. 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-358012

\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \* CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf. 041-777087

\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)





## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL Nº II – Sede Chiclayo

Que, el artículo 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 126-2012-SUNARP-SN, establece que transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución de inicio de cierre, la Gerencia (hoy Unidad Registral) dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, **salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición**, en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partida, ordenando se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, 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;

Que, conforme al artículo precitado, la oposición debe reunir los siguientes requisitos: a) Debe ser formulada por el interesado, entendiéndose aquel que pudiera resultar afectado con el cierre (titular dominial o titular de algún derecho inscrito en la partida a ser cerrada o que pudiera inscribirse en ésta), b) debe formularse por escrito, precisando las causales que determinan la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas y, c) debe presentarse dentro de los 60 días contados desde la última publicación del extracto de la resolución;



Que, para declarar concluido el procedimiento, solo se debe verificar el cumplimiento de los requisitos de forma señalados *ut supra*, los cuales tienen por objeto propiciar seriedad en la formulación de la oposición, dado el efecto concluyente de su interposición;

Que, teniendo en cuenta lo expuesto, basta con que se cumpla los requisitos antes descritos, sin requerirse el examen de veracidad o no de los argumentos planteados ni de su determinación si es fundada o no la oposición para declarar concluido el procedimiento, pues la sola formulación de oposición ya evidencia la existencia de conflicto de intereses que debe ser dilucidado en sede judicial; de manera que, solo en la eventualidad de incumplimiento de alguno de los requisitos señalados precedentemente puede acaecer que la oposición no determine la conclusión del procedimiento administrativo;

Que, en lo referente al primer requisito, estos es, a la calidad de los interesados con facultad para formular oposición al procedimiento, es pertinente señalar que, en el presente caso, la oposición

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO; José Baña Nº 109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: Motupe; San José 507 Telf. 426314 Mochumi Calle San Martín Nº 449 Telf. 424150. Ferrefafe Calle Niconor Carmona Nº 225 Telf. 074-285210

\* CAJAMARCA: Av. Mario Uriaga Nº 365 Telf. 078-387492 – 832077 Oficina Receptora Cajabamba; Jr. Arias Nº 520 – Telef. 076-851210. Celendin Jr. José Galvez Nº 612 Telf. 076-555208 –

\*JAEN: Mariscal Ureta Nº 917 Telf: 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012

\* BAGUA: Jr. Comercio Nº 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar Nº 171 Telf. 041-474296 \* CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas Nº 505 Telf.: 041-777087

\* CHOTA: Francisco Cadenillas Nº 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Culervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
**ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo**

ha sido formulada por el titular y/o propietario de la partida registral N° **11088097** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca. Por ende, se cumple el primer requisito;

Que, en cuanto al segundo requisito, se aprecia que el recurso formulado en el presente caso ha sido por escrito y señalando las razones de oposición al cierre de la partida registral N° 11088097, por consiguiente, se cumple con este requisito;

Que, en cuanto al tercer requisito, el artículo 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, señala lo siguiente: "... **Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición...**";;

En tal sentido, la oposición formulada por la Sra. Gladys Angelica Aldave Torres, se ha realizado con la formalidad prevista en el último párrafo del art. 60° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y dentro del plazo legal respectivo; por lo que resulta procedente declarar concluido el procedimiento administrativo de cierre de la partida registral;

Que, de conformidad con inciso m) del artículo 80 del ROF de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, inciso e) del artículo 12 e inciso g) del artículo 13 del MOF de la Zona Registral II- Sede Chiclayo aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN y la Resolución Jefatural N°095-2019-SUNARP/Z.R.N°II-JEF;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.**- Dar por **concluido** el procedimiento administrativo de cierre de la partida registral n° **11088097** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca en relación a la duplicidad existente con el predio inscrito en la partida registral n° **02108624** del mismo registro, al haberse formulado **oposición** conforme se indica en los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: **Motupe:** San José 507 Telf 426314. **Mochumi:** Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. Ferreñafe Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210

\* CAJAMARCA: Av. Mario Uribeaga N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora **Cajabamba:** Jr. Anas N° 520 – Telf. 076-851210, **Cajendillo:** Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-555208 –

\*JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf. 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-359012

\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474298 \* CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf.: 041-777067

\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)





**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo**

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- Disponer que el Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II, realice las anotaciones en las partidas registrales involucradas, conforme a la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.**- Déjese 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 entre las partidas registrales 11088097 y 02108624 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



*Abog. Dino Timipuclla Cuya*  
Jefe (e) de la Unidad Registral  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo



PERU

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP  
ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO

**INFORME N°269-2019/Z.R. N°II-ORC**

**Para** : **Abog. Rafael Iván Pantoja Barboza**  
Jefe de Unidad Registral Z.R. N° II – Sede Chiclayo  
Av. Balta N° 109-111 Chiclayo



**De** : **Abog. Aldo Samillan Rivera**  
Reg. Pub. de la Oficina Registral de Cajamarca  
Manzana C, Lote 5, Pasaje N°1, Habilitación Urbana Bellavista-  
Complejo Qhapac Ñan- CAJAMARCA

**Asunto** : **Envío Solicitud de solicitud**

**Fecha** : Cajamarca, 22 de febrero de 2019

Dirijo el presente a fin de saludarlo cordialmente y a la vez alcorzarle la solicitud se la señora ALDAVE TORRES GLADYS ANGELICA, el CUAL INTERPONE OPOSICIÓN A CIRRE DE LA PARTIDA REGISTRAL 11088097, en el cual se encuentra inscrito su predio urbano.

Sin otro particular, quedo de usted

Atentamente,

ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

Chiclayo: \_\_\_\_\_  
MSE A: *Abog. Zuliy Villalobos*  
DUAL: \_\_\_\_\_  
*A. S. S. S.*

**sunarp**

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos



Sunarp ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO  
 OFICINA REGISTRAL CAJAMARCA  
 MESA DE PARTES

21 FEB. 2019

Registro N° 0347 531

SOLICITA: INTERPONE OPOSICION A  
 CIERRE DE PARTIDA  
 REGISTRAL.

SEÑOR JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL DE LA ZONA REGISTRAL N° II SEDE CHICLAYO.

S.J.

GLADYS ANGELICA ALDAVE TORRES, identificada con DNI N° 26695749, con domicilio en el Jr. Silva Santisteban N° 1071, del Distrito, Provincia y Departamento de Cajamarca; ante Ud. con el debido respeto digo:

1.- Que, mediante Resolución de Unidad Registral N° 67-2019-Z.R.N° II-UREG., de fecha 11 de febrero del año en curso, se Dispone el inicio del Procedimiento Administrativo de Cierre de la Partida Registral N° 11088097, donde se encuentra inscrito mi predio ubicado en la Calle Santa Rosa S/N, Barrio Aranjuez, de esta Ciudad de Cajamarca, en un área de 109.80 M2, por existir superposición con el predio inscrito en la partida registral N° 02108624.

2.- Que, como se puede verificar mi predio urbano aludido, se encuentra debidamente inscrito en la Partida materia de cierre, con un área de: 153.59 M2, con fecha 08 de abril del año 2008, en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca, habiendo cumplido con la documentación técnica catastral requerida y a la vez con todas las formalidades que exige nuestro ordenamiento legal- registral, cuyo bien lo adquirí por compra venta otorgada por don Segundo Ovidio Aldave Vásquez y doña Mercedes Edelmira Torres Roncal, según escritura pública de fecha 13.02.2000, suscrita ante el Notario Público de Cajamarca, Dr. Julio Cabanillas Becerra.

3.- Que, dicho inmueble, desde la fecha que lo compré el 13 de febrero del año 2000, lo vengo poseyendo y conduciendo en forma pacífica, pública y continua, es más sobre mi predio existe una construcción de una casa de material noble que vengo realizando desde hace fecha.

4.- Que, la inscripción del predio de la partida registral N° 02108624, en la que supuestamente mi predio se superpone catastralmente en un área de 109.80 M2, data del año 1987, época en la cual las inscripciones se efectuaban con documentos técnicos sin datos catastrales; por lo que presumiblemente en la actualidad exista discrepancia de superposición catastral, mas nó superposición física, ya que como repito mi predio lo vengo poseyendo a la fecha sin ningún problema con los colindantes que no los conozco u otras personas y a la vez vengo pagando los impuestos prediales que corresponde y otros atribuidos a mi propiedad.

En consecuencia al existir esta inscripción incompatible por la superposición advertida, por la discrepancia de los datos catastrales entre mi predio y el predio

superpuesto, al amparo del Artículo 60° del Texto Unico Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, **INTERPONGO MI OPOSICION AL CIERRE DE LA PARTIDA REGISTRAL N° 11088097**, sobre inscripción de mi predio ubicado en la Calle Santa Rosa S/N, Barrio Aranjuez, de esta Ciudad de Cajamarca, hasta que la parte interesada como titular de la partida superpuesta, conjuntamente con la suscrita efectuemos la rectificación de área que corresponda; sin que ninguna de las partes nos veamos afectados por esta superposición catastral; caso contrario me veré obligada a iniciar oportunamente, las acciones legales en la vía que corresponda, a fin de hacer prevalecer mi derecho a que tengo lugar.

POR LO EXPUESTO:

Es justicia que espero alcanzar.

Cajamarca, 20 de Febrero de 2019

  
 GLADYS ANGÉLICA ALDAVE TORRES

  
 Abogado D. Vásquez Bezares  
 ABOGADO  
 Reg. C.A.B. 478



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS  
ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

RESOLUCIÓN DE UNIDAD REGISTRAL N° 67 -2019-Z.R.N°II-UREG

Chiclayo, 11 de febrero del 2019

**VISTO:**

El expediente N° 06-2019 (Chiclayo), Informe Técnico N° 2327-2019-SUNARP-ZRNII-UREG/C, y;

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

Que, de conformidad con lo prescrito por el artículo 58 del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el mismo Reglamento;



Que, mediante Informe n° 030-2019-ZRNII-ORC del 07.01.2019 el Registrador Público Jorge Ivan Yaya Miranda comunicó que mediante Informe Técnico n° 18181-2018-SUNARP-ZRNII-UREG/C se determinó que existía superposición preexistente parcial del predio inscrito en la partida 11088097 respecto al predio de mayor extensión inscrito en la partida 02108624 del Registro de Predios de Cajamarca;

Que, conforme al **Principio de Especialidad**, que acoge el sistema registral peruano, art. IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP), aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, **por cada bien** o persona **se abrirá una partida registral** independiente en donde se extenderá la

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: **Motupe**: San José 507 Telf 426314. **Mochumí** Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. Ferreñafe Calle Nicanor Camona N° 225 Telf. 074-286210

\* CAJAMARCA: Av. Mario Uriaga N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora **Cajabamba**: Jr. Anas N° 520 – Telfer. 076-851210. **Celendín**: Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-555208 –

\*JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf. 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012

\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \*CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf. 041-777067

\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)





## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

primera inscripción de aquellas, así como los actos y derechos posteriores relativos a cada uno;

Que, en virtud al artículo 4 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, se establece como forma de organización de la partida registral el *folio real*, es decir, **por cada predio se abrirá una partida registral**, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro;

Que, la apertura de dos o más partidas registrales para un mismo inmueble transgrede el Principio de Especialidad antes mencionado y configura el supuesto de **duplicidad de partidas**. De acuerdo al artículo 56 del TUO del RGRP, existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble o cuando existe superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;

Que, conforme lo ha señalado la Gerencia Registral (hoy Dirección Técnica Registral) de la SUNARP en reiteradas resoluciones, para dar inicio al procedimiento especial de cierre de partidas, la existencia de duplicidad de partidas registrales debe determinarse categóricamente a nivel registral. Para cumplir con dicho objetivo, se hace necesario el estudio técnico de la Oficina de Catastro, órgano técnico especializado en la evaluación de la documentación gráfica y escrita de los predios involucrados, determinando la ubicación exacta de los mismos y la existencia o no de superposición total o parcial de áreas, teniendo como base la información que consta en las partidas de los predios involucrados y complementariamente en sus respectivos antecedentes registrales;

Que, el Especialista en Catastro, Ing. Luis Hernandez Cabanillas, emitió el Informe Técnico N° 2427-2019-SUNARP-ZRNII-UREG/C del 31.01.2019 en donde concluye: **El predio inscrito en la partida 11088097, se superpone en un área aproximada de 109.80 m<sup>2</sup>, al predio inscrito en la partida 02108624;**

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: **Motupe**: San José 507 Telf 426314, **Mochumi**: Calle San Martín N° 449 Telf. 424150, Ferreñafe Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210  
\* CAJAMARCA: Av. Mario Uribe N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora **Cajabamba**: Jr. Arias N° 520 – Telef. 076-851210, **Celendin**: Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-555208

\*JAEN: Mariscal Ureta N° 917 Telf: 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012  
\* BAGUA: Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \*\*CHACHAPOYAS: Jr. Amazonas N° 505 Telf.: 041-777067

\* CHOTA: Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

Que, habiéndose determinado de manera categórica la duplicidad de partidas, corresponde realizar el análisis respectivo a fin de establecer si dichas partidas contienen inscripciones compatibles o no; y, a su vez, determinar cuál es la partida de mayor antigüedad;

a) **Partida registral 11088097 Oficina Registral de Cajamarca:**

**1. Descripción del inmueble.-**

Inmueble ubicado en la calle Santa Rosa S/N Barrio Aranjuez, de la Ciudad, distrito, provincia y departamento de Cajamarca, con un área de 153.59 m<sup>2</sup>

**2. Antecedente registral.-**

Predio inscrito el 17.03.2008

**3. Situación registral.-**

El titular registral es Gladys Angélica Aldave Torres

b) **Partida registral 02108624 Oficina Registral de Cajamarca:**

**1. Descripción del inmueble.-**

Finca urbana solar de terreno ubicado en la Av. San Martín de Porres n° 1034, Barrio La Esperanza de la ciudad, distrito, provincia y departamento de Cajamarca. Con un área de 2730.00 m<sup>2</sup>

**2. Antecedente registral.-**

Esta partida se inscribió 15.05.1987

**3. Situación registral.-**

El titular registral es Segundo Leonidas, Balbina y Jesús Milagros Sangay del Campo







## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

Que, se aprecia que las partidas **11088097** y **02108624**, contienen inscripciones **incompatibles**, debido a que tienen titulares registrales distintos y no existe ninguna conexión entre dichas partidas. Asimismo, se puede apreciar lo siguiente:

- ✓ La partida 02108624 es más antigua que la partida 11088097 pues la primera data del 15.05.1987 en tanto la última data del 17.03.2008

Que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 60° del TUO del RGRP, se dispone el inicio del procedimiento administrativo de cierre de la Partida Registral **11088097 ( en un área aproximada de 109.80 m2)** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca por existir superposición con el predio inscrito en la partida N° **02108624** del mismo registro, debiendo publicitarse la duplicidad existente mediante anotación en las partidas involucradas y notificarse la presente resolución a quienes aparecen como titulares en dichas partidas, así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre;



Que, el artículo 62 del acotado Reglamento prescribe que el cierre de partidas que pudiera derivarse de la ejecución de la presente resolución, tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicitar la existencia de la duplicidad, y en caso de derechos compatibles, rectificar la publicidad registral. Dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles;

Que, de conformidad con el inciso m) del artículo 80 del ROF de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, inciso e) del artículo 12 e inciso g) del artículo 13 del MOF de la Zona Registral II- Sede Chiclayo aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 235-2005-SUNARP/SN y la Resolución n° 32-2018-SUNARP-GG;

**SE RESUELVE:**

SEDE PRINCIPAL: CHICLAYO: José Balta N°109 Telf. 074-233381 – 232938

Oficinas Receptoras Chiclayo: **Motupe:** San José 507 Telf 426314. **Mochumi:** Calle San Martín N° 449 Telf. 424150. **Ferreñafe:** Calle Nicanor Carmona N° 225 Telf. 074-286210

\* **CAJAMARCA:** Av. Mario Uriaga N° 365 Telf. 076-367492 – 832077 Oficina Receptora **Cajabamba:** Jr. Arias N° 520 – Telef. 076-851210. **Celendin:** Jr. José Galvez N° 612 Telf. 076-555208 –

\* **JAEN:** Mariscal Ureta N° 917 Telf: 076-731256 Oficina Receptora San Ignacio Av. San Ignacio 101 Telf. 076-356012

\* **BAGUA:** Jr. Comercio N° 312 Telf. 041-771682. Oficina Receptora Bagua Grande Jr. Abraham Valdelomar N° 171 Telf. 041-474296 \*\***CHACHAPOYAS:** Jr. Amazonas N° 505 Telf.: 041-777067

\* **CHOTA:** Francisco Cadenillas N° 348 Telf. 076-351573 Oficina Receptora Cutervo Jr. El Progreso 308 Telf. 076-737262

\* Página Web: [www.sunarp.gob.pe](http://www.sunarp.gob.pe)



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS ZONA REGISTRAL N° II – Sede Chiclayo

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Disponer el **INICIO** del procedimiento administrativo de cierre de la partida **11088097 (en un área aproximada de 109.80 m2)** del Registro de Predios de la Oficina Registral de **Cajamarca** por existir superposición con el predio inscrito en la partida registral **N°02108624** del mismo registro.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Disponer que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cajamarca de la Zona Registral N° II, realice las anotaciones respectivas en las partidas involucradas.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Publíquese un aviso que contenga un extracto de la presente resolución en el Diario Oficial el Peruano y otro de mayor circulación en el territorio nacional para conocimiento de todos los interesados y, asimismo, en la página web de la SUNARP.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Notifíquese la presente resolución a los titulares registrales.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**Abog. Rafael Ivan Pantoja Barrios**  
**JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL**  
**Zona Registral N° II Sede Chiclayo**



**INFORME TÉCNICO N° 2427-2019-SUNARP-Z.R.N.II-UREG/C.**

**A** : Abog. **RAFAEL PANTOJA BARBOZA**  
(Jefe de la Unidad Registral N° II- Sede Chiclayo)

**DE** : Ing. **HERNANDEZ CABANILLAS LUIS**  
(Especialista de Catastro)

**REFERENCIA** : **DUPLICIDAD N° 06-2019**

**FECHA** : **Cajamarca, Miercoles 30 de enero del 2019**

Es grato dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, a fin de informarle que se ha efectuado el estudio técnico del expediente con base a la documentación presentada por el interesado, en los siguientes términos.

**1.- ANTECEDENTES.****1.1 Documentos técnicos recepcionados**

Ninguno

**1.2 Documentos de estudio**

Títulos Archivados 45/2876 del 22/03/1989, 5446 del 17/03/2008, Base Grafica Registral.

**2.- EVALUACIÓN TÉCNICA**

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

**2.1 Aspectos de Carácter técnico Registral**

- En la **P.E. 11088097**, se encuentra inscrito el predio, ubicado en la Calle Santa Rosa S/N, barrio Aranjuez, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca con un área de 153.59 m<sup>2</sup> inscrito con Título Archivado 5446 del 17/03/2008.
- En la **P.E. 02108624**, se encuentra inscrito el predio, ubicado en la Av. San Martín de Porres N° 1039, Barrio La Esperanza, del distrito, provincia y departamento de Cajamarca con un área de 2730.00 m<sup>2</sup> inscrito con Título Archivado 45/2876 del 22/03/1989.

**2.2 Aspecto de carácter Técnico operativo**

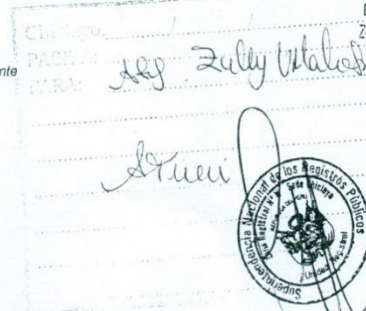
- Revisado el título archivado 5446 del 17/03/2008 (corresponde a la partida **11088097**), cuenta con plano de ubicación el cual se encuentra actualizado en la base gráfica registral.
- Revisado el título archivado 45/2876 del 22/03/1989, (corresponde a la partida **02108624**), cuenta con plano de ubicación el cual se encuentra actualizado en la base gráfica registral.

**3.- CONCLUSIONES.**

- Teniendo en cuenta la ubicación de los predios, inscritos en las partidas **11088097** y **02108624** se ha determinado lo siguiente:
- El predio inscrito en la partida **11088097**, se superpone en un área aproximada de **109.80 m<sup>2</sup>**, al predio inscrito en la partida **02108624** (ver grafico)
- De proceder el cierre de la partida 11088097, el área remanente será de 43.79m<sup>2</sup>

Es cuanto se debe informar a Ud. para su conocimiento y demás fines.  
Atentamente,

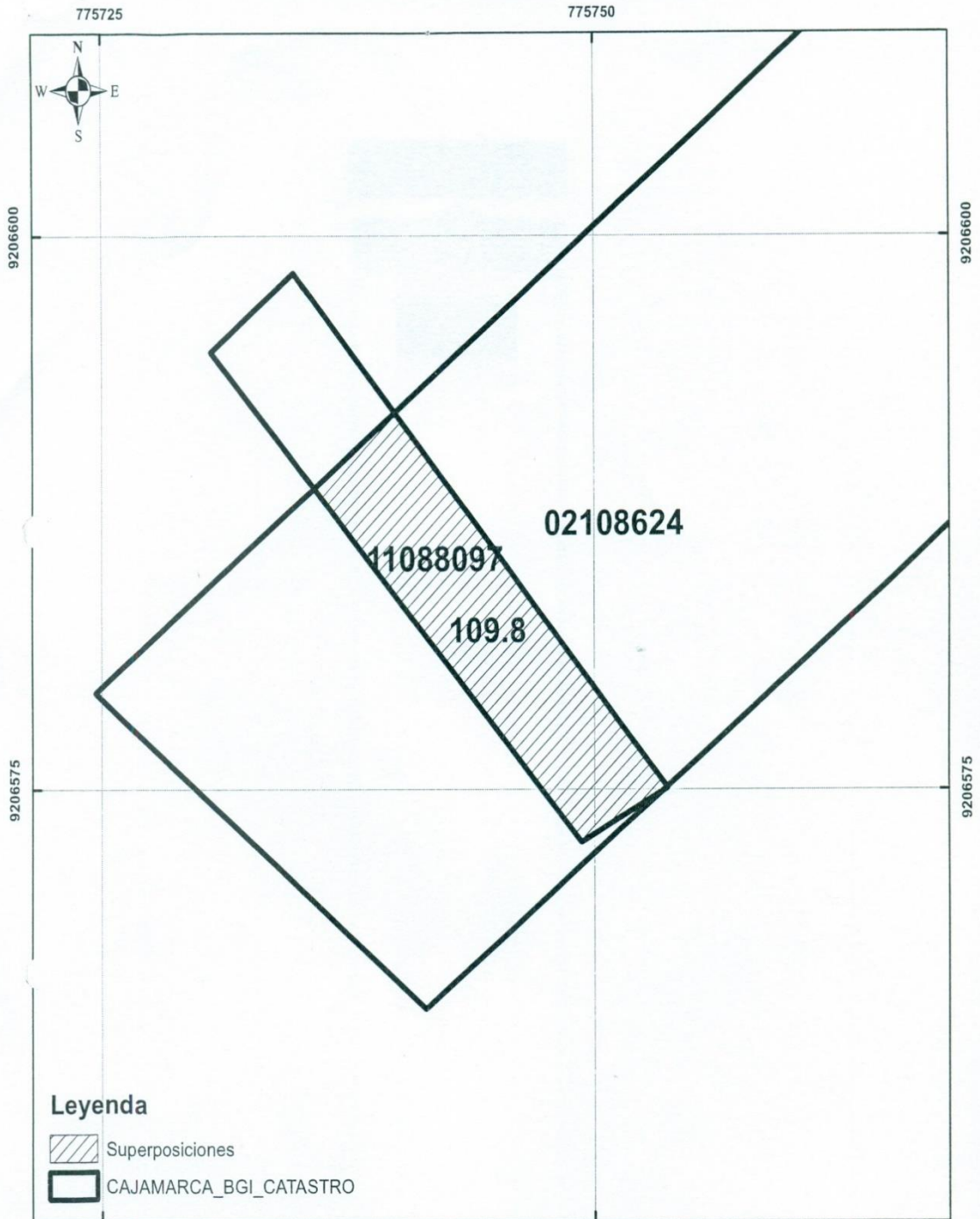
LHC  
Copia : Archivo  
Adjunto : Documentación completa del expediente



Luis Hernandez Cabanillas  
Especialista en Catastro - CAS/UREG  
Zona Registral N° II-Sede Chiclayo

Fecha : 31/01/2019  
 Hora : 12:02:08  
 ZONA REGISTRAL II - Sede Chiclayo  
 OFICINA CHICLAYO  
 G/M/D/010

# GRAFICO DE EVALUACIÓN TECNICA



775725 775750  
Sistema de coordenadas: WGS 84 UTM Zone 17S



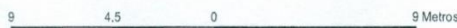
*Hernandez*  
Luis Hernandez Cabanillas  
Especialista en Catastro - CASIUREG  
Zona Registral N° II-Sede Chiclayo

ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO  
OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA  
INFORME TECNICO N°2427-2019

PROF. RESP.Ing. HERNANDEZ CABANILLAS LUIS

Usuario(Prof. que ha evaluado )Ing. HERNANDEZ CABANILLAS LUIS

Fecha de Evaluación: 30/01/2019



1:250





PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP  
ZONA REGISTRAL N° II - SEDE CHICLAYO

**MEMORÁNDUM N° 32 -2019-Z R N° II-UREG**

De : **ABG. DINO TINIPUCLLA CUYA**  
Jefe (E) de la Unidad Registral N°II-Sede Chiclayo

A : **ARQ. LUIS HERNANDEZ CABANILLAS**  
Área Catastro- Sede Cajamarca

Asunto : Solicito informe Técnico Registral sobre duplicidad

Fecha : Chiclayo, 15 de enero del 2019

Tengo a bien dirigirme a usted, con la finalidad de saludarlo cordialmente y a la vez remitirle adjunto al presente, el expediente sobre duplicidad de partidas entre:

**OFICINA REGISTRAL DE CAJAMARCA**

N° de Exp.	Partida Registral 01	Partida Registral 02
06-2019	11088097	02108624

*All. San Tb Pov  
1039  
Barril  
rango  
2730 m<sup>2</sup>*

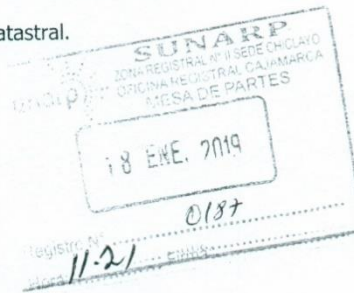
A fin de que se emita el respectivo Informe Técnico Catastral.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente



*Abog. Dino Tinipuclla Cuya*  
Jefe (e) de la Unidad Registral  
Zona Registral N° II Sede Chiclayo



sunarp **SUNARP**

PASE A: *Arq. Luis Hernandez c.*

PARA:

Conocimiento  Atención  
 Opinión  Informe  
 Interno  Ingreso a Diario  
 Otros (especificar) \_\_\_\_\_

Fecha: *18/01/2019*

\_\_\_\_\_  
Firma

H.T. 02 01 - 2019 - 000682

Fecha : 14/01/2019

Hora : 12:35:21

ZONA REGISTRAL II - Sede Chiclayo

OFICINA CHICLAYO

SYNCOPIO

**INFORME N° 030-2019-Z.R.N°II-ORC**

**A :** **ABOG. RAFAEL IVAN PANTOJA BARBOZA**  
Jefe de la UREG de la Zona Registral N° II Sede Chiclayo

**DE :** **ABOG. JORGE IVAN YAYA MIRANDA**  
Registrador Público de la Oficina Registral de Cajamarca.

**REFERENCIA:** Título 2018 - 2720833 del 28/12/2018  
Duplicidad parcial

**FECHA :** Cajamarca, 07 de enero del 2019

Tengo a bien dirigirme a Usted, para saludarlo muy cordialmente y a la vez comunicarle lo siguiente:

Mediante título N°2018-2720833, se solicitó la subdivisión en 8 lotes del predio inscrito en la Pe. 02108624.

Respecto a ello el área de catastro emitió informe técnico N°18181-2018-SUNARP-Z.R.N°II-UREG/C., señalando en sus conclusiones:

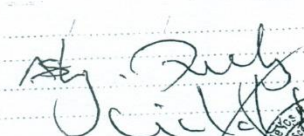
*"se informa al Registrador que existe superposición preexistente parcial del predio inscrito en la Partida 11088097 respecto al inscrito de mayor extensión inscrito en la Partida 02108624 (materia de la presente subdivisión)"*

Por lo que de conformidad con el Art. 57 del Reglamento General de Registros Públicos, se comunica tal acontecimiento, a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.

Es todo cuanto debo informar a Ud.

Atentamente:

  
JORGE IVAN YAYA MIRANDA  
Registrador Público  
Zona Registral N° II - Sede Chiclayo

RECEBIDO  
PARA A:   
PARA: 