



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 113 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de marzo del 2023

SOLICITANTE: San Fernando Pachacamac Reusche S.C.R.L.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000018-2022-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: La carencia de elementos técnicos hace imposible determinar la superposición; la información extraregstral no puede ser considerada en la evaluación de duplicidad.

VISTOS: Las Hojas de trámite E-01-2022-32603 del 26/07/2022 presentada por la Sociedad de San Vicente de Paul representada por Jorge Luis Amésquita Gámez; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre las partidas, N°21242000, N°21299790, N°21299791, N°21299792, N°21299793 con las áreas inscritas en la partida N°90171941 del Registro de Predios de Cañete.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, en su artículo 56°, aplicado al caso específico del Registro de Predios, establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien inmueble. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

De acuerdo a lo regulado por el citado Reglamento General en su artículo 57° y sigs. ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento General, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas.

Conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto del procedimiento de calificación registral a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, por cuanto no está orientado a la calificación e inscripción de un acto nuevo en las partidas, si no en efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del Título V del citado Reglamento General, emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son únicamente actos de colaboración tendientes a que este órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

En la partida N°**21242000** se independiza el predio denominado "Fundo Tambo Viejo o Espiral", ubicado a 1154 metros de la autopista Panamericana Sur, Altura del Km. 63.51, ingresando por la Av. Mariano Ignacio Prado, Hasta el Antiguo Camino Pucusana, Margen Izquierdo del centro poblado a la zona Paico, distrito de Chilca, provincia de Cañete, con un área de 24,948.61m² a favor de Jesús Díaz Alcahuaman en virtud del título archivado N°1880915 del 18/10/2016, posteriormente su área queda reducida a **16,929.35 m²** producto de independizaciones en virtud al título archivado N°1876028 del 16/07/2021.

En la partida N°**21299790** se independiza el predio denominado "Fundo Tambo Viejo o Espiral 1", ubicado a 1154 metros de la autopista Panamericana Sur, Altura del Km. 63.51, ingresando por la Av. Mariano Ignacio Prado, Hasta el Antiguo Camino Pucusana, Margen Izquierdo del centro poblado a la zona Paico, distrito de Chilca, provincia de Cañete, con un área de **4,087.97m²** a favor de Jesús Díaz Alcahuaman y Miriam Yolanda Chumpitaz Arias en virtud del título archivado N°1876028 del 16/07/2021.

En la partida N°**21299791** se independiza el predio denominado "Fundo Tambo Viejo o Espiral 2", ubicado a 1154 metros de la autopista Panamericana Sur, Altura del Km. 63.51, ingresando por la Av. Mariano Ignacio Prado, Hasta el Antiguo Camino Pucusana, Margen Izquierdo del centro poblado a la zona Paico, distrito de Chilca, provincia de Cañete, con un área de **960.72m²** a favor de Jesús Díaz Alcahuaman y Miriam Yolanda Chumpitaz Arias en virtud del título archivado N°1876028 del 16/07/2021.

En la partida N°**21299792** se independiza el predio denominado "Fundo Tambo Viejo o Espiral 3", ubicado a 1154 metros de la autopista Panamericana Sur, Altura del Km. 63.51, ingresando por la Av. Mariano Ignacio Prado, Hasta el Antiguo Camino Pucusana, Margen Izquierdo del centro poblado a la zona Paico, distrito de Chilca, provincia de Cañete, con un área de **489.28m²** a favor de Jesús Díaz Alcahuaman y Miriam Yolanda Chumpitaz Arias en virtud del título archivado N°1876028 del 16/07/2021.

En la partida N°**21299793** se independiza el predio denominado "Fundo Tambo Viejo o Espiral 5", ubicado a 1154 metros de la autopista Panamericana Sur, Altura del Km. 63.51, ingresando por la Av. Mariano Ignacio Prado, Hasta el Antiguo Camino

Pucusana, Margen Izquierdo del centro poblado a la zona Paico, distrito de Chilca, provincia de Cañete, con un área de **817.29m²** a favor de Jesús Díaz Alcahuaman y Miriam Yolanda Chumpitaz Arias en virtud del título archivado título archivado N°1876028 del 16/07/2021.

Por otro lado, En la partida N°**90171941** se inmatricula el predio rustico denominado “Cula Tambo Viejo” con un área de 12,036 m², ubicado en el distrito de Chilca, provincia de Cañete en virtud del título archivado N°348 del 01/12/1971, en el asiento 3 (rectificado en C00001) se inscribe el dominio a favor de Sociedad de San Vicente de Paul en virtud al título archivado N°4830 del 01/08/1979 del a favor de Manuel Fernando Reusche Vilela en virtud al título archivado N°262 del 13.09.1938.

En esa misma línea, la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), ha establecido que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las respectivas partidas registrales y la información gráfica contenida en los respectivos títulos archivados, conforme a lo contemplado en los artículos 7.3.1.2 y 7.3.1.3 de la Directiva N°DI-004-2020-SCT-DTR “Procedimientos Administrativos de Cierres de Partidas por duplicidad”; y a las Disposiciones para Duplicidad de Partidas estipuladas en el apartado 6.3.1 máxime en los ítems 6.3.1.1 y 6.3.1.2 referidos al Proceso de Evaluación y Elaboración de Informe Técnico respectivamente, contenidos en “Los Lineamientos para Uniformizar la Evaluación Técnica y Emisión del Informe Técnico en Los Actos de Inscripción de Servicios de Publicidad y Otros Procedimientos Administrativo – Registrales” aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 023-2021-SUNARP/DTR.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Oficina de Catastro expide el informe técnico N°025730-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 15/11/2022 en los siguientes términos:

(...)II. Descripción Técnica

2.1. Se revisó el T.A.N° 1876028 del 16.07.2021, el cual cuenta con planos y elementos técnicos de precisión como coordenadas UTM, ángulos internos, los cuales dieron mérito a la inscripción de las Partidas N° 21299790, 21299791, 21299792, 21299793 y al asiento B00003 de la Partida N° 21242000 (último asiento de modificación), que nos permiten verificar su ubicación y ámbito gráfico.

2.2. Se revisó el T.A.N° 4826 del 06.1989 que dio mérito a la inscripción del asiento 2 del Tomo 38 fojas 676 (último asiento de modificación) que continua en la Partida N° 90171941, donde no se encontró información técnica de precisión (planos, coordenadas UTM) que nos permitan verificar su ubicación y ámbito gráfico.

III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:

3.1. No ha sido factible verificar la superposición gráfica entre las partidas solicitadas debido a la carencia de elementos técnicos suficientes en el T.A. N°4826 del 06.1989 de la Partida N°90171941 que permitan contrastarlo con los elementos técnicos del T.A.N° 1876028 del 16.07.2021 de las Partidas N° 21242000, 21299790, 21299791, 21299792, 21299793.

IV. Conclusiones

4.1 Del estudio técnico realizado se concluye que no ha sido posible determinar la superposición entre las partidas solicitadas debido a la carencia de elementos técnicos suficientes en los títulos archivados indicados en el numeral II, que permitan verificarlo. (...)

En ese sentido, revisada la partida matriz N°**21242000** y sus independizadas N°**21299790**, N°**21299791**, N°**21299792**, N°**21299793** esta Unidad ha determinado que tiene información gráfica en sus títulos archivados N°1880915 del 18/10/2016 y N°1876028 del 16/07/2021 respectivamente, sin embargo, no se puede determinar la existencia de superposición de áreas con la partida N°90171941 por cuanto esta ultima no cuenta con información técnica que permita su evaluación.

Conforme a lo expuesto, debe precisarse que la evaluación de duplicidad se realiza únicamente sobre documentación gráfica inscrita, que ha sido materia de calificación por parte del registrador público competente y legitimada en un asiento registral, por ello la documentación extraregistral presentada por el usuario (ubicación, área, perímetro, cuadro de datos técnicos y plano) no puede ser considerada para determinar las dimensiones del predio inscrito en la partida N°**90129317**, ya que dicha información no se encuentra inscrita en la partida; por lo tanto, de acuerdo a los informes emitidos por la Oficina de Catastro, no ha sido posible determinar la existencia de superposición entre las áreas inscritas en las partidas N°**21242000** y sus independizadas N°**21299790**, N°**21299791**, N°**21299792**, N°**21299793**, con lo inscrito en la partida N°**90171941** del Registro de Predios de Cañete, por carencia de información gráfica inscrita en esta última, no cumpliendo con el presupuesto necesario para que esta Unidad disponga iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Finalmente cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas, constituye un procedimiento administrativo, el cual, no busca determinar la validez o invalidez del acto o derecho inscrito, menos aún determinar el mejor derecho de propiedad respecto de un predio, por cuanto dicha función corresponde al Poder Judicial u órgano arbitral competente, tal como lo dispone el artículo 2013 del Código Civil, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General.

De conformidad con lo dispuesto en el literal I del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas entre las partidas N°**21242000**, N°**21299790**, N°**21299791**, N°**21299792**, N°**21299793** con lo inscrito en la partida N°**90171941** del Registro de Predios de Cañete, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP