



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 115 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 20 de marzo del 2023

**SOLICITANTE:** José Antonio Navarro Aramburu y la Asociación civil de Defensa de los Derechos Humanos de los Pueblos Americanos

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°000013-2013-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas

**TEMA:** Duplicidad con una partida inmatriculada en virtud al D.L.N°667

**VISTOS:** La Hoja de tramite N°2013-017551-ZR N°IX/GAF-TD del 28.02.2013, presentado por José Antonio Navarro Aramburu y la Asociación civil de Defensa de los Derechos Humanos de los Pueblos Americanos representada por Soledad Correa Guarniz; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Mediante el documento de vistos, los usuarios hacen de conocimiento a esta Unidad Registral de la aparente duplicidad de partidas por superposición de áreas entre la partida electrónica N°08006294 con la N°P18013136, ambos del Registro de Predios de Barranca.

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 actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

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°001867-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 29.01.2022, en los siguientes términos:

**“(...) IV. Conclusiones**

*De lo expuesto en los puntos anteriores se informa:*

- I. Que la partida 08006294 se encuentra parcialmente sobre la totalidad de la partida P18013136 (Área = 0.8696ha) y la diferencia un área aproximada de 354.00m<sup>2</sup> en zona de caminos y/o acequias y parcialmente en la Unidad Catastral 17934 sin antecedente registral, (...)”**

En ese sentido, acuerdo al informe emitido por la Oficina de Catastro, se ha determinado la existencia de superposición total en la que se encuentra el predio inscrito en la partida N°**P18013136** con el ámbito inscrito en la partida N°**08006294**; por lo cual corresponde contrastar la evaluación técnica con la evaluación jurídica de las partidas involucradas.

Conforme a lo expuesto, se ha revisado la partida electrónica N°**P18013136** que corresponde a la inscripción del Predio Rural Pampa Velarde Código Catastral 04232 Proyecto Pampa Velarde, con un área de 8,696.00m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Barranca, provincia de Barranca, departamento de Lima, a favor de Juan Brito de Nolasco Esparza quien adquiere la propiedad en el asiento 00002 en virtud a lo dispuesto en el artículo 23° del D.L. N°667 al no haberse interpuesto oposición frente a la inscripción de posesión del presente predio, ello conforme obra de los títulos archivados N°18A1004528 del 20.12.2001 y N°18A2002101 del 29.08.2002.

Por otro lado, en la partida **08006294** (Tomo 52 Foja 161) corresponde al Predio Agrícola ubicado en el Sector Pampa Velarde con un área de 9,050.00m<sup>2</sup>, ubicado en el distrito de Supe Puerto, provincia de Barranca, departamento de Lima, a favor de George Edwar Anderson Federico y Louisa Halliwell Tolman en mérito a la adjudicación del Concejo Municipal de Barranca que consta en el título archivado N°3603 del 22.10.1962, en el asiento B00002 se inscribe el cambio de uso en virtud a la resolución N°030-2020-SGGUR-MDSP de fecha 07/12/2020 expedida por el Sub Gerente de Gestión Urbana y Rural de la Municipalidad Distrital de Supe Puerto que consta en el título archivado N°559359 del 04.03.2021; en el asiento C00003 se transfiere la propiedad a favor de José Antonio Navarro Aramburú y en el asiento C00004 adquiere la propiedad Leonor Estefanía Navarro Maurtua y Sebastián Antonio Navarro Maurtua en merito a la donación que consta en el título archivado N°1244341 del 14.05.2021.

En el presente caso, la partida **P18013136** ha sido generada en virtud del D.L. N°667 por lo que corresponde que se valúe si se encuadra en el supuesto del numeral 6.3. de los “Lineamientos para el Procedimiento de cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios” aprobados mediante Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR que señala *“Actuaciones en caso la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667 (...) la UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas (...).”*

Dicho supuesto indica que esta Unidad debe resolver la improcedencia del trámite y disponer la correlación entre las partidas en duplicidad por superposición cuando: **a)** el predio haya sido inmatriculado en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva contemplado en el Decreto Legislativo N°667, **b)** que el predio haya formado parte de otro inscrito con anterioridad, y **c)** No afectar derechos de terceros.

De la revisión de los antecedentes se observa que la partida **P18013136** fue generada en virtud del procedimiento dispuesto por el D.L. N°667 por lo que cumple el

presupuesto **a)**, en esa misma línea tal como lo ha determinado el informe técnico N°001867-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT se observa que el presente caso cumple el presupuesto **b)**.

Respecto al último presupuesto, en el presente caso se observa que el trámite dispuesto por el D.L N°667 que dio origen a la partida **P18013136** se realizó en los años 2001 y 2002, fecha en la cual la titular registral de la partida N°**08006294** era Louisa Halliwell Tolman; sin embargo, de forma posterior se inscribió la compraventa (As. C00003) a favor de José Antonio Navarro Aramburú, quien a su vez (As. C00004) dona a Leonor Estefania Navarro Maurtua y Sebastian Antonio Navarro Maurtua, por lo cual existen terceros adquirentes que se verían afectados con la posible correlación, debido a ello, el presente caso no cumple con el presupuesto **c)** para la aplicación del numeral 6.3. de los “Lineamientos para el Procedimiento de cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios”.

Por otro lado, de la evaluación de los antecedentes registrales podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo han sido abiertas en virtud de títulos distintos, en tal sentido, corresponde evaluar la compatibilidad o incompatibilidad de las mismas, en lo que el numeral X del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2017° del Código Civil, define que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha anterior. Asimismo, la incompatibilidad se encuentra desarrollada en el artículo 26° del mencionado Reglamento, en el que se precisa: “(...) Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.

Considerando que la existencia de incompatibilidad se evalúa restrictivamente, es de precisar que conforme la revisión de las partidas en consulta, entre las partidas N°**P18013136** y la partida N°**08006294** concurren titularidades absolutamente opuestas e inconexas por lo que el caso bajo análisis está enmarcado dentro del supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, supuesto en el cual corresponde iniciar el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, de conformidad con el principio de prioridad preferente.

Es así, que del estudio de las partidas registrales y sus respectivos antecedentes, se aprecia que la partida **08006294** (Tomo 52 Foja 161) tiene como antecedente registral más antiguo al título archivado N°3603 del 22.10.1962 por lo que se constituye como la partida más antigua en comparación con la partida N°**P18013136**, cuyo antecedente más antiguo es el título archivado N°18A1004528 del 20.12.2001.

En consecuencia, acuerdo a lo concluido en el informe técnico N°001867-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 29.01.2022 y la evaluación realizada por esta Unidad, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas incompatibles por superposición de áreas entre las partidas en consulta, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el artículo 60° del mencionado TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles,

procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para estos aparece señalado en el título inscrito en la fecha más reciente, disponiéndose además su publicación en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes, contados a partir de la fecha de la última publicación del aviso, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo.

En caso se formule oposición dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

La decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil. En consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción, por cuanto, es competencia exclusiva del Poder Judicial y reconocida en el artículo 107 del reglamento citado en los párrafos precedentes, en todo caso, quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de la inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez de las inscripciones ordenada por el órgano jurisdiccional, conforme a los artículos 62 y 107 del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

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.** - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°**P18013136** por superposición total de áreas con la partida N°**08006294** del Registro de Predios de Barranca conforme a lo señalado en el Informe Técnico N°001867-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT emitido por la Oficina de Catastro.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** – **DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en el artículo que antecede.

**ARTÍCULO TERCERO.** - **REMITIR** una copia certificada de la presente resolución a la Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, a efectos de que se designe al Registrador Público que deba efectuar lo dispuesto en el artículo que antecede.

**ARTÍCULO CUARTO.** - **DISPONER** que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero y segundo, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición, de ser el caso.

**ARTÍCULO QUINTO.** - **DISPONER** que se publique un aviso conteniendo un extracto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre de partida, dentro de los sesenta (60) días contados desde la última publicación. Asimismo, remitir copia del mismo a la Oficina General de Comunicaciones, a efectos que el aviso se publicite a través de la página Web de la SUNARP.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

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