



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 124 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de marzo del 2023

VISTOS: El oficio N°000710-2022-GRL/GRDE/DIREFOR/LFDC de fecha 07/12/2022, presentado por la Abog. Lucila F. Dueñas Canchari, en su calidad de Directora Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima - DIREFOR, remitido a la Unidad Registral mediante hoja de trámite N° E-01-2022-89103; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se ha solicitado evaluar la posible existencia de una duplicidad entre la partida N° 90186841 del Registro de Predios de Cañete y la partida N° 90108964 perteneciente al mismo Registro.

Que, respecto al cierre de partidas por duplicidad, el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Que, conforme al artículo 62° del mencionado Reglamento, concordado con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica del área de *Catastro, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado*, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones, *opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales*.

Que, en ese sentido, la Oficina de Catastro expide el informe técnico N° 004671-2023-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 22/02/2023, en los siguientes términos:

“(…) II. Evaluación técnica

2.1. El presente estudio técnico está referido a la superposición de la partida N° 90186841 con la partida N° 90108964.

2.2. De acuerdo al TA N° 6485 del 01.10.1969, que dio mérito a la partida N° 90186841, no se cuenta con información técnica necesaria (plano), para poder determinar o precisar su ubicación.

2.3. Con respecto al TA N° 5606 de 1980, que dio mérito a la partida N° 90108964, éste cuenta con un plano de una hoja catastral, el cual carece de información técnica (coordenadas, medidas perimétricas).

2.4. Cabe señalar que no es posible determinar si existe superposición o no entre las partidas N° 90186841 y 90108964, debido a la carencia de información técnica que presentan sus títulos archivados respectivamente.

III. Conclusiones

3.1. De acuerdo al análisis referido al predio en consulta se obtiene:

- De acuerdo a lo señalado en el ítem 2.4, no es posible determinar si existe superposición entre las partidas N° 90186841 y 90108964.
- Además, no se adjunta gráfico de acuerdo a lo mencionado en el ítem anterior.

3.2. La base gráfica registral se encuentra en constante actualización y la información que consta en el informe técnico corresponde a la fecha de emisión del mismo (...).”

Que en la partida N° 90186841, según la información del sistema de consulta registral, corre inscrito el predio rústico lote de terreno N°592 del distrito agrícola Victoria de la Pampa de Imperial de Cañete - Quilmaná con un área de 40 Has. a favor de la sociedad conyugal constituida por don Ezequiel Gago Lozano y doña Teresa D. García a mérito del título N° 611 del 24/02/1954. Que en su asiento 9, el área de dicho predio fue modificado a una extensión superficial de 45 Has 1152 m² a mérito del título N°6485 del 01/10/1969 y en su asiento C00001 corre inscrito la propiedad de dicho predio a favor de Isabel Juana Gomez Vílchez, Andrés Marcelino Yaya Gómez, María Emilia Yaya Gómez, Susana Eusebia Yaya Gómez, Blanca Magdalena Yaya Gómez, Pedro Pablo Yaya Gómez y Felicita Ysabel Yaya Gomez.

Que en la partida N° 90108964, de acuerdo con la información del sistema de consulta registral, se encuentra inscrito el predio denominado La Victoria - Quilmaná a favor de la sociedad conyugal constituida por don Víctor Sandoval Villarrubia y doña Agustina Meneses Sacsara a mérito del título N°5606 del 12/12/1980. Luego de sucesivas transferencias el predio quedó sujeto a copropiedad de los señores Luis Sandoval Tasayco, María Ysabel Sandoval Tasayco, Edelin Piña Pérez y María Esterfila Lévano Huacan de Piña.

Que, conforme a lo señalado por el área de Catastro en el informe citado, se concluye que, al no contar con información técnica necesaria en los títulos de las partidas Nos. 90186841 y 90108964 no es posible determinar si existe superposición entre éstas, lo que no permite iniciar el trámite de cierre de partidas por duplicidad.

Que, finalmente cabe señalar que el procedimiento administrativo de cierre de partidas registrales tiene por finalidad determinar la existencia de duplicidad de partidas a fin de publicitar la existencia y de no mediar oposición, se disponga el cierre de la partida menos antigua. Sin embargo, el eventual cierre administrativo de cierre de partidas que pudiera efectuarse no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, ni declaración de mejor derecho de propiedad, por cuanto ello es competencia del Poder Judicial: declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

De conformidad con lo dispuesto en artículo 57 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012, que faculta al Gerente Registral (Hoy Jefe de la Unidad Registral) disponer las acciones previstas en el Capítulo II sobre duplicidad de partidas y el literal l) 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 por duplicidad entre la partida N° 90186841 y la partida N° 90108964, ambas pertenecientes al Registro de Predios de Cañete, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE a los interesados para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

**Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° IX – Sede Lima
SUNARP**