



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 508 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 06 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: Walter Martin Diaz Jara

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000050-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Se dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición parcial de áreas

VISTOS: la Hoja de trámite E-01-2023-058028 del 05/06/2023 presentada por Walter Martin Diaz Jara, y;

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos, se pone en conocimiento de esta Unidad Registral la presunta existencia de duplicidad por superposición de áreas entre las partidas N°13290664 y N°46597400 del Registro de Predios de la Zona Registral IX-Sede Lima.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, “RGRP”), 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 RGRP, en su artículo 57° y siguientes, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta unidad, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos ahí establecidos, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas, de ser el caso.

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, sino 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 RGRP, esta unidad emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas al 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 para que evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

En línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR del 11/02/2022, –que aprobó los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios (en adelante, los “Lineamientos”)- se establece que recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad o, la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la Unidad Registral solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente. Este informe técnico debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN.

Dicho esto, a requerimiento de esta unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral expide el informe técnico N°016958-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 14/07/2023 en los siguientes términos:

“(…)

El Jefe de la Unidad Registral solicita determinar si el ámbito inscrito en la partida N°13290664 (título archivado N°752197 del 24/07/2014) se encuentra en duplicidad/superposición con el ámbito inscrito en la partida N°46597400 (título archivado N°1102 del 07/04/1961), ambos del Registro de Predios de Lima; al respecto se informa que según el Sistema de Gestión de Títulos Archivados (SIGESAR) el título 1102 del 07.04.1961 de la Partida 46597400 no cuenta con plano, sin embargo esta partida pudo ser graficada y ubicada referencialmente con la descripción de sus colindancias, el plano del título 1495 del 29.04.1944 (antecedente PE 11049157) y la distancia a la esquina (22.50 m) formada por el Jr. Huaraz (ex Jr. Ferrer) con el Jr. Castrovirreyña, visualizando que esta se superpone gráficamente en su totalidad con el ámbito de la Partida 13290664 verificable con el plano del título 752197 del 24.07.2014.

IV. Conclusiones

4.1. Graficado referencialmente el ámbito de la Partida 46597400 como se detalla en el punto 3.1, esta se superpone gráficamente en su totalidad con el ámbito de la Partida 13290664 verificable con el plano del título 752197 del 24.07.2014. (...). (El resaltado es nuestro).

De igual forma, mediante informe técnico ampliatorio N°023256-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 21/09/2023, se precisa:

“(...)

IV. Conclusiones

4.1. (...) **el área al que quedaría reducida la partida N°13290664 ante un posible cierre sería la diferencia aritmética de 150.00 m2.**

(...)”. (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, de acuerdo a los informes de la Subunidad de Base Gráfica Registral, se ha determinado que los predios inscritos en las partidas N°13290664 y N°46597400 se encuentran superpuestos en un área de 150.00m²; por lo cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta unidad determinar la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, de la partida N°13290664 corresponde a una independización de la partida matriz N°11049157 ubicado en el Jr. Castrovirreyna N°316-318 – Tercera Cuadra – Acera Derecha, Urbanización Lotización del Fundo Azcona del distrito de Breña, con un área de **300.00m²**, a favor de Compañía Anónima Azcona S.A.C. (título archivado N°752197 del 24/07/2014) en cuyo asiento C00002 se publicita la compraventa a favor de Malla y Maya Inversiones Inmobiliaria S.A.C. (título archivado N°01013699 del 07/10/2014), mientras que en el asiento D00002 se publicita la constitución de una hipoteca por US\$. 350,000.00 dólares americanos a favor de Luis Alberto Quiroz Malla extendida en virtud al mismo título archivado (01013699 del 07/10/2014).

Por otro lado, la partida N°46597400 (Tomo 1118 Foja 5) tenemos que corresponde a una independización de la partida matriz N°11049157 constituido por parte del Lote 9 de la Manzana 4-A de la Urbanización Azcona, con un área de **150.00m²**, inscrito a favor de la sociedad conyugal Ramon Jara Rodríguez y Elena del Campo Mejía (título archivado N°1102 del 07/04/1961).

Previamente, según los citados antecedentes registrales se ha descartado que la duplicidad de partidas registrales se encuentre comprendido en los supuestos previstos en los numerales 6.1 al 6.5 de los Lineamientos, por lo que corresponde determinar si estamos ante un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles o incompatibles, según lo previsto en el numeral 6.6 de estos Lineamientos. Sobre el particular, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

En el presente caso, los asientos inscritos en las partidas N°13290664 y N°46597400 efectivamente no guardan conexión entre sí puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son absolutamente opuestos, con lo cual esta unidad concluye que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles de acuerdo con el artículo 60 del RGRP, ergo, corresponde iniciar el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, de conformidad con el principio de prioridad preferente.

De acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.4 de los Lineamientos, la antigüedad de las partidas, en caso de partidas independizadas, se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices primigenias conforme al análisis de su procedencia

tabular. En caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.

Efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida N°**46597400** es más antigua a la partida N°**13290664** al haberse independizada la primera con anterioridad (título archivado N°1102 del 07/04/1961) a la segunda (título archivado N°752197 del 24/07/2014), correspondiendo el cierre parcial de esta última en un área de 150.00m² por superposición parcial.

De acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60°, 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del RGRP, puesto que su declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del RGRP, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

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 parcial de la partida N°**13290664** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima en un área de 150.00m2, por superposición de áreas con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida N°**46597400**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

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 de la presente al Responsable de la Subunidad 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, 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