



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 539 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 29 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: Victor García Soller

EXPEDIENTE SIDUREG: N°048-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: En caso la Subunidad de Base Gráfica no pueda determinar la existencia de duplicidad por falta de documentación técnica, la UREG puede evaluar la duplicidad conforme lo establece el numeral 5.3 de los lineamientos aprobados mediante Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR

VISTOS: La Hoja de trámite E-01-2023-069896 del 04/07/2023 presentada por Victor García Soller; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de duplicidad entre las partidas N°**44035006** y N°**13478146** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima.

Que, 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.

Que, 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.

Que, 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.

Que, 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.

Que, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral expidió el informe técnico N°019225-2023-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 09/08/2023, en los siguientes términos:

“(…) PARTIDA N°44035006

Referida según inscripción, al predio denominado Lote 31 Mza. B, ubicado en la Urbanización Good Year, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima. Cuenta con un área inscrita de 150.00 m² y definición de linderos y medidas perimétricas.

Su antecedente de inscripción corresponde a la Ficha N°184982 (Partida N°49083829) Cabe señalarse que verificado el Título Archivado N°15789 del 12.12.1985 correspondiente a la matriz en donde se inscribe la Urbanización Good Year del distrito de San Martín de Porres (P. E N°44035006), éste cuenta con documentación gráfica no legible; que no permita corroborar la ubicación, ámbito, área y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N°44035006, y tampoco se puede verificar la descripción literal de lo inscrito en la Partida N°44035006.

Y con respecto a la verificado el Título Archivado N°9921 del 30.05.1984 (...), éste no cuenta con plano y tampoco descripción del lote; por lo que no permite corroborar la

ubicación, ámbito, área y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N°44035006, y tampoco se puede verificar la descripción literal de lo inscrito en la Partida N°44035006.

PARTIDA N°13478146

Referida según inscripción, al predio denominado Lote 31 Mza. B, ubicado en la Urbanización Good Year, distrito de Los Olivos, provincia y departamento de Lima. Cuenta con un área inscrita de 150.00 m² y definición de linderos y medidas perimétricas.

Su antecedente de inscripción corresponde a la Ficha N°184982 (Partida N°49083829).

Se verificó el T.A. N°280850 (23.03.2015), el cual da mérito a la inscripción de la independización del lote 31 de la Mz. B en la Partida N°13478146, que contiene Plano de la Urbanización Good Year, y está visado por la Municipalidad Distrital de Los Olivos, en donde se visualiza el Lote 31 de la Mza. B con área, medidas perimétricas y colindancias correspondientes a las inscritas en la Partida N°13478146.

Cuadro comparativo

DESCRIPCION LITERAL DE LA PARTIDA	P.E N°44035006 Mz. B LOTE 31	P.E N°13478146 Mz. B LOTE 31	OBSERVACION
DEFRENTE	CALLE 2 CON 7.5 ML	JIRON MANUEL DUATO CON 7.50 ML	CALLE DIFERENTE Y DISTANCIA DEL LINDERO IGUAL
DERECHA	LOTE 22 -A CON 20 ML	LOTE 30 CON 20.00 ML	COLINDANTE DIFERENTE Y DISTANCIA DEL LINDERO IGUAL
IZQUIERDA	LOTE 20-A CON 20 ML	LOTE 32 CON 20.00 ML	COLINDANTE DIFERENTE Y DISTANCIA DEL LINDERO IGUAL
FONDO	7.5 ML	LOTE 10 CON 7.5 ML	DISTANCIA DEL LINDERO IGUAL
AREA	150.00 M2	150.00 M2	AREA IGUAL

III. CONCLUSIONES

De la revisión de los títulos archivados mencionados en el numeral 2.1 del presente informe, se puede apreciar que la partida N°49083829 en sus título archivados uno de ellos no presenta planos (TA N°9921-30.05.1984) y el otro título archivado-antecedente registral(TAN°15789- 12.12.1985), presenta un plano no legible (no se puede verificar sus colindancias) por lo que no permite la comparación con el título archivado de la Partida N°13478146 (TA N°280850-23.03.2015) que si presenta plano , **por lo que no se puede precisar si hay superposición /duplicidad (...)**". (El resaltado es nuestro).

Que, sobre el particular, el tercer párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos establece que: "(...) **En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la UREG procede a verificar si sobre la**

base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: (...); **b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes(...)**” (el resaltado es nuestro); así pues, corresponde a esta unidad realizar una evaluación jurídica de los antecedentes registrales, veamos.

Que, revisada la partida N°**44035006 (ficha N°304215)**, esta constituye a una independización de la ficha matriz N°184982, correspondiente al predio denominado Lote 31 de la Manzana B, de la Urbanización Good Year ubicada en el distrito de San Martín de Porres con un área de 150.00m² a favor de Carlos Alberto Moreno Torero y su esposa María Hurtado Ladrón de Guevara (título archivado N°9921 del 30/05/1984), en cuyo asiento C00001, con posterioridad, se inscribió la compraventa a favor de Víctor García Soller y Lucila Martínez Ordoñez de García (título archivado N°631522 del 01/08/2011).

Que, en cuanto a la partida N°**13478146**, esta constituye una independización de la ficha matriz N°184982 correspondiente al predio denominado Lote 31 de la Manzana B, de la Urbanización Good Year ubicada en el distrito de Los Olivos con un área de 150.00m² a favor de la Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Compañía Good Year del Perú S.A.C. (título archivado N°280850 del 23/03/2015), en cuyo asiento C00002, posteriormente, se inscribió la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Arturo Ezequiel Fajardo Gamarra y Doris Royle Huaura Mendoza de Fajardo (título archivado N°1059527 del 11/11/2015).

Nótese que la descripción literal de las medidas perimétricas y colindancias de los predios inscritos en las partidas registrales en cuestión consta en el cuadro comparativo inserto en el informe técnico N°019225-2023-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT mencionado líneas arriba.

Que, realizada la evaluación jurídica de la información que consta en los antecedentes registrales, esta Unidad Registral no ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas N°**44035006** y N°**13478146** por cuanto, por el contrario, existen discrepancias en sus colindantes.

Que, en consecuencia, al no haberse podido determinar la existencia de duplicidad por el área de catastro ni por esta Unidad, no se ha cumplido con el presupuesto necesario para que se accione el mecanismo de cierre de partida por duplicidad.

Finalmente, cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas constituye un procedimiento administrativo que 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 l) del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Resolución N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N°**44035006** y N°**13478146** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, 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