



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

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

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 064 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 01 de febrero del 2024

**SOLICITANTES:** Cristina Elizabeth Espinoza Godiño

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2023-0005-PI

**PROCEDIMIENTO:** Cierre de partidas por duplicidad

**TEMA:** Inicio del procedimiento de cierre de partidas

**VISTOS:** La hoja de trámite E-01-2023-069763 del 04 de julio de 2023 presentada por la señora Cristina Elizabeth Espinoza Godiño; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante el documento de vistos, se solicitó dar inicio al procedimiento de cierre de la partida N° 60167717 del Registro de Predios de Huaral por una presunta duplicidad con la partida N° 08007127, perteneciente al mismo Registro.

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 (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), 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 Subunidad de Base Gráfica Registral mediante el informe técnico N° 019218-2023-Z.R.N°IX -SEDE LIMA/UREG/CAT del 09/08/2023, señaló lo siguiente:

“(…)

## **II. Evaluación Técnica:**

2.1. *El presente estudio técnico está referido a la existencia de superposición parcial o total de la Partida N°08007127 y la Partida N°60167717.*

2.2. *De acuerdo al TA N°0041 de 1965, que dio mérito a la Partida N°08007127, en la cual no hay información y elementos técnicos suficientes para determinar o precisar su ubicación exacta (plano).*

2.3. *De acuerdo al TA N°1699792 del 2021, que dio mérito a la partida N°60167717, en la cual no contiene suficientes informaciones técnicas para determinar con precisión su ubicación exacta (plano).*

2.4. *Se indica que la Partida N°60167717, es la independización de su antecedente registral de Partida N° 20007934, que de acuerdo a su TA N° 1163 de 1959, no cuenta con la suficiente información técnica necesaria (plano de lotización).*

2.5. *No es posible determinar implicancia parcial o total sobre los ámbitos de Partida N°08007127 y 60167717, debido a la carencia de información y elementos técnicos suficientes para determinar y precisar su ubicación exacta (planos). Pero teniendo en cuenta la descripción literal de cada uno de los títulos archivados tomando en consideración las medidas perimétricas y colindantes, se puede inferir que se trata del mismo predio.*

*Adicionalmente se visualiza:*

*-No se ha encontrado informes técnicos anteriores con respecto al procedimiento solicitado.*

*-No se ha encontrado informes técnicos anteriores en relación a las partidas solicitadas.*

*-Se informa que dichas áreas en consulta no comprenden servidumbre, derecho de superficie, u otra carga registrada en alguna partida registral.*

*-Asimismo, se detalla que no existen títulos pendientes y/o en calificación sobre perimétrico en consulta según base gráfica.*

## **III. Conclusiones:**

3.1 *De acuerdo al análisis referido al predio en consulta se obtiene que: (...) considerando las medidas perimétricas y colindantes descritos, de acuerdo a su descripción literal, se puede concluir que se tratan del mismo predio.*

Que en la partida N°08007127 del Registro de Predios de Huaral, se independizó el lote de terreno signado con el N° 5 de la Sección o Manzana D de la Parcelación Agraria del Fundo Aranjuez o Chacarilla y Tierras del Puerto, con un área de 10,010.00 m<sup>2</sup> a favor de la sociedad conyugal conformada por Aurelio Lindo La Puente y Eufemia Pérez y Pérez, mediante título N°41 del 29/03/1965.

Que, el antecedente de la partida N°08007127, fue señalado de manera errónea en su asiento 1 (tomo 58 foja 61); sin embargo, este fue materia de aclaración,

indicándose que el antecedente correcto de la partida N°08007127, según su asiento B00001, es la partida matriz N° 20007934.

Que asimismo, se ha advertido que en la parte final del asiento 1 de la partida N°08007127, obra una anotación que señala: “Cerrada esta partida por haberse trasladado a la jurisdicción de la Oficina Registral de Huaral”; no obstante, de la información del sistema de consulta registral, se ha verificado que esta anotación viene del traslado de la imagen de la partida N° 08007127 de la Oficina Registral de Huacho a la Oficina Registral de Huaral, por lo que se evidencia que la partida N° 08007127 de la Oficina Registral de Huaral se encuentra abierta e incluso constan en ella asientos posteriores de rectificación.

Que es necesario precisar que la partida N° 08007127 del Registro de Predios de Huacho al ser trasladada a la Oficina Registral de Huaral conservó su mismo número de partida y titular, efecto por el cual consta el sello de haber sido trasladada a la jurisdicción de la Oficina Registral de Huaral y que posteriormente al encontrarse abierta, se extendieron en ésta los asientos C00001 y B00001 sobre rectificación de oficio de datos del titular y antecedente registral, respectivamente.

Que, en esa misma línea consta en la partida matriz N° 20007934 (antecedente registral), que se ha procedido, en vía de regularización, a extender el asiento de anotación de correlación de la partida N° 08007127 del Registro de Predios de Huaral por independización de la partida matriz N° 20007934, a mérito de la solicitud presentada mediante título N° 2023-02137746.

Que, en la partida **N°60167717**, (cuyo antecedente es la citada partida matriz N° 20007934), corre inscrito el inmueble constituido sobre el Lote N°5 de la Mz. D, Fundo Chacarilla o Aranjuez y Tierras del Puerto, con un área de 10,010.00 m2, inscrito a favor de Compañía Lotizadora Chacarilla Sociedad Anónima Cerrada bajo el título 2021-01699792 de fecha 30/06/2021; posteriormente, se inscriben transferencias de dominio por fusión y por compraventa, adquiriendo la totalidad de dominio la LATORRE&SANTIESTEBAN E.I.R.L.

Que, 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 correspondiente a distintos predios.

Que, en consecuencia, del estudio de las partidas antes mencionadas así como del informe técnico precitado de la Oficina de Catastro, se advierte que las partidas submateria provienen del mismo antecedente registral presentándose en el presente caso, una duplicidad entre lo inscrito en la **N°60167717 (partida menos antigua) con la partida N°08007127 (partida más antigua)**; por lo cual en concordancia con los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobados por Resolución N° 088-2022-SUNARP/DTR, corresponde proceder conforme a lo dispuesto por el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, disponiéndose el inicio del trámite de cierre de partidas, ordenándose que se publicite mediante anotaciones en las referidas partidas, procediéndose a la notificación de los

titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquéllos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para estos aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente, disponiéndose además su publicación en la página Web de la Sunarp, 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 sesenta (60) días siguientes, contados a partir de la fecha de la última publicación del aviso, en la forma prevista en el último párrafo del citado artículo 60°.

Que, la especial naturaleza del procedimiento registral se limita a las formalidades indicadas en la ley, siendo una de ellas, la de circunscribirse a la información que obra en el propio archivo registral, es decir en los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones extendidas en las partidas registrales y sus antecedentes (realidad registral), de modo tal que, si dicha información permite establecer superposición de áreas, es factible dar inicio al procedimiento de cierre de partidas.

Adicionalmente, 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.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.- DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°60167717, por duplicidad con lo inscrito en la partida N°08007127, ambas del Registro de Predios de Huaral.

**ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER** que en las partidas registrales indicadas en el artículo que antecede, el Registrador Público publicite la duplicidad existente mediante anotaciones.

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

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER** que se notifique copia de la presente resolución a los titulares de las partidas mencionadas en el artículo primero, así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición.

**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 y comuníquese.**

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

AH/Jd-Mr