



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

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

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 076 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 08 de febrero del 2024

**SOLICITANTE:** Wilber Nilo Medina Bárcena

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°000093-2022-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas

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

**VISTOS:** la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.º037-2023-DTR de fecha 22/12/2023, y los escritos presentados por el señor Wilber Nilo Medina Bárcena de fecha 20.05.2023 (solicitud de cierre de partida por duplicidad) y de fecha 03.03.2023 (apelación),

#### **CONSIDERANDO:**

Mediante el escrito presentado por el señor Wilber Nilo Medina Bárcena de fecha 20.05.2023, se pone en conocimiento de esta Unidad Registral la presunta existencia de duplicidad por superposición de áreas entre las partidas 42251224 y 07005521 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.º126-2012-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.

Es así que, para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el mencionado reglamento, resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, verificación que en el caso del Registro de predios se realiza sobre la base de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica contenida en los respectivos títulos archivados efectuada por el área técnica (Subunidad de Base Gráfica Registral).

De ese modo, mediante la Resolución n.º073-2023-SUNARP-ZRIX-UREG del 16.02.2023 sustentada en el informe técnico n.º014097-2022-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 04.07.2022, se declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas, por no resultar posible determinar la existencia de superposición.

Que, contra la resolución de esta Unidad, el solicitante interpuso recurso de apelación que fue resuelto por la Dirección Técnica Registral de la Sunarp mediante la resolución n.º037-2023-DTR de fecha 22/12/2023 que revocó la impugnada al determinar la existencia de superposición entre las partidas 42251224 y 07005521.

La resolución de vistos se sustentó en los informes n.º00031-2023-SUNARP/DTR/SCT del 19.05.2023 y n.º81-2023-SUNARP/DTR/SCT del 10.11.2023 emitidos por la Subdirección de Catastro Registral, en las que se concluyó lo siguiente: *“la Sección 2 registralmente se encuentra dentro de la partida N°42251224; sin embargo, gráficamente este, se encuentra superpuesta con el área matriz inscrita en la partida N°07005521”*, en tal sentido habiéndose determinado la existencia de superposición de áreas entre los predios involucrados, la Dirección Técnica Registral ha dispuesto que esta Unidad inicie el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad respecto de la partida n.º42251224 por superposición total con la partida n.º07005521, ambas del Registro de Predios de Lima.

Debe precisarse, que conforme al artículo 60° del RGRP, una vez iniciado el procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles corresponde la notificación de los titulares cuyo dominio se encuentre inscrito en dichas partidas, así como a aquellos otros 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.

Debe precisarse que 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 la resolución n.º037-2023-DTR de fecha 22/12/2023 emitida por la Dirección Técnica Registral de la Sunarp y 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 de la partida 42251224 (**ficha 71907**) del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida **07005521**, 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**