SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 103 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de febrero del 2024

SOLICITANTE: Dante Orlando Galia Paredes

EXPEDIENTE SIDUREG: N° 017-2024-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: En caso no se acredite la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, no corresponde aplicar lo establecido en el primer párrafo de la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

VISTOS: La Hoja de trámite E-01-2023-83989 del 08/08/2023 presentada por Dante Orlando Galia Paredes; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de duplicidad entre las partidas N°**42403156** y N°**P03242202** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, aduciendo el interesado que se proceda de conformidad con lo establecido en la Segunda Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Que al realizarse la evaluación de la partida N°**42403156 (Ficha 85013) de la Oficina Registral de Lima,** corresponde al predio situado en la Bahía de Pucusana con frente al Malecón San Martín, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima con un área de 148.00 m2 y constituye un traslado de la Partida N° 90196073 de la Oficina Registral de Cañete, por haber cambiado su jurisdicción a Lima. Independizado a favor de Emiliano Navarro Carrillo casado con doña Juana Rosa Huambachano Caycho, en el asiento C00001 se inscribe la compra venta a favor de Enrique Gallia Parodi y

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6354007648

esposa Julia Rivarola Sovero y con posterioridad en los asientos C00002, C00003, C00004, C00005, C00006 y C0008 la sucesión intestada de Enrique Gallia Parodi y la de sus herederos siendo los propietarios vigentes Julia Rivarola Sobero, Juan Enrique Gallia Paredes, Miguel Angel Gallia Paredes, Ana Maria Gallia Paredes, Tulio Luis Gallia Paredes, Dante Orlando Gallia Paredes, Guido Hugo Gallia Paredes, Elio Mario Gallia Paredes, Liana Maria Gallia Costa de Matto, Sigle María Gallia Costa, Pablo Gallia Rivarola, Juan Gallia Rivarola, Julio Gallia Rivarola y Alejandrina Tapia Hernández de Gallia.

Que, respecto a la **partida N° P03242202** corresponde al Lote 3 de la Mz. 4 del Sector Balneario de Pucusana, AA.HH. de Pucusana, que proviene de la Partida Matriz P03242170 y este a su vez de un traslado de la Ficha 85003 de la Oficina Registral de Lima, donde corre inscrita una Habilitación Urbana (trasladada de Tomo 15 Fojas 17 de la Oficina Registral de Cañete).

Inicialmente independizado con un área de 110.82 m2, posteriormente en el asiento 00003 de la Partida N° P03242202 consta inscrita una Modificación de Plano Trazado y Lotización otorgado por COFOPRI, siendo su área actual de 122.00 m2. Seguidamente en el asiento 00004 se inscribe el título de propiedad otorgada por COFOPRI a favor de Jessica Isabel Rebosio Compans y en los asientos 00005, 0006 y 00007 se aprecia sucesivas transferencias, teniendo como propietarios actuales a Pedro Pujay Flores y Jessica Isabel Rebosio Compans.

Que, la Segunda Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aplicado al caso específico establece que en los casos de existencia de duplicidad de partidas generadas en el Registro de Predios por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble, en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano, se procederá a trasladar los asientos involucrados a la partida correspondiente, siempre que resulten compatibles con los existentes en ésta y, en su caso, a extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble.

Así también señala que tratándose de inscripciones incompatibles se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En este caso, la partida a cerrar será la proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble, circunstancia que deberá constar tanto en la resolución de inicio del procedimiento como en los respectivos avisos.

Que, conforme a ello 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°, 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 sgts. ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral,

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6354007648

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, en línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución Nº 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 emitió el informe técnico N° 026371-2023-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 24/10/2023, posteriormente se expidió el informe técnico N° 31295-2023-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 15/12/2023, indicando ésta última lo siguiente:

> *" (…)*
>
> ***III. Análisis Grafico y Contrastación de partidas involucradas***
>
> *Revisado el título archivado N° 202486 del 28.04.2005 correspondiente al As. B00001 de la Partida N° 42403156, se verifica que contiene plano de lotización de la municipalidad de Pucusana, sin descripción de las medidas perimétrica de los lotes.*
>
> *Revisado título archivado N° 3010394 del 13.05.2002, correspondiente a la lotización que contiene el prdio inscrito en la Partida P03242202-Lote 3 de la Mz. 04 del AA.HH. Pucusana, sector Balneario de Pucusana cuenta con plano que permite identificar debidamente su ámbito gráfico y ubicación.*
>
> ***IV. Conclusiones***
>
> *(…) no es factible establecer cartográficamente el ámbito de ocupación del predio inscrito en la partida N° 42403156 y realizar las comparaciones sobre el ámbito gráfico de la Partida P03242202, dado que describen diferentes medidas perimétricas y la falta de precisiones técnicas en los antecedentes registrales de la N° 42403156* ***no es factible establecer la debida superposición gráfica total o parcial****". (*El resaltado es nuestro).

Que, de acuerdo al criterio establecido por la Jurisprudencia del Tribunal Registral en la Resolución N° 2149-2016-SUNARP-TR-L del 25/10/2016, respecto a los Informes Técnicos emitidos por la Oficina de Catastro, debe estarse al último pronunciamiento de dicha oficina técnica, por cuanto el último informe es el que debe ser considerado en caso de contradicciones con los informes anteriores.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6354007648

Que, sobre el particular y en la medida que en la evaluación técnica la Oficina de Catastro concluye en que no es factible establecer la debida superposición , 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:* ***a) ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; 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 P03242202 con un área de 122.00 m2 de la Oficina Registral de Lima, se aprecia corresponde al Lote 3 de la Mz. 4 del Agrupamiento de Familias Pueblo de Pucusana, que forma parte de la habilitación urbana inscrita en su partida matriz P03242170 y en su antecedente Ficha 85003 trasladada de la Oficina Registral de Cañete (títulos archivados N° 3010394 del 13/05/2002 y N° 3003 del 29/11/1955), independizado según consta en el asiento 00020 de la Partida matriz P03242170.

En cuanto a la partida 42403156 (ficha N° 85013) de la Oficina Registral de Lima con un área de 148.00 m2, se verifica que proviene de la Partida N° 90196073 de la Oficina Registral de Cañete por haberse trasladado su jurisdicción a Lima, inicialmente con 220.00 m2 y luego reducido a 148.00 m2 (titulos archivados 5,942 del 09/12/1968 y N° 696 del 05/08/1942), y este a su vez de la partida 90206982 con un área 1,500 m2. Nótese, que el predio submateria no proviene de una habilitación urbana sino de una segregación de un predio con un área mayor y que la denominación de Lote 3 de la Manzana 04 fue asignada en mérito al título archivado 202486 del 24/04/2005 sobre compra venta, jurisdicción y numeración y no por una Lotización.

En ese sentido, se aprecia que ambas partidas provienen de distintas matrices y que la partida 42403156 (la cual se encuentra vigente) no tiene ningún vínculo jurídico con el predio inscrito partida P03242202 que pasó a la competencia del Registro Predial Urbano proveniente de otras partidas matrices distintas a la partida 42403156 y a sus antecedentes registrales, por lo tanto no se advierte que se trate de la falta de culminación de la migración de una partida del (ex RPI) a la partida del SAR (ex RPU) sin extenderse la anotación de cierre en la primera, no correspondiendo aplicar lo establecido en el primer párrafo de la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios como aduce el recurrente.

Sin perjuicio, del análisis efectuado, para disponer el inicio de un procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, ya sea por haberse abierto mas de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6354007648

En ese sentido, de la evaluación técnica efectuada por el área de catastro se ha podido concluir técnicamente que no es factible establecer la debida superposición gráfica total o parcial entre las partidas objeto de estudio.

De otro lado, de la evaluación jurídica de las partidas involucradas, de sus títulos archivados y de sus antecedentes registrales, esta Unidad no ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas 42403156 y partida P03242202, por cuanto no provienen de la misma matriz y se abrieron en mérito a distintos títulos archivados, además existe discrepancia en sus datos de su ubicación, esto es en su área, linderos y medidas perimétricas.

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°42403156 y N° P03242202 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 por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/02/20 17:13:56-0500

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6354007648