



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 107 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 21 de febrero del 2024

SOLICITANTE: Héctor Julio Quiñones Benites

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2024-000002-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: En caso la Sub Unidad 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-01-2024-001123 del 04/01/2024 presentada por Héctor Julio Quiñones Benites; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre la partida n°.07017427 del Registro de Predios de Lima y las partidas n°.08006535, n°.08028492 y n°.08028493 del Registro de Predios de Huaral.

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.

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.

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.

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.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral expidió el informe técnico n°.002887-2024-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 31/01/2024, en los siguientes términos:

“(…)

- Por tanto, considerando lo expresado anteriormente en los párrafos anteriores, en el sentido de no poder precisar forma y ubicación de los ámbitos inscritos en las partidas registrales 08006535, 08028492, 08028493 y 07017427, se informa que no es posible determinar gráficamente, si existe superposición gráfica en dichas partidas.

(…)”

Sin perjuicio de lo indicado por la Sub Unidad de Base Gráfica Registral, conforme a los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobado por la Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR señala en el tercer párrafo de su numeral 5.3 lo siguiente: **“(…)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); en tal sentido, si bien esta Unidad Registral debe recabar la evaluación técnica del área de catastro, también se realiza una evaluación jurídica de las partidas involucradas para poder resolver.

Revisada la partida n°. **07017427**, corresponde al predio denominado “Yacta, Huaincachacra, Cucurhuay, Quebrada de Uma, Pacaybamba, Ayacoto, Huanchuy, Cayan, Quilca, Piedra Parada” con un área de “9 Leguas” aproximadas que se ubican en el pueblo de Sumbilca de la provincia de Canta, inscrita a favor de La Comunidad del pueblo de Sumbilca, conforme al título archivado n°.94 del 25/04/1912.

Por otro lado, la partida n°. **08006535** corresponde al predio denominado n°.22 de la Quebrada de Pisquillo, que formo parte de la Hacienda Palpa, del norte de Acullama, provincia de Huaral, con un área de 26 Has. 1460m2 independizado en virtud del título archivado N°4207 del 26/09/1963; en el asiento 6 se acumula en esta partida el lote n°.20 generando una sola unidad con un área de 47 Has, 2220m2 conforme el título archivado n°.41535 del 06/12/1973; en el asiento C00001 se inscribe la adquisición del predio inscrito por parte de Country Home S.A. en virtud del título archivado n°.1055 del 21/05/2001.

Revisada la partida n°. **08028492** corresponde al “Terreno Eriazo sin nombre” con un área de 588 Has 4000m2 a favor de Sabores Globe del Perú S.A.C. en virtud al título archivado n°.3187 del 07/09/1987.

Revisada la partida n°. **08028493** corresponde al “Terreno Eriazo sin nombre” con un área de 392 Has 2600m2 a favor de Quimica Universal S.A.. en virtud al título archivado n°.3188 del 07/09/1987; de forma posterior se trasladó esta inscripción a la ficha 3414 en la cual se generaron diversos asientos de compraventa de acciones y derechos quedando bajo el régimen de copropiedad, sin embargo, no se realizaron actos que modifiquen la descripción del predio.

Conforme al estudio de la descripción del predio que obra en los asientos inscritos, las medidas perimétricas y colindancias obtenidas de los antecedentes registrales de las partidas involucradas en la duplicidad, y considerando que el supuesto de la norma requiere que la Unidad Registral concluya la completa identidad entre los datos obrantes en las partidas en consulta a fin de que pueda determinar la existencia de duplicidad cuando el informe técnico emitido por la Subunidad de Base Gráfica Registral no ha podido determinar la existencia de superposición de áreas, esta Unidad no ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas n°. **07017427** del Registro de Predios de Lima y las partidas n°.08006535, n°.08028492 y n°.08028493 del Registro de Predios de Huaral, por cuanto las descripciones de las partidas involucradas señalan predios con denominación, área y características distintas, por lo cual no se ha podido establecer identidad entre ambas partidas.

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 I) 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 superposición de áreas, entre los predios inscrito en las partidas n°. **07017427** del Registro de Predios de Lima y las partidas n°. 08006535, n°.08028492 y n°.08028493 del Registro de Predios de Huaral, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

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