



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 147 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Carolina Terry Martha Loayza Chaves Fernández de Carpio

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000089-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Es improcedente el inicio de procedimiento de cierre de partidas cuando se ha verificado que los predios en consulta resultan ser una independización y su matriz los cuales se encuentran definidos desde el momento de su independización.

VISTOS: La Hoja de trámite E-01-2023-131174 del 28/11/2023 presentada por Carolina Terry Martha Loayza Chaves Fernández de Carpio; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de duplicidad entre las partidas n.°**07034996** y n.°**41284773** 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°000087-2024-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 03/01/2024, en los siguientes términos:

“(...)III. Conclusiones :

Se concluye según lo indicado en los párrafos anteriores, que de la información gráfica contenida en los citados títulos archivados, el predio inscrito en la partida N°41284773, es una independización del predio inscrito en la partida N°07034996 (...)”

Que, mediante el informe del área técnica, concluye que el predio inscrito en la partida N°41284773, sería una independización del predio inscrito en la partida N°07034996, por lo que a prima facie no se trataría de una superposición de áreas al haberse desmembrado de la partida la 07034996 el área de la partida 41284773; sin embargo, corresponde a esta unidad realizar una evaluación jurídica de los antecedentes registrales, veamos.

Que, revisada la partida n.°**07034996 (tomo 681 foja 487)**, esta corresponde al predio denominado “Casa de planta baja frente a la av. Mariscal Blas Cerdeña n.°246 y 250, urbanización Chacarrilla Santa Cruz” ubicado en distrito de San Isidro con un área inicial de 595.00m² a favor de Jacob Darmer Bischel y esposa en virtud del título

archivado N°972 del 11/09/1952; en el asiento 4, se inscribe la fábrica de una casa habitación tipo chalet de una sola planta en virtud del título archivado N°1603 del 26/11/1953; en el asiento 15, se publicita que el inmueble inscrito en esta partida ha quedado reducido a la casa de la planta baja con el área de 569.12 como consecuencia de la independización de los aires en la ficha 96114 que continúa en la P.E. 41284773 (título archivado n.º447 del 03/03/1975); a la fecha, el presente predio se encuentra bajo el régimen de copropiedad al haber transferido acciones y derecho entre múltiples propietarios.

Que, en cuanto a la partida n.º41284773 (ficha 96114) esta corresponde a los aires de la casa de una planta ubicada en la avenida Mariscal Blas Cerdeña n.º.246, distrito de San Isidro, con un área de 595.00 m2 (y una sección en la planta baja de 25.8750 m2) a favor de María Luisa Castro Fuller (título archivado n.º447 del 03/03/1975); en el asiento 2-b), se inscribe la declaratoria de fábrica de la segunda planta sobre estos aires (título archivado n.º7261 del 08/05/1975); en el asiento 3-b), consta que el inmueble inscrito en esta partida, producto de la independización de la “Casa de Altos Jr. Mariscal Blas Cerdeña n.º.246 con un área de 196.20m2 en la ficha 98065, ha quedado reducido a los aires de la planta baja compuesta por dos secciones: i) sección exterior con 97.10m2 y ii) sección interior con 301.00m2.

Que, realizada la evaluación jurídica de la información que consta en los antecedentes registrales, esta Unidad Registral determina que los predios en consulta resultan ser una independización y su matriz, ambos predios se encuentran plenamente definidos desde el momento de la independización, lo que se corrobora con el informe técnico emitido por la Subunidad de Base Gráfica Registral; 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, mediante el documento de vistos, la solicitante señala la existencia de una incertidumbre jurídica en el sentido que en la partida electrónica n.º 41284773 no debieron quedar las secciones exterior e interior cuyo titular registral es la María Luisa Castro Fuller, toda vez que dichas secciones habrían sido adquiridas por sus padres en virtud del título archivado que generó la inscripción del asiento 17 anotado en la foja 497, tomo 681 que continúa en la partida electrónica n.º 07034996; al respecto, no resulta competencia de esta unidad registral resolver este tipo de aspectos.

Por el contrario, el procedimiento de cierre de partidas, que sí es competencia de esta unidad, constituye un procedimiento administrativo que no busca rectificar ni 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 62º del citado Reglamento General, sin perjuicio de las solicitudes de inscripción¹ de una

¹ Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:
“Artículo 12.- Solicitud de Inscripción

El procedimiento registral se inicia con la presentación del título por el Diario. Tienen facultad para solicitar la inscripción las personas a que se refiere el artículo III del Título Preliminar.

inexactitud registral² de competencia exclusiva y excluyente de los registradores públicos y del Tribunal Registral, en primer y segunda convocatoria, respectivamente.

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°**07034996** y N°**41284773** 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

(...)"

² Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos:

Artículo 75.- Definición de inexactitud registral

Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo existente entre lo registrado y la realidad extrarregistral. Cuando la inexactitud del Registro provenga de error u omisión cometido en algún asiento o partida registral, se rectificará en la forma establecida en el presente Título.

La rectificación de las inexactitudes distintas a las señaladas en el párrafo anterior, se realizará en mérito al título modificatorio que permita concordar lo registrado con la realidad.

Artículo 76.- Procedencia de la rectificación

Los Registradores rectificarán las inexactitudes a solicitud de parte. Asimismo, pueden proceder de oficio, cuando adviertan la existencia de errores materiales.

En el caso de errores de concepto, la rectificación procederá de oficio solamente cuando con ocasión de la calificación de una solicitud de inscripción, el Registrador determine que ésta no puede realizarse si previamente no se rectifica el error, en mérito al título ya inscrito.

No procederán las rectificaciones cuando existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

Artículo 77.- Solicitud de rectificación

Las rectificaciones pueden ser solicitadas por las personas señaladas en el Artículo 12 de este Reglamento. Las solicitudes se presentarán a través del Diario, indicando con precisión el error materia de rectificación. Asimismo, se señalará el número y fecha del título archivado que dé mérito a la rectificación de la inexactitud o se adjuntará el nuevo título modificatorio, según corresponda.