SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 167 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Wigmer Wagner Domínguez Acuña y otro

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2023-000016-UREG (Huacho)

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-01-2023-130293 del 27/11/2023 presentada por Wigmer Wagner Domínguez Acuña y Yovana Flora Guillen Limas; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre las partida n°.**40004327 y 40006838** del Registro de Predios de Huacho**.**

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

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: 6934131741

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 Publico 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 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.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral expidió el informe técnico N°000774-2024-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 12/01/2024, en los siguientes términos:

"(…)

3. Por lo tanto, con respecto a lo expuesto en los puntos anteriores de acuerdo a la referencia gráfica y la descripción literal (basado en ubicación, propietarios, área) se concluye que no es posible determinar si existe o no superposición de las partidas n°40006838 respecto a la partida N°40004327, ya que el respectivo título archivado de la Partida N°40006838, no cuenta con elementos que permitan establecer su ubicación exacta, y aun considerando su descripción literal no es factible determinar su ubicación, por lo tanto, se concluye en la imposibilidad de determinar si existe o no superposición entre las partidas en mención.

(…)"

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***

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

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°.**40006838**, corresponde al predio denominado "Terreno en parte cultivado Sector Conocido por San Marcos, ubicado en el valle de Huaura, con un área de 835 Has 1300m2 a favor de La Sociedad Colectiva "M. Villavivencio e Hijos" conforme al título archivado n°.9808 del 25/09/1914; de forma posterior, 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.

Por otro lado, la partida n°.**40004327** corresponde al predio signado como Unidad Catastral 11707 ubicado en el distrito de Vegueta con un área de 15.425 Has conforme al título archivado n°.3250 del 12/08/1994; de forma posterior, se generaron diversos actos de transferencias y gravamen, 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°.**40004327** y n°**.40006838** del Registro de Predios de Huacho, por cuanto las descripciones de ambas partidas 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.

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: 6934131741

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 superposición de áreas, entre los predios inscrito en las partidas n°.**40004327** y n°**.40006838** del Registro de Predios de Huacho, 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: 2024/03/26 19:18:09-0500

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

Visto Bueno
Firmado digitalmente por:
GAMARRA QUISPE Cristhian Gabriel FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/03/26 11:41:57-0500

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: 6934131741