



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°165 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Leovigildo Casaña Aysanoa

EXPEDIENTE SIDUREG: N°060-2023-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-01-2023-093709 del 31/08/2023 presentada por Leovigildo Casaña Aysanoa; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre las partidas N°**42771201**, N°11049870, N°07014786 y N°**07082040** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima.

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°025596-2023-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 16/10/2023, en los siguientes términos:

“(…)PARTIDA N°44035006

PARTIDA N° 07082040, Revisado la precitada partida registral se puede apreciar que tiene publicitada su área y medidas perimétricas; sin embargo, se revisó su Título Archivado N° 71298 del 11.07.1990, verificando que contiene información gráfica (Planos), el mismo que no contiene descritas sus medidas perimétrica, tampoco tiene cuadro de coordenadas UTM que permita graficarlo y ubicarlo espacialmente con exactitud, del mismo modo se puede apreciar que tiene tramos curvos.

PARTIDA N.º 42771201: Revisado la precitada partida registral se puede apreciar que tiene publicitada su área y medidas perimétricas, sin embargo se revisó el Titulo Archivado N° 18994 del 22.02.1989, verificando que contiene información gráfica (Planos) en la Hoja Catastral a escala 1/10000, el mismo que no contiene descritas sus medidas perimétrica, tampoco tiene cuadro de coordenadas UTM que permita graficarlo y ubicarlo espacialmente con exactitud, del mismo modo se puede apreciar que tiene tramos curvos.

PARTIDA N.º 11049870: Revisado la precitada partida registral se puede apreciar que tiene publicitada su área y medidas perimétricas, sin embargo se revisó el Título Archivado N° 11239 del 22.02.1989, verificando que contiene información gráfica (Planos) en la Hoja Catastral a escala 1/25000, el mismo que no contiene descritas sus medidas perimétrica, tampoco tiene cuadro de coordenadas UTM que permita graficarlo y ubicarlo espacialmente con exactitud, del mismo modo se puede apreciar que tiene tramos curvos y sinuosos.

PARTIDA N.º 07014786: Revisado la precitada partida registral se puede apreciar que tiene publicitada su área y medidas perimétricas, sin embargo no se ha encontrado plano en su Título Archivado N° 2731 del 11.11.1974 y Título Archivado N° 8878 del 25.09.1975 que permita graficarlo y ubicarlo espacialmente con exactitud.

IV. Conclusiones

Por lo descrito en el Análisis Gráfico de Partidas Involucradas, se informa que por falta de información gráfica (planos) adecuada no se ha podido determinar existencia de superposición entre la Partida N° 07082040, 42771201, 11049870 y 07014786. (...)

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°07082040 (tomo 12 foja 355), corresponde al predio denominado “Hacienda Huachipa” con un área de 267 FANEGADAS ubicada en el valle de Lurigancho inscrita a favor de Juan Antonio García y sus hijos Luis García y Sacio, y Juan Luis García y Sacio conforme al título archivado N°635 del 09/07/1894; en el asiento 95 se modifica su área producto de independizaciones dejando un remanente de 32400.00m² en virtud al título archivado N°71298 del 11/07/1990, posteriormente se han realizado diversas transferencias de dominio quedando el presente inmueble bajo el régimen de copropiedad.

Por otro lado, la partida N°42771201 (ficha N°1612564) corresponde a la independización del Lote 7 del Fundo Pedreros “Parcela Rustica” ubicada en el distrito de Lurigancho, con un área de 149,411.1875 m² inscrito a favor de Agrícola las Llanozas S.C.R.L., en virtud del título archivado N°96999 del 19/06/1996; asimismo, en el asiento C00003 se inscribe el dominio de Misión Ecológica SCRL conforme el título archivado N°1465997 del 23/05/2023.

Revisada la partida N°**11049870** (tomo 10 Foja 515) corresponde al Terreno Rustico Ubicado entre las provincias de Lima, Huarochirí y Canta con un área de 878 km², conforme al título archivado N°10458 del 06/07/1971; posteriormente el predio inscrito ha sufrido diversas independizaciones que no han señalado el área al que quedaría reducido; asimismo, se han generado múltiples transferencias de acciones y derechos quedando bajo el régimen de copropiedad.

Revisada la partida N°**07014786** (tomo 37 Foja 221) corresponde a la hacienda denominada “Pedreros y Campoy” ubicada en el valle de Huachipa y Lurigancho, con un área de 3’622,259.00 m² inscrito a favor de Juan Francisco Ramírez en virtud del título N°646 del 07/05/1912; posteriormente el predio inscrito ha sufrido diversas independizaciones que no han señalado el área al que quedaría reducido; asimismo en el asiento C00004 consta el dominio a favor de Grupo Fe Holding Sociedad SCRL, en virtud del título archivado N°1669015 del 09/06/2023.

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 sido concluyente, esta Unidad no ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas N°**422771201**, N°11049870, N°07014786 y N°**07082040** por cuanto no se puede definir las dimensiones de cada predio con precisión.

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 superposición de áreas, entre los predios inscrito en las partidas N°**42771201**, N°11049870, N°07014786 y N°**07082040** 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