



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°169 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Marleny Benavente Castro

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2023-0088-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Improcedente el Inicio del cierre de partidas del Registro de Predios

VISTOS: La Hoja de Trámite E-01- 2023- 130063-SUNARP-ZRN°IX-Sede Lima, de fecha 24 de noviembre del 2023, presentado por Marleny Benavente Castro en representación de la Asociación de los Hijos de Carapongo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la hoja de trámite de vistos, Marleny Benavente Castro, en calidad de presidenta de la Asociación de los Hijos de Carapongo ha solicitado el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°**11049870**, correspondiente al registro de Predios de Lima, por duplicidad con la partida N°**49025870** del mismo Registro.

Que, el artículo 56 del TUO del reglamento General de Registros Públicos, aplicado al caso específico del Registro de Predios, señala 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, conforme a lo regulado por el TUO del Reglamento General de Registros Públicos, en su artículo 57, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral (hoy Gerencia 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. 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 actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que de manera autónoma resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas;

Que, de conformidad con el artículo 62 del mencionado Reglamento General, concordado con el artículo 11 del Reglamento de inscripciones del registro de Predios, aprobado por Resolución N°097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica del área de Catastro, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones,

opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales, no correspondiendo evaluar información adicional que no conste registrado y publicitado en las partidas registrales;

Que, en atención a la solicitud presentada a través del documento de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro, expidió el Informe Técnico N°004009-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, de fecha 13 de febrero del 2024, que concluye:

(...)

3. (...) realizadas las comparaciones graficas del Título Archivado N°11239 del 07.01.1982 y Título Archivado N°13188-04.09.1979 (predio Matriz del que se independiza la Ficha 1612754). Se informa que no es posible determinar si la partida N°49025870 se encuentra gráficamente total o parcialmente dentro de los linderos del predio inscrito en la partida N°11049870.

Por lo informado, no es posible determinar en qué proporción el área, medidas perimétricas de la Partida N°49025870 comprendería a la N°11049870, como tampoco determinar qué área, medidas perimétricas no se encontraría afectadas por lo inscrito en la N°11049870.

(...)"

Que, de la revisión de partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la partida **N° 11049870** del Registro de Predios de Lima, que inicia en el Tomo 10-H a fojas 515 que continúa en la ficha N° 270-H, se extendió la inscripción de terrenos rústicos ubicados entre las provincias de Lima, Huarochirí y Canta, a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca, mediante Resolución Directoral N° 999-80-DGRA/AR del 23.06.1980, expedida por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, según los Títulos Archivados N° 10458 del 06.07.1971 y N° 11239 del 07.01.1982, inscritos en los asientos 1 y 2 a fojas 515 y 524 del Tomo 10-H, respectivamente. Posteriormente se inscribieron diversas desmembraciones.

Que, en la partida **N°49025870** del Registro de Predios de Lima, independizado de la Partida Registral N°68981 se encuentra conformada por la ficha N°1612754, en el cual consta inscrito el predio denominado Terreno Eriazo ubicado en el Fundo de Carapongo, distrito de San Juan de Lurigancho, con un área de 84,410.59m² divididos en dos partes, una con 46,259.00m² y otra de 38,160.59m², a favor de la Asociación de Propietarios de la Primera Parcela de Carapongo, Título Archivado N°31326 del 26.02.1996. Se observa que en la partida se han efectuado diversas transferencias y actualmente se encuentra bajo el régimen de copropiedad.

Que, de lo evaluado de los títulos archivados y de acuerdo a lo señalado en el informe técnico emitido por la oficina de Catastro (Hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), el cual es vinculante para esta instancia en aplicación del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no se ha podido determinar existencia o no de la superposición. Siendo que uno de los presupuestos para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partida es la determinación certera e inequívoca de la duplicidad o superposición en mérito a la evaluación técnica que efectúa el área de Catastro, por lo que sin perjuicio de lo indicado, de la lectura realizada de ambas partidas y títulos archivados no se puede advertir que correspondan al mismo predio, o coincidencias que permitan tener certeza que ambos son el mismo predio.

Adicionalmente, cabe señalar que el procedimiento administrativo de cierre de partidas registrales tiene por finalidad determinar la existencia de duplicidad de partidas a fin de publicitar la existencia y de no mediar oposición, se disponga el cierre de la partida menos antigua. Sin embargo, el eventual cierre administrativo de cierre de partidas que pudiera efectuarse no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, ni declaración de mejor derecho de propiedad, por cuanto ello es competencia del Poder Judicial declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

De conformidad con lo previsto 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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre los predios inscritos en la Partida N°11049870 y la Partida N°49025870 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE al interesado para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
Regístrese y comuníquese

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
SUNARP -Zona Registral N° IX-Sede Lima