SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°195 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 09 de abril del 2024

SOLICITANTE: Manuel Abednego Sánchez Sandoval

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2024-000041-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-01-2024-019069 del 21/02/2024 presentada por Manuel Abednego Sánchez Sandoval; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre las partidas n°.**42989673** y **P01397002** 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

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: 4139304862

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°007462-2024-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 19/03/2024, en los siguientes términos:

> "(…)IV. CONCLUSIONES
>
> 4.1.1 El titulo archivado que dio merito a la inscripción del área de 810.00m2 en la partida n°.42989673 no contiene los elementos técnicos necesarios que permitan determinar gráficamente ni con su descripción literal, geometría y ubicación espacial. Por lo mencionado, no es factible efectuar las comparaciones gráficas correspondientes que permitan determinar la existencia de superposición de áreas entre los predios inscritos en las partidas n°.42989673 y P01397002.
>
> (…)"

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*

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: 4139304862

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°.42989673**,** corresponde a la inmatriculación del terreno ubicado en el distrito de Puente Piedra con un área de 810.00m2, a favor de Cesar A. Revilla Sierra en virtud al título archivado n°.8261 del 22/05/1972; en el asiento B00001 se inscribe la numeración municipal del predio registrado quedando como Av. buenos Aires n°.682; de igual forma, en los asientos C00001 y C00002 se inscriben las compraventas de acciones y derechos a favor de Manuel Abednego Sánchez Sandoval (19.48024691%) y de Máximo Saga Lipa y Elida Clotilde Abregu Huaman (25.5185%) del inmueble registrado en esta partida, respectivamente; es decir existe copropiedad.

Por otro lado, la partida P01397002 corresponde al predio demoniado Sub Lote 10 D de la Manzana 25, del Sector 2 del Centro Poblado Cercado de Puente Piedra, con un área de 157.79m2 a favor de Wilma Chuco Oscanoa de Miranda y Augusto Miranda Huamán en virtud al título archivado n°.03118278 del 09/11/2021, en el asiento 00002 se inscribe la adjudicación del presente predio a favor de la Sociedad Conyugal conformada por Manuel Abednego Sánchez Sandoval y María Silvia Perez Argandoña en virtud al título archivado n°.03042818 del 12/10/2022.

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°.12989673 y P01397002 ya que difieren en el área, medidas perimétricas y colindancias.

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

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: 4139304862

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°.42989673 y P01397002 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 por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/04/09 15:34:29-0500

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

Firmado digitalmente por:
GAMARRA QUISPE Cristhian Gabriel FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/04/09 12:34:10-0500

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: 4139304862