



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°376 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 03 de julio del 2024

SOLICITANTE: Héctor Julio Quiñones Benites

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2024-000001-UREG (Huaral)

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, y la UREG tampoco pueda determinar la duplicidad de la descripción de los predios, corresponde declarar la improcedencia.

VISTOS: La Hoja de trámite E-01-2024-009238 del 26/01/2024 presentada por Héctor Julio Quiñones Benites; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se solicita el cierre de las partidas n.º 20003382, n.º20003383 y n.º20003356 del Registro de Predios de Huaral por la aparente existencia de superposición con la partida n.º20012658 del mismo Registro de Predios.

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.º 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.º 014985-2024-SUNARP-Z.R.Nº-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 04/06/2024, en los siguientes términos:

“(…)

- *Por lo tanto, considerando lo expresado anteriormente en los párrafos anteriores, se informa que es imposible determinar si existe duplicidad entre las partidas registrales n.º 20003382, n.º 20003356, n.º 20003383 y n.º 20012658 debido a que es imposible determinar gráficamente la forma y ubicación de los ámbitos inscritos en las partidas n.º 20003382, n.º 20003356 n.º 20003383 y n.º 20012658 por la carencia de elementos técnicos suficientes en las descripciones literales de los títulos archivados.*

(…)”

Sin perjuicio de lo indicado por la Sub Unidad de Base Gráfica Registral, conforme al tercer párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos: **“(…)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.º **20012658**, corresponde al predio denominado “Sumbilca” ubicado en el distrito de Sumbilca y Aucullama, provincia de Huaral, inmatriculado a favor de la Comunidad Campesina de Sumbilca con un área de 43,716.7 hectáreas (título archivado n.º 315 del 15/02/1989); en el asiento C00001, consta la inscripción de compraventa de acciones y derechos a favor de Alfredo Benavides Gastello y de Walter Luis Yangali De la Peña respecto al 0.57185% para cada uno respecto del inmueble inscrito en esta partida (título archivado 2014-6341); en el asiento C00002, consta que Walter Luis Yangali De la Peña adquiere la totalidad de acciones y derechos que le correspondían a Alfredo Benavides Gastello (título archivado 2017-1311020); en los asientos D00001 y D00003 se publicitan anotaciones preventivas de inicio de trato directo al amparo de la D. Leg. n.º 1192 respecto de áreas parciales; en el asiento D00002 consta la anotación preventiva del área de derecho de vías al amparo de la Ley n.º 30230 respecto de áreas parciales; en el asiento D00004 se publicita la medida de incautación dispuesto por el Séptimo Juzgado de Investigación Preparatoria de la Corte Superior Nacional de Justicia Penal Especializada sobre las acciones y derechos que le corresponden a Walter Luis Yangali De la Peña (título archivado 2023-03608705); finalmente, constan anotaciones de independización de áreas menores sin dejar constancia del área remanente.

Por otro lado, la partida n.º **20003382** corresponde al terreno eriazo sin nombre ubicado en distrito de Aucallama, provincia de Huaral, con un área de 588 Has. 4,000.00m² adjudicado en venta por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de Sabores Globe del Perú S.A. (ahora sólo Globe del Perú S.A.C. según As. 2-c) (título archivado n.º 3187 del 07/09/1987); en el asiento 2-d) se inscribe la hipoteca a favor de Banco Wiese Ltda. hasta por la suma de US\$ 248,790.00 (título archivado n.º 1817 del 05/07/1996).

Revisada la partida n.º **20003383** corresponde al terreno eriazo sin nombre ubicado en distrito de Aucallama, provincia de Huaral, con un área de 392 Has. 2,600.00m² adjudicado en venta por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural a favor de Química Universal S.A. (título archivado n.º 3188 del 07/09/1987), posteriormente, no se han generado inscripciones que impliquen la modificación del inmueble, sin embargo, se realizaron diversas transferencias de acciones y derechos generando múltiples titulares, estando el presente inmueble bajo el régimen de copropiedad.

Revisada la partida n.º **20003356** corresponde tierras eriazas ubicadas en distrito de Aucallama, provincia de Huaral, con un área de 119 Has. 5,200.00m² inmatriculadas a favor de Sabores Globe del Perú S.A. en virtud de una resolución directoral expedida por el Ministerio de Agricultura (título archivado n.º 1319 del 06/10/1992). En el asiento C00002 se inscribe la venta a favor de Country Home S.A. (título archivado n.º 1931 del 04/05/2012); en el asiento D00002 se anota el embargo a favor de Andes Logistics

del Perú S.A.C. (título archivado n.º 2581156 del 29/10/2019); y en el asiento D00004 se inscribe la hipoteca a favor de Laad Americas N.V. (título archivado n.º 806166 del 17/03/2022).

Conforme a lo antes expuesto y en atención a que la Subunidad de Base Gráfica Registral no ha podido determinar la existencia de superposición de áreas, así como de la revisión de la descripción literal de los asientos registrales no se ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas n.º 20012658, n.º 20003382, n.º 20003383 y n.º 20003356 del Registro de Predios de Huaral, ergo, no es posible identificar la existencia de la presunta duplicidad solicitada, con lo cual, no se cumple 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 62º del citado Reglamento General.

De conformidad con lo dispuesto 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 N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - **DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre de las partidas n.º 20003382, n.º 20003383 y n.º 20003356 del Registro de Predios de Huaral por superposición con la partida n.º 20012658 del mismo Registro de Predios.

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 Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

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