



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX -SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°448 - 2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de agosto del 2024

SOLICITANTE: Andrés Luis Sayán Salverredy en representación de Arnaldo Antonio Garro Flores.

EXPEDIENTE: 2021 - 000002

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas.

TEMA: Improcedencia de Duplicidad de Partidas.

VISTOS:

El Oficio N° 031-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/CAÑ de fecha 14 de enero de 2021 mediante el cual la abogada certificadora – Dra. Dania Génesis Gálvez Gálvez remite a esta Unidad Registral la Hoja de trámite N° 09 05-2021-000060 del 14 de enero de 2021, presentada por Andrés Luis Sayán Salverredy en representación de Arnaldo Antonio Garro Flores y;

CONSIDERANDOS:

Que, mediante el documento de vistos, Andrés Luis Sayán Salverredy, en representación de Arnaldo Antonio Garro Flores, ha solicitado el inicio del procedimiento de cierre de la partida **21000712** por tratarse del mismo predio inscrito en la partida **90285393**, siendo ambas partidas del Registro de Predios de Cañete.

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos¹ (en adelante, "RGRP"), 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 o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios. Asimismo, de acuerdo al artículo 57° y siguientes del mismo Reglamento General, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, como órgano de primera instancia efectuar las diligencias y constataciones en el marco de sus atribuciones para verificar las condiciones y supuestos establecidos en el Reglamento General, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma,

¹ Aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN.

distinto al 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, sino 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 TUO del 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.

Que, en línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios² (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- DTR³ que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales.

Que, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante, “SBGR”) expidió el Informe Técnico N° 009513-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 19.04.2023, ampliado por el Informe Técnico N° 021586-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 12.08.2024, por los cuales se concluye que no se visualiza superposición entre las partidas N° 90285393 y N° 21000712, luego de haber efectuado la evaluación técnica.

Que, sobre el particular, el tercer párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos establece que: “(...) 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 (...)”. Así pues, la SBGR al no haber podido determinar la duplicidad de partidas solicitada, corresponde realizar la evaluación de los antecedentes registrales, apreciándose lo siguiente:

La partida **90285393** (que se inicia en el Tomo 3 de Foja 457 con continuación en la ficha N° 5039) del Registro de Predios de Cañete, corresponde al inmueble denominado **“Chombo”, del distrito de San Vicente, de la provincia de Cañete** con un **área de 31 has., con 9,365 m2**. En el asiento 39, fojas 284 del tomo 28 se registró la sucesión intestada de Teodosia Flores Muñoz; en el asiento 40, fojas 285 del mismo tomo 28, se registró la transferencia de acciones y derechos (29.03%) a favor de Carlos Tori Arena e Hilda Guerrero Silvestre. En el asiento 41, aclarado en el asiento 42, se señala que el inmueble inscrito en esta partida ha quedado como propietarios Carlos Tori Arena e Hilda Guerrero Silvestre. En el asiento C00005, aclarado en el asiento C00006, consta el dominio inscrito a favor de FEZANO S.R.L.

Por otro lado, la partida **21000712** (que inicia en la ficha N° 5660) del Registro de Predios de Cañete,

² Aprobado por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

³ Aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP/SN.

corresponde a la primera inscripción de dominio del inmueble ubicado en el Jr. 2 de mayo N° 434-438-442-444 del distrito de San Vicente, de la provincia de Cañete con un área de 472.50 m2, cuyo actual titular registral es el Banco Continental (C00001).

Conforme a lo antes expuesto y en atención a que la SBGR 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 la partida N° 90285393 y la partida N° 21000712 del Registro de Predios de Cañete, por cuanto las descripciones de las partidas involucradas señalan predios con denominación, área y características diferentes.

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 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 de octubre de 2022.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre el predio inscrito en la partida N° 21000712 con lo inscrito con la partida N° 90285393 del Registro de Predios de Cañete, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO: NOTIFIQUESE a los interesados 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 de Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.-

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

AGHS/car