



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°480 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 04 de setiembre del 2024

**SOLICITANTE:** Rafael Calvo Gonzales Gallarza, Elvis Edilberto Alburqueque Alvarez

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2021-577-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios

**TEMA:** Inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles en el Registro de Predios

**VISTOS:** la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.°003-2024-DTR de fecha 26.01.2024.

#### **CONSIDERANDO:**

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "TUO del RGRP"), 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 RGRP, en su artículo 57° y siguientes, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta unidad, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos ahí establecidos, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas, de ser el caso.

Es así, que para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el mencionado reglamento, resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, verificación que en el caso del Registro de predios se realiza sobre la base de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica contenida en los respectivos títulos archivados efectuada por el área técnica (Subunidad de Base Gráfica Registral).

De ese modo, mediante la Resolución n.°305-2022-SUNARP-ZRIX-UREG del 20.04.2022 sustentada en el informe técnico n.°027452-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 28.12.2021, se declaró

improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas, por no resultar posible determinar la existencia de superposición.

Que, contra la resolución de esta Unidad, el señor Elvis Edilberto Alburqueque Alvarez interpuso recurso de apelación que fue resuelto por la Dirección Técnica Registral de la Sunarp mediante la Resolución n.º003-2024-DTR de fecha 26.01.2024 que revocó la impugnada al determinar la existencia de superposición entre las partidas 42962511 y 49042955.

Es así que, la resolución de vistos se sustentó en los informes n.º00073-2022-SUNARP/DTR/SCT y n.º00359-2022-SUNARP/DTR/SCT, ambas del 23.09.2022, emitidos por la Subdirección de Catastro Registral, en las que se concluyó lo siguiente: *“(…)Se ha determinado que existe superposición gráfica total entre el predio inscrito en la partida N°42962511, con respecto al ámbito inscrito en la partida N° 49042955. Corroborado gráficamente según la información técnica de sus obrantes, para la partida N° 42962511 se ha considerado el plano que obra en el título archivado 5758 del 07/10/1976, y para la partida N°49042955 se ha considerado los planos obrantes del título archivado 73420 del 19/04/2000 (asiento B00006) y sus independizaciones.(…)”*,

En tal sentido habiéndose determinado la existencia de superposición de áreas entre los predios involucrados, la Dirección Técnica Registral ha dispuesto que esta Unidad inicie el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad respecto de la partida N°42962511 por superposición total con la partida N°49042955, ambas del Registro de Predios de Lima.

Debe precisarse que conforme al artículo 60° del TUO del RGRP, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles, procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para estos aparece señalado en el título inscrito en la fecha más reciente, a efectos de que puedan apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes de su notificación, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo; adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se dispondrá publicitar el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

En caso se formule oposición dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

La decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

En consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el

artículo 62 del RGRP, puesto que su declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del RGRP, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 42962511 (partida menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua), del mismo Registro, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - **DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en el artículo que antecede.

**ARTÍCULO TERCERO.** - **REMITIR** una copia de la presente al Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, a efectos de que se designe al Registrador Público que deba efectuar lo dispuesto en el artículo que antecede.

**ARTÍCULO CUARTO.** - **DISPONER** que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición.

**ARTÍCULO QUINTO.** - **DISPONER** que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

**Regístrese, comuníquese**

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