



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 062 - 2024-SUNARP/DTR

Lima, 10 de octubre de 2024

SUMILLA: *“No se presenta duplicidad de partidas cuando las partidas involucradas corresponden a unidades inmobiliarias que, en realidad, constituyen unidades inmobiliarias integrantes de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (propiedad horizontal) constituido de hecho”.*

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Resolución N° 147-2024-SUNARP-ZRIX-UREG del 20.03.2024, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N° 07034996 y N° 41284773 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1. Mediante escrito presentado el 28.11.2023, la señora Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández solicitó el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 41284773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima por superposición con la partida N° 07034996, del mismo Registro.
- 2.2. Mediante Informe Técnico N° 000087-2024-Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 03.01.2024, la Subunidad de Base Gráfica Registral de la Zona Registral N° IX concluye que: “de la información gráfica contenida en los citados títulos archivados, el predio inscrito en la partida N° 41284773 es una independización del predio inscrito en la partida N° 07034996.
- 2.3. Mediante Resolución N° 147-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 20.03.2024, se declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N° 07034996 y N° 41284773 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

2.4. Mediante escrito presentado el 12.04.2024, la señora Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández formuló recurso de apelación contra la resolución citada en el numeral precedente señalando, entre otros, los siguientes argumentos:

- i) Los aires internos y externos de la primera planta por una errónea interpretación han quedado inscritos en la partida N° 41384773 del Registro de Propiedad de Lima (antes ficha N° 96114), bajo la titularidad de su anterior propietaria María Luisa Castro Fuller, por lo que existe error de haber dejado inscritas áreas de terreno que no le corresponden.
- ii) Dichos aires no podrían ser usados por la vendedora María Luisa Castro Fuller conforme a lo acordado con los padres de la apelante Humberto Loayza Hangel y Florinda¹ Chávez Fernández Belaunde de Loayza, quienes suscribieron una escritura pública de compraventa de inmueble ubicado en la Calle Blas Cerdeña 246 – 250, Urb. Chacarilla de Santa Cruz, distrito de San Isidro; el mismo que está constituido por un lote de terreno en el que se edificó una fábrica con un área de 569.125 m², adquiriendo la totalidad de derechos sobre los mismos, entiéndase usos, costumbres, servidumbre, aires y todo lo que pudiera corresponder. Estas secciones fueron adquiridas mediante el título archivado anotado en el asiento 17 de la partida N° 07034996, por lo que solicita el cierre de la partida N° 41384773, por habersele transferido a sus padres.

2.5. Mediante Oficio N° 00288-2024-SUNARP/Z.R.N° IX/UREG del 17.04.2024, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona N° IX-Sede Lima, remite a la Dirección Técnica Registral el recurso de apelación citado precedentemente, acompañado del respectivo expediente administrativo.

2.6. Mediante Carta N° 00132-2024-SUNARP/DTR del 27.06.2024, el Director Técnico Registral brindó respuesta a la administrada Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández de Carpio, respecto a su solicitud de uso de palabra contenida en el recurso de apelación, concediéndole audiencia virtual para el día 05.07.2024 a las 10:00 am., a la cual no hubo concurrencia.

2.7. Mediante Carta N° 00161-2024-SUNARP/DTR del 30.07.2024, el Director Técnico Registral brindó respuesta a la apelante Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández de Carpio, respecto de la solicitud de uso de palabra contenida en el escrito de fecha 01.08.2024, concediéndole audiencia virtual para el día 15.08.2024 a las 10:00 am., la cual se realizó en dicha fecha como consta del acta de audiencia virtual respectiva en la que se dejó constancia de la participación del Subdirector (e) de Normativa Registral, Hugo Espinoza Rivera, la abogada de

¹ En la partida registral N° 07034996 consta “Florina”.

dicha Subdirección, Sonia Valenzuela Quito y de Sandro Gustavo Barreto Castro, quien actuó en representación de Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández de Carpio e hizo uso de la palabra por el lapso de 15 minutos.

2.8. Mediante Carta N° 00175-2024-SUNARP/DTR del 23.08.2024, el Director Técnico Registral brindó respuesta al representante de la apelante Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández de Carpio, respecto de la solicitud de entrevista en forma presencial contenida en el escrito de fecha 20.08.2024, concediéndole entrevista con el Subdirector(e) de Normativa Registral, Max Panay Cuya, y la abogada de dicha Subdirección para el día 02.09.2024 a las 03:00 pm, la cual se llevó a cabo en el horario indicado por el lapso de 15 minutos.

III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El recurso de apelación materia de examen se ha presentado dentro del plazo legal y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

IV. CUESTIÓN A DILUCIDAR:

Si en el presente caso concurre el presupuesto básico para iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

V. ANÁLISIS:

5.1. Si en el presente caso concurre el presupuesto básico para iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad

5.1.1. Como ha sido señalado en los antecedentes, el Jefe de la Unidad Registral, mediante la Resolución N° 147-2024-ZRIX-UREG del 20.03.2024, declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre entre las partidas N° 07034996 y N° 41284773, ambas del Registro de Predios de Lima, por no haberse podido determinar la existencia de duplicidad entre ellas y por tanto no concurrir el presupuesto necesario para que se accione el mecanismo de cierre de partida por duplicidad. Como la recurrente cuestiona dicha circunstancia, procederemos a dilucidar si en el presente caso es posible establecer la existencia de superposición entre las partidas antes mencionadas.

5.1.2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 del TUO del RGRP, nos encontramos frente a un supuesto de duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien (mueble o inmueble), una misma persona jurídica o natural o, para el mismo elemento que determine la apertura de una

partida conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar del mismo Reglamento.

- 5.1.3. De acuerdo al mismo artículo, en el caso de predios, se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.
- 5.1.4. Así, la superposición registral aludida en el citado reglamento constituye una anomalía registral configurada por la doble inscripción de un predio, ya sea en toda su extensión (superposición total) o en parte de ella (superposición parcial). En este sentido, la superposición registral es la forma como se expresa la duplicidad de partidas en el Registro de Predios.
- 5.1.5. Como dicha situación anómala atenta contra una de las manifestaciones del principio de especialidad: la técnica del folio real, conforme al cual se asigna, con la inmatriculación, una partida exclusiva a cada bien, la que contendrá todo su historial físico y jurídico, excluyendo la posibilidad de abrir otra partida para el mismo bien; el ordenamiento registral ha previsto como mecanismo corrector en sede registral, en principio, el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través de los procedimientos previstos en los artículos 58 y siguientes del TUO del RGRP.
- 5.1.6. Decimos en principio, porque si bien el cierre de la partida menos antigua es el mecanismo corrector ordinario en los casos de duplicidad, tal mecanismo no es el único, de hecho, nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos distintos de solución para algunos supuestos de duplicidad los cuales se encuentran enumerados en el numeral 5.5 de los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios”, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.
- 5.1.7. Así, el mecanismo corrector que como regla general establece el ordenamiento jurídico en sede registral al problema de duplicidad es el cierre de la partida menos antigua; pero, en caso de ocurrencia de alguno de los supuestos previstos en el numeral 5.5. de los lineamientos citados, el mecanismo corrector previsto es el establecido, según el caso, en los numerales 6.1 y siguientes de los mismos lineamientos.
- 5.1.8. No obstante, para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el reglamento antes mencionado o aplicar alguno de los mecanismos correctores previstos en los numerales 6.1 y siguientes aludidos, **constituye un presupuesto básico e ineludible el establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida,** determinación que en el caso del Registro de Predios **se realiza sobre la base**

de la verificación de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados.

- 5.1.9. En efecto, como en el procedimiento de cierre de partidas se busca cerrar total o parcialmente la partida menos antigua, resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, pues, aunque el eventual cierre solo constituye una medida administrativa provisional para evitar que se sigan efectuando inscripciones incompatibles o duplicadas en detrimento de la seguridad jurídica que brinda el Registro, es innegable que afecta al titular de la partida menos antigua, en tanto, evita que se sigan efectuando inscripciones en tal partida y, aunque el procedimiento no concluya con el cierre efectivo en caso de formularse oposición, la sola publicitación de la existencia de superposición ya constituye una afectación en sí misma, en tanto, tiene incidencia negativa en los actos de disposición que los titulares de las partidas involucradas quisieran realizar.
- 5.1.10. Cabe precisar que, el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos y publicitados; sino que, la decisión de cierre de la partida menos antigua busca corregir una deficiencia en la aplicación de la técnica registral de acuerdo con el principio registral de especialidad, evitando inscripciones ulteriores en la partida cerrada.
- 5.1.11. Por lo tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos sustantivos a los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponde a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013² del Código Civil.
- 5.1.12. Conforme a lo señalado precedentemente, el presupuesto básico para aplicar el cierre de partidas por duplicidad u otro mecanismo corrector de la duplicidad es que se haya determinado la existencia cierta de duplicidad o superposición, pues de lo contrario, al no existir anomalía alguna que corregir no hay razón para aplicar mecanismo corrector alguno. Veamos si en el caso materia de examen concurre tal presupuesto.
- 5.1.13. En el presente caso, del examen de las partidas involucradas se advierte lo siguiente:

² **Artículo 2013.- Principio de legitimación.** - El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

1) Partida N° 07034996 (Tomo 681, foja 487) del Registro de Predios de Lima.

Correspondiente al predio denominado “Casa de planta baja frente a la Avenida Mariscal Blas Cerdeña N° 246 y 250, Urbanización Chacarilla Santa Cruz, San Isidro”, con un área inicial de 595.00 m², inscrito a favor de Jacob Darmer Bischel y María Luisa Castro Fuller en mérito al título N° 972 del 11 de setiembre de 1952. En el asiento 4 se inscribe la declaratoria de fábrica de una casa de una sola planta; en el asiento 11 se publicita que María Luisa Castro Fuller ha adquirido el dominio del inmueble en virtud de haberle sido adjudicado como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal; en el asiento 15 se publicita que como consecuencia de la independización de aires en la Ficha N° 96114 (Partida N° 41284773), el inmueble queda reducido a una casa de planta baja con el área de 569.12 m². A la fecha, el inmueble se encuentra bajo el régimen de copropiedad entre múltiples propietarios.

2) Partida N° 41284773 (Ficha N° 96114) del Registro de Predios de Lima.

Correspondiente a los aires de la casa de una planta ubicada en Avenida Mariscal Blas Cerdeña N° 246, San Isidro (título archivado N° 447 del 03/03/1975), con un área inicial de 595.00 m² (con una sección en la planta baja de 25.8750 m², destinado al cajón de escalera), a favor de María Luisa Castro Fuller; en el asiento 2B se publicita la declaratoria de fábrica de la segunda planta (título archivado N° 7261 del 08/05/1975), la cual, con un área de 196.20. m², se independiza en la Ficha N° 98065 (partida N° 41243406); siendo que conforme se publicita en el asiento 3B, producto de la citada independización, la unidad inmobiliaria inscrita en la partida N° 41284773 ha quedado reducida a los aires de la planta baja compuesta por dos secciones: Sección exterior con 97.10 m² y sección interior con 301.00 m².

5.1.14. Luego de lo detallado en los numerales que anteceden corresponde ahora dilucidar si las partidas aludidas se encuentran incursas en un supuesto de duplicidad de partidas. Al respecto, como puede advertirse claramente de lo expuesto en el numeral anterior, el caso expuesto por la administrada y elevado en apelación está referido a dos predios claramente diferenciados, uno de los cuales (el inscrito en la partida N° 41284773) se ha independizado del otro (el inscrito en la partida N° 07034996), y tal circunstancia aparece consignada en las partidas registrales correspondientes.

5.1.15. En efecto, como se aprecia del examen de ambas partidas, el predio inscrito en la partida N° 41284773, corresponde a la independización **de los aires** de la casa habitación tipo chalet inscrita en la partida N° **07034996**, que realizó en su momento (03.03.1975), a su favor, la titular de ésta (María Luisa Castro Fuller),

quedando en esta última partida, luego de dicha independización, únicamente la casa de la planta baja (casa habitación tipo chalet) con un área de 569 m2, como expresamente consta en el asiento 15 de la misma partida.

- 5.1.16. En ese sentido, en ambas partidas registrales constan inscritas unidades inmobiliarias distintas: En la partida N° **07034996**: La casa habitación tipo chalet (únicamente la planta baja) con una extensión superficial de 569 m2; y, en la partida N° **41284773**: Los aires de la citada casa habitación, con exclusión de la fábrica (segunda planta) independizada en la Ficha N° 98065 (partida N° 41243406), como consta en los asientos 2 y 3 de la citada ficha.
- 5.1.17. Y, es que si bien ambas unidades inmobiliarias se encuentran ubicadas geográficamente en el mismo lugar, no se encuentran superpuestas por cuanto la independización inscrita en la partida N° **41284773** corresponde, en realidad, a una de las unidades inmobiliarias integrantes, conjuntamente con las inscritas en las partidas N° 07034996 y 41243406, de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (propiedad horizontal) constituido de hecho, aunque no se hubiera inscrito el reglamento interno correspondiente y tampoco se hubiera regularizado dicha situación.
- 5.1.18. De acuerdo con lo señalado precedentemente, queda descartada la existencia de superposición o duplicidad entre la partida N° 41284773 del Registro de Predios de Lima y la partida N° 07034996 del mismo Registro; y, en consecuencia, no concurre el presupuesto básico para iniciar el procedimiento de cierre de partida por duplicidad o aplicar cualquier mecanismo corrector.

5.2. Con relación a los argumentos expresados por la apelante en su escrito de apelación, citados en los ítems i) y ii) del numeral 2.4 de los antecedentes:

5.2.1 Con relación a lo señalado por la apelante en el sentido que los aires internos y externos, por una interpretación errónea, habrían quedado inscritos bajo la titularidad de su anterior propietaria en la partida N° 41284773, pues la compraventa inscrita en el asiento 17 de la partida N° 07034996 contendría la transferencia de los aires correspondiente a la partida N° 41384773; es pertinente precisar que lo que estaría cuestionando la apelante es la inscripción de la compraventa efectuada a favor de Florina Chávez Fernández y su cónyuge Humberto Loayza Hangel (padres de la apelante), extendida únicamente en la partida N° 07034996, cuestionamiento que no corresponde ser dilucidado en el presente procedimiento. Sin perjuicio de ello, del examen de las partidas registrales, así como del título archivado N° 2886 del 27.08.1975, que dio mérito a la inscripción de la compraventa obrante en el asiento 17 de la partida N° 07034996, se advierte que la citada compraventa solo comprende la transferencia de la casa habitación conformada por terreno y planta baja con frente a la Calle Mariscal Blas Cerdeña N° 246-250, de una extensión superficial de 569 m2, sin que en la descripción del predio se incluya los aires; es decir,

conforme al indicado título archivado, la transferencia solo comprende el predio inscrito en la partida 07034996.

VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores; y, de conformidad con la facultad conferida en el literal k) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 00125-2024-SUNARP-SN.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la señora Carolina Terry Martha Loayza Chávez Fernández, y, en consecuencia, **CONFIRMAR** el sentido de la Resolución N° 147-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 20.03.2024, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N° 07034996 y N° 41284773, ambas del Registro de Predios de Lima, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2.- DISPONER la notificación de la presente resolución a la apelante.

Artículo 3.- DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la página web institucional.

**Firmado digitalmente
ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO
Director Técnico Registral (e)
Sede Central – SUNARP**

AARP/mpc-svq