



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N.º 680-2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 21 de noviembre de 2024.

SOLICITANTE: Sara Cristina Elcorrobarrutia Baca

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp.037-2024-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: En caso la Subunidad de Base Gráfica Registral determine fehacientemente que entre los predios en consulta no existe superposición, corresponde declarar improcedente el pedido de inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

VISTOS: Los escritos s/n, presentados por Sara Cristina Elcorrobarrutia Baca mediante las hojas de trámite N°E-00-2024-06363-SC-MTDV-TD y N°E-00-2024-057921-SC-MTDV-TD de fechas 06 de febrero y 27 de setiembre de 2024, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el escrito ingresado bajo los documentos de vistos, se solicita se informe si la partida N°12012220 y las partidas N°12012221 y 12012222 se encuentran comprendidas en el ámbito de la partida N°47165032, ambas del Registro de Predios de Lima y si se ha emitido alguna resolución disponiendo su cierre, alegando que la partida 47165032 previo a su traslado al SARP se inscribió una anotación preventiva de carácter indefinido, respecto de un área de 5,000 m² a mérito del título archivado N°197007 del 25/02/2014 donde por informe técnico N°4251-2014-SUNARP-ZRN°IX/OC, se indicó que el ámbito del predio se encuentra gráficamente "(...) Parcialmente comprendido la totalidad de los ámbitos inscritos en el Tomo 2152 fojas 573 y partidas N°12012220 y 12012222;y, parcialmente sobre parte del ámbito inscrito en la partida N°12012221, Tomo 2313 Foja 61; Fichas 1152248, 1152247, 1152246 (...)"; por lo que esta unidad registral mediante el Oficio N°00294-2024-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 18/04/2024, se le comunicó a la recurrente respecto a la situación de la partida N°12012220 antes señalada y que se encuentra en trámite la evaluación de la solicitud de cierre de partida, ingresada con la referida hoja de trámite E-00-2024-6363.

Que, dicho esto, retornamos a la aparente duplicidad de partidas. 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.

Que, de acuerdo a lo regulado por el citado Reglamento General en sus artículos 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.

Que, 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 ese contexto, revisada las partidas N°12012220, N°12012221 y N°12012222 (independizadas de la partida 43441353 continuación de la ficha 1152248), se observan que se encuentran abiertas, y publicitan el dominio de los Lotes 19, 17 y 16 de la Manzana 13 del Casco Urbano de Puente Piedra a favor del Concejo Distrital de Puente Piedra extendido mediante título archivado N°127425 del 06/03/2007.

De otro lado, revisada la partida N°47165032 (tomo 228 fojas 71), se verifica que en esta se independizó de fojas 259 de tomo 219, el terreno ubicado en la Urb. del fundo Copacabana, distrito de Puente Piedra, con un área 5,000.00 m², a favor de José C. Arena, según asiento 2 de fojas y tomo citado, asimismo, en el asiento D00001 aparece inscrito una anotación preventiva de carácter indefinido, respecto de un área de 5,000 m² sobre declaración de propiedad mediante prescripción adquisitiva de dominio planteada por los pobladores de la posesión informal Centro Poblado “Cercado de Puente Piedra” a mérito del título archivado N°197007 del 25/02/2014 donde por informe técnico N°4251-2014-SUNARP-ZRN°IX/OC, se indica que el ámbito del predio se encuentra gráficamente: “(...) Parcialmente comprendido la totalidad de los ámbitos inscritos en el Tomo 2152 fojas 573 y partidas N°12012220 y 12012222; y, parcialmente sobre parte del ámbito inscrito en la partida N°12012221, Tomo 2313 Foja 61; Fichas 1152248, 1152247, 1152246(...)”, *sin embargo, dicha partida se encuentra cerrada por haberse trasladado al Código de Predio N°P01390882 del Sistema SARP, mediante título N°01514950 del 22/09/2020, conforme se observa a continuación.*

 sunarp Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 47165032
	INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION DEL FUNDO COPACABANA DEL VALLE DE CARABAYLLO, A LA DERECHA DE LA LINEA DEL FERROCARRIL PUENTE PIEDRA

REGISTRO DE PREDIOS
RUBRO: DESCRIPCION DE INMUEBLE
B0000

CIERRE DE PARTIDA REGISTRAL.- En mérito al Oficio N° D000163-2020-COFOPRI/OZLC, de fecha 21/09/2020, se procede a realizar la migración de la Partida Electrónica N° 47165032 del Sistema SIR al código de Predio N° **P01390882** del Sistema SARP; y como consecuencia, se cierra la presente partida registral. **Presentación y Derechos.-** El título fue presentado el 22/09/2020 a las 08:57:47 AM horas, bajo el N° 2020-01514950 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 0.00 soles con Recibo(s) Número(s) 00016256-927.- Lima, 07 de Diciembre de 2020.


RONALD LEONARDO GUTIERREZ
 Registrador Público
 ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

En consecuencia, la partida **47165032** y la partida SARP N°**P01390882** a la que se trasladó, según asiento 00002, se encuentra **CERRADA POR ACUMULACIÓN** en la partida **SARP, N°P01390884** a mérito del mismo título archivado 01514950 del 22/09/2020.

A mayor detalle, revisada la **partida N°P01390884¹** del Sistema SARP, consta que está conformada por la acumulación de los predios inscritos en las partidas P01390882 (antes partida 47165032) y la partida P01390883 (antes partida 14586841), y sobre el cual se inscribió el “**Centro Poblado Cercado de Puente Piedra- Sector 4**”, ubicado en el distrito de Puente Piedra, con un **área de 197,222.93 m2**, en mérito a la Resolución N°0256-2019-COFOPRI/OZLC del 23/8/2019 modificada por Resolución N°D000307-2020-COFOPRI/OZLC del 06/11/2020, plano de acumulación N°0227-COFOPRI-020-OZLC, entre otros documentos, en mérito al título N°2020-01514950 precitado.

Que, en el numeral 5.3 de la Resolución N°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.*

Conforme a lo señalado, el presupuesto básico para aplicar el cierre de partida por duplicidad u otro mecanismo corrector de la duplicidad, es fundamental establecer la existencia cierta de la duplicidad o superposición 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) contenidos en los títulos archivados.

¹ Puede acceder gratuitamente al contenido de la partida registral a través del servicio gratuito “Conoce Aquí” desde la web <https://conoce-aqui.sunarp.gob.pe/conoce-aqui/inicio>

En ese sentido, al encontrarse cerrada la partida 47165032, la evaluación de duplicidad corresponde ser evaluada entre la partida P01390884 y las partidas N°12012220, N°12012221 y N°12012222; por tal razón, atendiendo al estado actual de las partidas en mención, en atención a nuestro requerimiento, la Subunidad de Base Gráfica Registral emitió el Informe Técnico N°006818-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 13/03/2024, ampliado por los Informes Técnicos N°010173-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 17/04/2024 y N°019834-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 19/07/2024, cuyas partes pertinentes a continuación se transcriben:

Del Informe técnico N°006818-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT:

II. Conclusiones

"(...) 2.2 El predio inscrito en las partidas N°12012220, N°12012221 y N°12012222 del Registro de Predios de Lima. TA. N°127425 del 06.03.2007, con plano catastral.

*2.5 El predio inscrito en la Partida **P01390884** del Registro de Predial Urbano, con referencia gráfica de plano en su Título Archivado N°1514950 del 2020, plano de lotización.*

*2.6 De acuerdo a lo indicado en los acápites anteriores, se informa que se procedió a revisar los planos que obra en el Título Archivado N°127425 del 06.03.2007 y el plano que obra en el Título Archivado N°1514950 del 2020, verificándose su ubicación en la Base Gráfica Registral, verificándose gráficamente que **no existe superposición gráfica (...)**".*

Del Informe Técnico N°010173-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT: Este informe se emitió en referencia a que en la partida SIR 47165032 previo a su traslado al SARP se inscribió en el asiento D00001, la Anotación preventiva de Carácter indefinido, a mérito del Informe Técnico N°4251-2014-SUNARP-ZRNIX/OC y título archivado N°2014-197007, donde se solicitó ampliar el informe antes citado en el que se indique si las partidas N°12012220, N°12012221 y 12012222 se encuentran o no superpuestas con la partida N°47165032 hoy acumulada en la partida N°P01390884 y sus partidas independizadas.

II. Conclusiones

*2.1 Con respecto a las partidas **Nos. 12012220, 12012221 y 12012222** del Registro de Predios de Lima. TA. N°127425 del 06.03.2007, con plano catastral.*

*2.2. El predio inscrito en la partida **N°P01390884** del Registro de Predial Urbano, con referencia gráfica de plano en su título archivado N°1514950 del 22.09.2020, plano de lotización.*

*• La partida **N°P01390884** cuyo antecedente es la partida **N°47165032**, la cual registra en el Asiento D00001 (Anotación Preventiva de Carácter Definitivo), con plano en el Título Archivado N°197007 del 25.02.2014 (Plano Perimétrico N°0055-COFOPRI-2014).*

*• La partida **N°47165032** fue trasladada a la partida **N°P01390882**, la cual es **cerrada y acumulada** en la **partida N°P01390884**, con plano en el con plano en el Título Archivado N°1514950 del 22.09.2020 (Plano Perimétrico N°0227-COFOPRI-2020).*

2.3 Con respecto a lo indicado en el 2.1 y 2.2 y de acuerdo a lo solicitado se informa lo siguiente:

*Se observan gráficamente a las partidas N°12012220, 12012221 y 12012222, con planos en el título archivado N°127425 del 06.03.2007, en superposición grafica con lo inscrito en la partida N°47165032 Asiento D00001 (Anotación Preventiva de Carácter Definitivo) con un área inscrita de 5000.00 m2, con plano en el Título Archivado N°197007 del 25.02.2014, **sin embargo**, luego dicha partida **N°P01390882, la cual es cerrada y acumulada** en la **partida P01390884**, con plano en el Título Archivado N°1514950 del 22.09.2020, **ubica al ámbito inscrito de 5,000.00m2 en otra ubicación geográfica**, por lo que **después de la acumulación no se visualiza superposición gráfica entre los predios en análisis**. Adjunta grafico referencial". Informes que*

además es ratificada con el Informe Técnico Ampliatorio N°019834-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT precitado.

De lo expuesto, en los referidos informes técnicos Técnico emitidos por la Subunidad de la Base Grafica Registral se concluye en la inexistencia de una superposición grafica entre los predios inscritos en las partidas N°12012220, 12012221 y 12012222 con la partida N°P01390884 del Sistema SARP (cuyo antecedente proviene de las partidas cerradas N°P01390882 y la N°47165032 y de la N°P01390883); por lo que, al no determinarse gráfica y jurídicamente la existencia de una duplicidad de las partidas en cuestión, no corresponde disponer el inicio del procedimiento, al no ajustarse al supuesto establecido en el artículo 56 del precitado Reglamento General.

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 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N°12012220, N°12012221, N°12012222 y la N°P01390884, todos del Registro de Predios de Lima, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

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

AGHS/ym.