



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N.º 684-2024-SUNARP-ZRNIX/UREG

Lima, 21 de noviembre de 2024.

SOLICITANTE: Wigmer Wagner Domínguez Acuña y Yovana Flora Guillen Limas

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2021-000001

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas del Registro de Predios de Huacho

TEMA: *En caso la Sub Unidad de Base Gráfica no pueda determinar la existencia de duplicidad por falta de documentación técnica, corresponde declarar la improcedencia.*

VISTOS: Las Hojas de Trámites E-01-2024-001089 y E-01-2024-001092 de fecha 04 de enero de 2024, y E-01-2024-046079 de fecha 02 de mayo de 2024, presentadas por el señor Wigmer Wagner Domínguez Acuña y la señora Yovana Flora Guillen Limas; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante los documentos de vistos, se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición de áreas, entre los predios inscritos en las partidas N°P18031911, P18032242, P18031909, P18031907, P01080201, PE 08028723, PE 08015482, PE 40006885, P01013345, P18014346, P01080200, P01080231, P01080233, PE 08003289, PE 40004326, PE 50163380, PE 40005263, P18014349, PE 08005328, PE 40004327, PE01100431, P18027828 y PE 40004709, con la partida N°40006838 del Registro de Predios de Huacho;

Que, 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, acuerdo a lo regulado por el citado Reglamento General en su artículo 57° y siguientes, 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.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 del citado Reglamento General, concordado con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos, N°097-2013-SUNARP/SN, para determinar la duplicidad de partidas del Registro de Predios, es necesario contar con la opinión técnica del Área de Catastro, órgano especializado en el análisis de la documentación registral gráfica y escrita, existente en el archivo registral. Dicho Informe se realiza sobre la base de información gráfica con la que cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales;

Que, en línea de lo antes indicado, 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.

Que, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad Registral, mediante el memorándum N° 01165-2024-SUNARP/ZRIX/UREG, la Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante, “SBGR”) expidió el informe técnico n°. 024227-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT y n°. 024228-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 04/09/2024, en el que se indica lo siguiente:

“(...)

IV. Conclusiones:

4.1 No es posible determinar la existencia de superposición total o parcial de las Partidas N° P18031907, N° P18031909, N° P18027838, N° P18031911, N° P18032242, N° P01080201, N° P01080200, N° P01080231, N° P01080233, N° P18014346, N° P18014349, N° P01166431, N° P18013345, N° 08028723, N° 08015482, N° 40006885, N° 40004326, N° 50163380, N° 40005263, N° 08005328, N° 40004327, N° 40004709 y N° 08003289 con la Partida N° 40006838, debido a que esta última carece de los elementos técnicos necesarios para determinar su forma y ubicación exactas.

4.2 No se adjunta gráfico, debido a que no fue posible determinar la existencia de superposición total o parcial entre las partidas mencionadas en el punto 4.1.

4.3 Adicionalmente, se informa que la Partida N° P01013345, indicada en el Memorándum N° 01165-2024-SUNARP/ZRIX/UREG, no existe, por lo que se consideró en el análisis la Partida N° P18013345. Asimismo, la Partida N° P18027828, también indicada en el Memorándum N° 01165-2024- SUNARP/ZRIX/UREG, corresponde a un ámbito geográfico diferente, por lo que se consideró la Partida N° P18027838 en el análisis.”

Que, sin perjuicio de lo indicado por la SBGR, respecto a la imposibilidad de determinar la superposición de áreas de las partidas mencionadas por los solicitantes respecto al predio inscrito en la partida N° 40006838; conforme a los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobado por la Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR señala en el tercer párrafo de su numeral 5.3 lo siguiente: “(...) **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;

Que, respecto a las partidas mencionadas por los administrados en su solicitud de cierre de partidas, si bien existe error en el número de algunas de las partidas indicadas, como se alude en el numeral 4.3 del informe técnico n°.024227-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, de una evaluación conjunta de las citadas partidas así como de la evaluación técnica efectuada por la SBGR, si es posible establecer el número correcto de las partidas, en tal sentido, se precisa que en el escrito se indicó PE01100431 (lo correcto es P01166431), se indicó P01013345 (lo correcto es P18013345), y se indicó P18027828 (siendo lo correcto P18027838);

Que, revisada la partida n°. **40006838** del Registro de Predios de Huacho, conformada por el Tomo 129, Fs. 469, trasladada a la Ficha N°3629 que continúa en esta partida, consta inscrito el predio denominado terreno en parte cultivado

conocido San Marcos; sito en Valle de Huaura de la Provincia de Chancay, con un área de 835 Has, 1,300 m², a favor de la Sociedad Colectiva M. Villavicencio e hijos, título archivado n°. 9808 del 25/09/1914 (As. C-1). Posteriormente, de la revisión de los asientos registrales es de advertir que se han inscrito numerosas transferencias de dominio de cuotas ideales, entre los que se encuentran la compra venta de acciones y derechos a favor del señor Wigmer Wagner Domínguez Acuña y la señora Yovana Flora Guillen Lima, solteros, inscrito en los asientos C00389 y C00455, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, por otro lado, en la partida **P18031907**, independizada de la partida matriz P18027838, consta la parcela ubicada en Irrigación San Felipe 34041 N° 44-B Número de Parcela Lote 2 Proyecto Predios de Vegueta Valle Huaura, ubicada en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 6.184 Ha., en el asiento 00013 consta como propietario titular Corfid Corporación Fiduciaria S.A., por título N°3426077 del 24/11/2023;

Que, en la partida **P01080201**, independizada de la partida matriz P01071793, consta inscrito el predio rural San Juan Bautista 3 Número de Parcela 3 Proyecto Francisco Vidal ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 60,300.00 m², en el asiento 00001 consta la adjudicación a favor de Felipe Camacho Mori y Julia Cristina Moreno Asis, por título N° 0196002104 del 24/04/1996, posteriormente constan diversas compraventas de acciones y derechos, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, en la partida **P18031909**, independizada de la partida matriz P18027838, consta inscrita la parcela ubicada en la Irrigación San Felipe 34041 N° 44-B Número de Parcela Lote 4 Proyecto Predios de Vegueta Valle Huaura en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 4.3207 Ha, en el asiento 00016 consta como propietario-titular Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., según título N° 2059797 del 15/07/2024;

Que, en la partida **P18032242**, independizada de la partida matriz P18031911, consta inscrita la parcela ubicada en la Irrigación San Felipe 34041 N° 44-B Número de Parcela Lote 6 Proyecto Predios de Vegueta Valle Huaura, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 2.701 Ha., a favor de Corfid Corporación Fiduciaria S.A., según título N° 2639624 del 08/09/2023;

Que, en la partida **P18031911**, independizada de la partida matriz P18027838, consta inscrita la parcela ubicada en la Irrigación San Felipe 34041 N° 44-B Número de Parcela Lote 6 Proyecto Predios de Vegueta Valle Huaura, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 4.7945 Ha., por título N°000153388 del 17/01/2022; en el asiento 00010 consta como propietario- titular Corfid Corporación Fiduciaria S.A., según título N° 1177028 del 25/04/2023;

Que, en la partida **N° 08028723**, (tomo 207 a fojas 391) se inscribió el terreno donde se encuentra ubicado Asentamiento Humano San Martín de Porres, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 106.958.51 m², a favor del Consejo

Provincial de Chancay, según título N° 5001 del 25/11/1987, posteriormente constan diversas anotaciones de independizaciones de lotes;

Que, en la partida **N° 08015482**, (tomo 132 a fojas 159) se inscribió los terrenos eriazos del predio rústico sin nombre, ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 3 Ha. 2.800.00 m², a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, según el título N°2357 del 10/12/1980; posteriormente en el asiento D00001 consta una anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio promovido por el AAHH San Martín de Porres Distrito de Végueta, y en el asiento B00001 consta una anotación de independización solicitado por la Municipalidad Provincial de Huaura;

Que, en la partida **N° 40006885**, (tomo 25 a fojas 53) consta inscrito el lote de terreno, situado en el distrito de Végueta, frente al Océano Pacífico; posteriormente en el asiento 26 a fojas 336 del tomo 25, consta la modificación a un área de 103 Ha 8.000.00 m², estando inscrito en el asiento C00003 la titularidad a favor de la sucesión de la causante Elsa Delia Frayssinet Gandolini de Mayorga, por título N°9159 del 07/12/2012, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, en la partida **P18014346**, consta inscrito el predio rural Predio Casablanca Irrigación San Felipe TM 136 Fs 385 Huacho Proyecto Irrigación San Felipe, ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 156,530.00 m², posteriormente en el asiento 00011 consta inscrito el cambio de denominación del titular a Genética Animal S.A., según título N°2808616 del 22/11/2019;

Que, en la partida **P01080200**, independizada de la partida P01071793, consta inscrita la parcela del Sector Irrigación San Felipe Número de Parcela 2 Código Catastral 8_2108785_040136 Proyecto Francisco Vidal, ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 6.3561 Ha., por título N°0196001333 del 20/03/1996, posteriormente constan diversas transferencias de acciones y derechos, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, en la partida **P01080231**, independizada de la partida P01071793, consta inscrita la parcela del Sector Irrigación San Felipe Número de Parcela 4A Código Catastral 8_2108785_13003 Proyecto Francisco Vidal, ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 4.1088 Ha., por título N°0196001351 del 20/03/1996, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, en la partida **P01080233**, independizada de la partida P01071793, consta inscrita la parcela del Sector Irrigación San Felipe Número de Parcela 102025 Código Catastral 8_2108785_102026 Proyecto Francisco Vidal, ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 1.31 Ha., por título N°0196001352 del 20/03/1996, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, en la partida **N° 08003289**, (tomo 29 a foja 205) se inscribió el predio ubicado en el valle de Huaura en las Pampas de Salitral y Medio Mundo, distrito de Huaura, con un área de 4,000 Ha.a favor de Compañía Irrigadora San Felipe S.A., por título

2131 del 17/03/1950; posteriormente constan diversas anotaciones de independizaciones de áreas;

Que, en la partida **N° 40004326**, (ficha 1013) consta inscrita la parcela signada como Unidad Catastral N°11366 del Predio denominado Santa Isabel situado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 5.595 Ha., por título 3235 del 12/08/1994; en el asiento C00004, consta la adjudicación a favor de Yvan Renzo De Los Santos Garay, por título N° 573664 del 24/02/2022;

Que, en la partida **N° 50163380**, consta inscrito el terreno eriazo ubicado a la altura del Km. 165 de la Carretera Panamericana Norte y al Norte de la playa Tambo de Mora en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 9 13552,77 m2, a favor del **Estado**, según título archivado N° 1008521 del 24/06/2016;

Que, en la partida **N° 40005263**, (ficha 2030) consta inscrito el predio rústico denominado San Juan Bautista y San Jorge, ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 1 Ha. 6.000 m2., en mérito de la adjudicación otorgada por el Ministerio de Agricultura, proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, a favor de Nicolas Ríos Romero, por título N°3283 del 19/06/1995;

Que, en la partida **P18014349**, consta inscrito el predio rural denominado Santa Elisa Proyecto Santa Elisa ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con área de 137,500.00 m2, (traslado del tomo 147 a foja 187) por título N°018A30098 del 24/06/2002; en el asiento 00021 consta inscrito la adjudicación a favor de Luis Guillermo Martín Ladrón de Guevara Pino por título N°2036641 del 10/09/2018;

Que, en la partida **N° 08005328**, (tomo 45 foja 487) se inscribió el lote de terreno ubicado en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con un área de 300 Ha., a favor de Luis Felipe Escudero Palomino y esposa, por título N° 787 del 13/09/1958; posteriormente constan diversas transferencias por sucesión intestada, existiendo pluralidad de copropietarios registrales;

Que, en la partida **N° 40004327**, (ficha 1014) consta inscrito la Unidad Catastral N°11707, ubicada en el distrito de Végueta, provincia de Huaura, con área de 15.425 Has., a favor de Eduardo Sánchez Gallegos y esposa por título N°3250 del 12/08/1994; posteriormente en el asiento C00004 consta la adjudicación a favor de Pamela Gladys Portilla Laureano, por título N°2272123 del 09/10/2018;

Que, en la partida **P18027838**, cuyo antecedente es la partida **P01166431**, se inscribió el predio denominado irrigación San Felipe 34041 Número de Parcela N° 44-B Proyecto Predios de Vegueta Valle Huaura, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 37.1543 Ha., por título N°6294 del 26/08/2013; que se encuentra en estado: Partida Cerrada, por haberse independizado el área total del predio por título n°153388 del 17/01/2022;

Que, en la partida **N° 40004709**, (ficha 1410) consta inscrito el predio sin nombre signado como Unidad Catastral 12131, ubicado en el distrito de Végueta, provincia

de Huaura, con un área de 20.10 Has, por título N° 977 del 05/01/1995; posteriormente en el asiento C00009, consta la compra venta a favor de Grupo V & C Inmobiliario S.A.C., por título N°164256 del 17/01/2023;

Que, en la partida **P01166431**, el predio rural Fundo Sonia Lote 44 Sector Irrigación San Felipe Código Catastral 8_2108785_14101, Proyecto Predios de Vegueta Valle Huaura, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 38.9863 Ha., por título N°0197012679 del 18/03/1997; en el asiento 00009 consta como titular Inversiones y Asesorías S.A., por título N° 6294 del 26/08/2013;

Que, en la partida **P18013345**, consta inscrito el predio denominado Parcela 1 del Predio San Juan Bautista 3, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, con un área de 55,000.00 m2, por título 18A2000733 del 28/02/2002, a favor de Cooperativa Agraria de Usuarios Francisco Vidal Ltda;

Que, en este extremo, cabe precisar, que en la **partida N° 50163380** consta inscrito el predio a favor del **Estado**, (título n.°1008521 del 24/06/2016) por lo que sería la partida menos antigua frente a la partida n. °**40006838** (título n.°9808 del 25/09/1914), supuesto que de existir duplicidad, se circunscribiría en la duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados¹ regulado en los artículos 78° y 79° del Reglamento de la Ley n.°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.°008-2021-VIVIENDA, en consecuencia, debe comunicarse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a efectos que emita pronunciamiento conforme a su competencia;

Que, conforme a lo antes expuesto y en atención a que la SBGR no ha podido determinar la existencia de superposición de áreas, respecto a las partidas registrales objeto de solicitud de cierre, 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 antes señaladas, por cuanto el área, linderos y medidas perimétricas son diferentes;

Que, en consecuencia, al no haberse podido determinar la existencia de duplicidad de partidas por el área de catastro ni por esta Unidad, no se ha cumplido 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 62° del citado Reglamento General de los Registros Públicos;

¹ En tales casos, la SBN o los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, previo informe técnico legal, rectifica el área del predio del Estado excluyendo el área del bien del particular, salvo que el derecho de éste adolezca de nulidad u otras cuestiones que requieran ser dilucidadas en la vía jurisdiccional.

Que, 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 N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por superposición de áreas, por cuanto no es posible determinar la existencia de superposición de áreas entre las partidas N°P18031907, N°P01080201, N°P18031909, N° P18032242, N° P18031911, N° 08028723, N° 08015482, N° 40006885, N° P18014346, N° P01080200, N° P01080231, N° P01080233, N° 08003289, N° 40004326, N° 40005263, N° P18014349, N° 08005328, N° 40004327, N° P18027838, N° 40004709, N° P01166431, y N° P18013345, con la partida N° 40006838 del Registro de Predios de Huacho, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR la comunicación a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, a efectos que emita pronunciamiento conforme a su competencia respecto a la duplicidad de la partida N° 50163380, del predio inscrito a favor del Estado, con la partida n.°40006838 del Registro de Predios de Huacho, por constituir supuesto de duplicidad de partidas registrales de propiedad estatal y propiedad de privados, regulado en los artículos 78° y 79° del Reglamento de la Ley n.°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo n.°008-2021-VIVIENDA.

ARTÍCULO TERCERO. – NOTIFÍQUESE la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

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

AGHS/rff.