SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°698 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de noviembre del 2024

SOLICITANTE: Vitalia Villavicencio Esparza de Manyari

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2023-007-UREG (Huacho)

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: En caso la Sub Unidad de Base Gráfica no pueda determinar la existencia de duplicidad por falta de documentación técnica, y la UREG tampoco pueda determinar la duplicidad de la descripción de los predios, corresponde declarar la improcedencia.

VISTOS: La Hoja de trámite E-01-2024-034977 del 04/04/2024 presentada por Vitalia Villavicencio Esparza de Manyari por su propio derecho y en representación de otros; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre la partida n°.**40006838** del Registro de Predios de Huacho y las partidas n°. **08001006** y n°. **50240673**, del mismo Registro.

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.

De acuerdo a lo regulado por el citado Reglamento General en su artículo 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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 1387060362

condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento General, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas.

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 Publico 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 línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución Nº 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.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral (en adelante, "SBGR") expidió el informe técnico n°.014506-2024-SUNARP-Z.R.N°-IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 30/05/2024, en los siguientes términos:

> "(…)
>
> - ***No es posible determinar si el predio inscrito en la Partida Electrónica N°40006838 se encuentra superpuesto a los predios inscritos en las partidas N°08001006 y 50240673,*** *debido a que los antecedentes registrales de las partidas N°40006838 y 08001006 no permiten graficar y ubicar de manera indubitable a los predios inscritos en las citadas partidas, en consecuencia, no es posible compararlos con el predio inscrito en la Partida 50240673.*
>
> (…)". (El resaltado es nuestro).

Sin perjuicio de lo indicado por la SBGR, 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*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 1387060362

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.

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, a favor de la Sociedad Colectiva M. Villavicencio e hijos, título archivado n°. 9808 del 25/09/1996 (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 existiendo pluralidad de copropietarios registrales.

Por otro lado, la partida n.° **08001006**, del Registro de Predios de Huacho, conformada por el Tomo 4 Foja 167, consta inscrito el predio denominado Fundo "Buenos Aires", ubicado en el distrito de Vegueta de la Provincia de Chancay, a favor de Mariano H. Tueros, con un área de 100 has. Cuyo último titular registral es Miguel A. Moran Castillo quien adquirió el dominio del inmueble en mérito de haberle sido adjudicado judicialmente (asiento 14, foja 331 del Tomo 7). En los asientos B00001 y B00002, constan las anotaciones de independizan de 49.2361 Ha, y 187,675.82 m2 (18.7676 Ha), respectivamente, ambos, en mérito a un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio sin haberse podido determinar el área remanente gráfica.

Revisada la partida n.° **50240673**, del Registro de Predios de Huacho, conformada por la acumulación de las partidas Nos. 50235192 y 50228573 del Registro de Predios de Huacho, consta inscrito el Predio Flamencos Condominio, distrito de Vegueta, con un área de 680,036.37m2 (68.0036 ha), a favor de Investment Real Estate S.A.C, título 2234715 del 19.08.2021. Posteriormente, a través del asiento B00002, se anota preventivamente el Proyecto de Habilitación Urbana por Resolución N°02 de fecha 31.08.2023, expedida por la Municipalidad Distrital de Vegueta y se preindependizan sus lotes.

Que, 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 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 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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 1387060362

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 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 ÚNICO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre los predios inscritos en las partidas n°.40006838, n°. 08001006 y n°. 50240673 del Registro de Predios de Huacho, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE al interesado 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 del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/11/26 10:31:31-0500

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

sunarp

V° B°
Firmado digitalmente por:
HUAMANI PRINCIPE Jorge Luis FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/11/26 09:16:57-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 1387060362