



## RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°750 - 2024-SUNARP-ZRNIX-/UREG

Lima, 17 de diciembre del 2024

**SOLICITANTE:** Registrador Público del Registro de Predios

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. 2023-000012

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de partidas

**TEMA:** Improcedencia de inicio de cierre de partidas

**VISTOS:** El Oficio N°00085-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/BARRANCA/SEC REG del 15/08/2023 suscrito por el Registrador Público José Carlos Durand Hinostroza, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante el documento de vistos, se traslada el título N° 2023-2046594 por el cual se ha solicitado la evaluación del inicio del procedimiento de cierre entre las partidas N°08015126 y N°P18002407 del Registro de Predios de Barranca;

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "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.

Que, de acuerdo a lo regulado por el citado RGRP en su artículo 57°, 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.

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 RGRP, 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, en reiterados pronunciamientos la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), establece que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las citadas partidas registrales y los respectivos títulos archivados;

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, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral (en adelante, “SBGR”) expidió el Informe Técnico N°027016-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 31/10/2023, concluyéndose que:

“(…)

**C) Análisis y Conclusión:**

*1. Se procedió a ingresar Partida Electrónica N° P18002407 en el Índice de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Barranca y asimismo se procedió a revisar; informando que cuenta con descripción literal (ubicación, propietarios y área); además se indica que su respectivo Título Archivado N° 18A0000212 del 22.08.2000 cuenta con referencia grafica (plano), Se ubica en la Manzana 27 Lote 1 en el Distrito de Pativilca, con un área grafica de 194.00 m2.*

2. También, se procedió a ingresar Partida Electrónica N° 08015126 en el Índice de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Huacho y asimismo se procedió a revisar; informando que cuenta con descripción literal (ubicación, propietarios, colindantes y área); además se indica que su respectivo Título Archivado N° 787 del 13.09.1958 no cuenta con plano, en ese sentido, no ha sido posible graficar la ubicación espacial del predio inscrito.

3. **Por todo lo antes expuesto no se puede determinar superposición por la carencia de datos técnicos, puesto que solo se realizó una verificación literal que en ambas Partidas: P18002407 y 08027054, son las mismas pero que difieren en área, y que no fue posible ser verificada.**

(...)”. El resaltado es nuestro.

Que, sobre el particular, el tercer párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos establece que: **“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: a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (...).”**; 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, de la revisión de las partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la **partida N°08015126** (tomo 129 de foja 319) del Registro de Predios de Barranca, consta inscrito el predio ubicado en el “Lote de Terreno N°01, de la Manzana 27 de la zona Pueblo Joven Buenos Aires del Distrito de Pativilca, Provincia de Chancay”, con un área de 197.00 m2, a favor de Don Marcial Víctor Aramburu Cosme con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente: Calle 14 (**9.95 ml**), Por la derecha: Pasaje L (**20.0 ml**), Por la izquierda: Lote Z (**20.0 ml**) y Por el fondo: Avenida Q (9.75 ml), título N°1300 del 16/06/1980; posteriormente se anotó la regularización de asiento por omisión de firma del asiento 1 de conformidad con el artículo 71 del Reglamento General de los Registros Públicos según título N°331217 del 02/02/2023;

Que, en la **partida N°P18002407** se inscribió el predio ubicado en el “Barrio Marginales El Porvenir, Buenos Aires y Nueva Victoria Barrio Buenos Aires y Nueva Victoria, Mz. 27, Lote 1”, con un área de 197.900 m2, a favor de COFOPRI que fue modificado a un área de 194.900 m2 con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el frente: Jr. Moquegua (**10.15 ml**), Por la derecha: Jr. Huánuco (**19.45 ml**), Por la izquierda: Lote 2 (**19.45 ml**) y Por el fondo: Lote 10 (9.89 ml), según el título N°18A0000212 del 22/08/2000;

Que, conforme a lo antes expuesto y en atención a que la SBGR no ha podido determinar la existencia de superposición de áreas porque no ha sido posible graficar la ubicación espacial de los predios inscritos, asimismo, de la revisión de la descripción literal de los asientos registrales ambos predios difieren en áreas, por lo que no se ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas antes señaladas, por cuanto, además los 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 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 de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución del Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN, así como la Resolución Jefatural N°204-2022-SUNARP/ZRIX/JEF;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad entre las partidas 08015126 y P18002407 del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere el artículo 218° del TUO de la 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**