



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°754 - 2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 17 de diciembre del 2024

SOLICITANTE: Hermelinda Loayza Cuadros

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2024-000131

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas

TEMA: Improcedente el inicio de cierre de partidas del Registro de Predios

VISTOS: La Hoja de Trámite N°E-01-2024-094050 de fecha 04 de septiembre de 2024, presentado por la señora Hermelinda Loayza Cuadros; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante hoja de trámite en vistos, la señora Hermelinda Loayza Cuadros en representación de la señora Angelina Cuadros Oriundo y el señor Walter Cuadros Oriundo solicita la evaluación de cierre entre la partida N° 42773654 y las partidas Nos. 15263886 y 15409554 del Registro de Predios de Lima.

Que, respecto al cierre de partidas por duplicidad, el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Que, conforme al artículo 62° del mencionado Reglamento, concordado con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica de la Subunidad de Base Gráfica Registral, *órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado*, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones, *opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales*.

Que, asimismo, de conformidad con los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios” aprobados por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°008-2022-SUNARP/DTR del 12/02/2022, se señala 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 UREG solicita un informe técnico al área de la Subunidad de la Base Gráfica Registral 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-STC-DTR, aprobada por la Resolución N°178-2020-SUNARP-SN.

Que, en este orden de ideas, a requerimiento de esta Unidad Registral, la Subunidad de la Base Gráfica Registral, mediante Informe Técnico N°026707-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27/09/2024, ha señalado lo siguiente:

“(…)

3. Análisis Gráfico de Partidas Involucradas:

Respecto a lo solicitado en el memorándum del asunto, donde se solicita “Informe Técnico sobre la existencia de superposición entre los predios inscritos en las partidas N°15263886 y 15409554; con lo inscrito en la partida 42773654 del Registro de Predios de Lima”; se informa lo siguiente:

3.1. Respecto al área inscrita en la Partida 42773654; se toma como referencia los planos del Título Archivado 56778 del 26.05.1989; el cual nos determinan su ámbito y ubicación.

*3.2. Respecto al área inscrita en la Partida 15263886; se toma como referencia, los planos del Título Archivado 2196152 del 22.07.2022; el cual nos determinan su ámbito y ubicación. **La citada partida registral tiene como antecedente dominal a lo inscrito en la partida 42773654.***

*3.3. Respecto al área inscrita en la Partida 15409554; se toma como referencia, los planos del Título Archivado 3737190 del 15.12.2022; el cual nos determinan su ámbito y ubicación y esta sujeta a un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común; debidamente independizadas sus unidades inmobiliarias y determinada su área remanente. **La citada partida registral tiene como antecedente dominal a lo inscrito en la partida 42773654.***

4. Conclusiones:

4.1. De lo mencionado anteriormente se desprende, que las áreas inscritas en las partidas 15263886 y 15409554 son independizaciones del área inscrita en la partida 42773654.

“(…)”

Que, de la revisión de las partidas, se verifica que en la partida **N°42773654** consta inscrito el terreno denominado Lote 50 ubicado en el Ex-Fundo Chacra Cerro del distrito de Comas, con un área de 1.6784 Hectáreas, a favor de la sucesión de doña Petronila Cori Suarez constituida por Mario Lazon Cori y Lucía Oriundo Cori, según título N°056778 del 26/05/89, existiendo actualmente pluralidad de copropietarios registrales. Por otro lado, en los asientos D00011 (Pág. 23) y en la página 26 obran inscritas la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio e independización respectivamente, sobre el área de 2,199.14 m² que corre inscrita en la partida registral **N°15263886** a favor de Delia María Quispe Jaramillo en mérito al título N°788503 del 17/03/2023. Asimismo, en los asientos D00013 (Pág. 25) y página 27 constan inscritas la anotación preventiva de prescripción adquisitiva de dominio e independización respectivamente, sobre el área de 1,066.24 m² que corre inscrita en la partida registral **N°15409554** a favor de Ginette Gil Balbin, según título N°2287514 del 09/08/2023.

Que, en la partida **N°15263886**, consta inscrito el predio denominado parte del Lote 50 camino de acceso al Ex-Fundo Chacra Cerro del distrito de Comas, con un área de 2,199.14 m², a favor de Delia María Quispe Jaramillo, según título N°788503 del 17/03/2023. Asimismo, en su asiento A00001 consta anotada como antecedente dominial la partida matriz N°42773654.

Que, en la partida **N°15409554**, consta inscrito el predio denominado área de 1,066.24 m² que forma parte del Lote 50 en el camino de acceso al Ex-Fundo Chacra Cerro del distrito de Comas, con un área de 1,066.24 m², a favor de Ginette Gil Balbin, según título N°2287514 del 09/08/2023. Asimismo, en su asiento A00001 consta anotada como antecedente dominial la partida matriz N°42773654.

Que, conforme a lo señalado por la Subunidad de Base Gráfica Registral en el informe citado, se concluye que, efectuadas las comparaciones gráficas respectivas, se deduce que no se visualiza superposición entre las Partidas N°15263886 y N°15409554 con la partida N°42773654, debido a que los predios inscritos en las partidas N°15263886 y N°15409554 son independizaciones de la partida matriz N°42773654.

Que, 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.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012 y 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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad entre las partidas N°15263886 y N°15409554 con la partida N°42773654, 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 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**