



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N°IX**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°134 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 12 de febrero del 2025

**SOLICITANTE:** Ena Esmeralda Ubillus Cuba.

**EXPEDIENTES SIDUREG:** N°2024-150

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles.

**TEMA:** Se dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición total de áreas.

**VISTOS:** Hoja de trámite E-01-2024-116797 presentada el 31/10/2024 por la Sra. Ena Esmeralda Ubillus Cuba, y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante el documento de vistos se solicita el inicio del procedimiento de cierre total de la partida n°. **15396041** por superposición total con la partida n°. **07011229** del Registro de Predios de Lima.

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, 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 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, 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.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral expidió el Informe Técnico N°33380-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 02/12/2024, respecto del lote en consulta determinó lo siguiente:

“(…)

**IV. Conclusiones:**

*Del estudio se puede indicar lo siguiente:*

*La Partida N°15396041 se superpone totalmente con el ámbito de la partida N°07011229. Donde coincide en área, medidas perimétricas de linderos, colindantes y pertenecen al mismo predio Matriz.”*

Que, de acuerdo al informe de la Subunidad de Base Gráfica Registral, se ha determinado que el predio inscrito en la partida n°. **15396041** se encuentra superpuesto en su totalidad con lo inscrito en la partida n°. **07011229, ambas del Registro de Predios de Lima;** por lo cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta unidad determinar la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Que, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, la partida n°. **15396041**, corresponde al predio denominado

Sub Lote 1 y 2B, Manzana T, Jirón General Felipe Valera N°1625, Urbanización Breña, Distrito de Breña, provincia de Lima, departamento de Lima, cuya independización se efectuó en mérito del **Título N°2321200 del 11.08.2023** a favor de Jessenia Suleyma Tirado Atachahua, este predio formó parte de la partida matriz **07023160** del Registro de Lima, que actualmente se encuentra cerrada por subdivisión.

Que, por otro lado, la partida n.º **07011229**, corresponde a la Finca situada en la Calle General Varela N°1621 (antes n.º 1631), cuya independización se efectuó mediante **Título Archivado N°2559 del 22.02.1940, este predio formó parte de la partida 07023160**, cuya titularidad actualmente corresponde a Miguel Medina O´hara, Perla Medina O´hara, Ricardo Medina O´hara, Elena Medina O´hara y Rosa O´hara Viuda de Medina.

Que, previamente, según los citados antecedentes registrales se ha descartado que la duplicidad de partidas registrales se encuentre comprendido en los supuestos previstos en los numerales 6.1 al 6.5 de los Lineamientos, por lo que corresponde determinar si estamos ante un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles o incompatibles, según lo previsto en el numeral 6.6 de estos Lineamientos. Sobre el particular, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

Que, en el presente caso, los asientos inscritos en las partidas n.º.**15396041** y n.º.**07011229** efectivamente no guardan conexión entre sí puesto que sus titulares registrales son distintos, así como la cadena de transmisiones inscritas en la partida registral, lo cual implica que existe incompatibilidad total entre los titulares registrales que ostentaron el dominio sobre el predio. En ese sentido, esta unidad concluye que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles de acuerdo con el artículo 60 del RGRP, ergo, corresponde iniciar el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, de conformidad con el principio de prioridad preferente.

Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.4 de los Lineamientos, la antigüedad de las partidas, en caso de partidas independizadas, se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices primigenias conforme al análisis de su procedencia tabular. **En caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.**

Que, conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, se ha procedido al estudio de los antecedentes registrales en los cuales se aprecia que la partida n.º.**07011229 es más antigua a la partida** n.º.**15396041**, al haberse generado la independización de la primera (Título Archivado N°2559 del 22.02.1940) con anterioridad a la segunda (cuyo antecedente se remonta al Título Archivado N°2321200 del 11.08.2023), correspondiendo el inicio del procedimiento de cierre total de esta última.

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60°, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles, procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para estos fines aparece señalado en el título inscrito en la fecha más reciente, a efectos de que puedan apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes de su notificación, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo; adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se dispondrá publicitar el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

Que, en caso se formule oposición dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Que, la decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

Que, en consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del RGRP, puesto que su declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del RGRP, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

## **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida n°.15396041 del Registro de Predios, por superposición total de áreas con

inscripciones incompatibles con la partida n°. **07011229** del Registro de Predios de Lima, conforme a los considerandos de esta resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.**- **DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en el artículo que antecede.

**ARTÍCULO TERCERO.**- **DISPONER** que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición, de ser el caso.

**ARTÍCULO CUARTO.**- **REMITIR** la presente resolución a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N°IX, a fin de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en el artículo primero de la presente Resolución.

**ARTÍCULO QUINTO.**- **DISPONER** que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Texto Único Ordenado Reglamento General de los Registros Públicos.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

Firmado digitalmente por  
**AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI**  
JEFE / UNIDAD REGISTRAL  
Zona Registral N°IX – SUNARP