



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

### **ZONA REGISTRAL N°IX**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°177 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 28 de febrero del 2025

**SOLICITANTE:** Felicitas Naura Aguirre Gargate de Gallegos

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2024-003-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas

**TEMA:** Improcedente el inicio de procedimiento de cierre de partida por superposición, cuando la partida que se solicita cerrar es la partida más antigua.

**VISTOS:** Oficio N°00031-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUARAL/SEC\_REG del 09 de abril del 2024, en el que remite la solicitud presentada por la señora Felicitas Naura Aguirre Gargate de Gallegos, del 21 de marzo del 2024; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante los documentos de la referencia, el Registrador Público de la Oficina Registral de Huaral comunica sobre una posible duplicidad de partidas, solicitado por la señora Felicitas Naura Aguirre Gargate de Gallegos, en el cual pide el cierre de la partida P50013264 del Registro de Predios de Huaral por duplicidad con la partida P18005982, del mismo registro;

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, conforme a lo regulado por el TUO del Reglamento General de Registros Públicos (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 al 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, sino 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, esta Unidad 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 actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que de manera autónoma resolverá 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”)–, 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, en atención de las solicitudes presentadas a través de los documentos de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro (Hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), expidió el informe técnico N°010810-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, con fecha 02 de mayo de 2024, señalando que:

“(…)

VI. Conclusiones

(…) se informa que el ámbito inscrito en la partida P50013264 (SARP) se encuentra gráficamente de forma total dentro del ámbito inscrito en la partida P18005982 (SARP).

(…)”.

Que, de acuerdo a lo señalado emitido por la Subunidad de Base Gráfica Registral, se ha determinado que existe superposición, ya que el área total de la partida P50013264 se encuentra dentro de la partida P18005982, ambas del Registro de Predios de Huaral, de manera que concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; por lo cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad determinar la partida más antigua y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, la partida **P50013264**, del Registro de Predios de Huaral, independizada de la partida P50012741 y esta a su vez viene independizada de la partida matriz inscrita en el Tomo 5 fojas 381, consta inscrito el predio denominado Pueblo Joven Peralvillo Mz F-2 Lote 12, distrito de Chancay, con un área de 153.70m<sup>2</sup>, a favor del Estado – Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, título N°01729135 del 02.07.2021

En la partida inscrita en el Tomo 5 fojas 381, que continua en la P.E. N°60001458 del Registro de Predios de Huaral, **antecedente matriz** de la partida P50013264, se inscribe el Predio denominado Fundo rustico denominado Las Salinas, ubicado en la provincia de Chancay, con **Título archivado N°8489 del 29.04.1914** (As.4).

Por su lado, la partida **P18005982**, del Registro de Predios de Huaral, corresponde al traslado del predio, Asentamiento Humano Peralvillo Mz. F2 lote 12, con un área de 155.20m<sup>2</sup>, en el distrito de Chancay, que obra en el Tomo 94 Fojas 75, (que tiene como antecedente matriz la Ficha N°2637 el cual fue trasladada a la Partida P18005443 del Registro de predios de Huaral), a favor de María Teófila Huerta Verillo (rectificado por As.00003). Posteriormente se observa que la sociedad conyugal conformada por Manuel Gallegos Benites y Felicitas Maura Aguirre Gargate adquieren el predio a raíz de la compraventa realizada con la anterior propietaria (As.00004). En el As. 00005 obra que el pedido ha quedado reducido a 77.20m<sup>2</sup> debido a que se ha independizado el lote 12-A (P50016918).

En la partida P18005443 del Registro de predios de Huaral, **antecedente matriz** de la partida P18005982, consta inscrito el traslado de la Ficha N°2637 (en esta ficha se ha trasladado el Tomo 85 Fojas 621) del Registro de Propiedad Inmueble que corresponde al Pueblo Joven Peralvillo, distrito de Chancay, **título archivado N°3146 del 15.12.1972**

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.

En el presente caso, los asientos inscritos en las partidas P50013264 y P18005982, efectivamente no guardan conexión entre sí, puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son absolutamente opuestos, asimismo, efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida P50013264 es más antigua frente a la partida P18005982, ya que el antecedente registral primigenio de la primera partida (**título archivado N°8489 del 29.04.1914**) es más antiguo que la segunda partida (**título archivado N°3146 del 15.12.1972**), existiendo incompatibilidad en cuanto al dominio de las partidas involucradas.

De esta manera en los términos expuestos en la solicitud de vistos no procede acceder a lo solicitado ya que la partida registral que eventualmente correspondería cerrar es la partida P18005982, de conformidad con el principio de prioridad preferente y el artículo 60 del RGRP. Nótese que de conformidad con el artículo 57 del RGRP, advertida la duplicidad de partidas esta unidad registral mediante resolución debidamente motivada dispone las acciones previstas en el Capítulo II del Título V del RGRP, esto es, puede iniciarse de oficio.

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:**

**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre de partidas entre el predio inscrito en la partida P50013264 con lo inscrito en la partida P18005982 del Registro de Predios de Huaral, conforme a lo expuesto 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 T.U.O. de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

**Regístrese y comuníquese**

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