



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°276 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 09 de abril del 2025

SOLICITANTES: Bruno Teófilo Valenzuela Vizcarra y otro

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2025-020

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas del Registro de Predios

TEMA: Improcedencia de duplicidad de partidas

VISTOS: La Hoja de trámite N°E-01-2025-014710 del 05/02/2025 presentado por Bruno Teófilo Valenzuela Vizcarra y Mario Valenzuela Vizcarra, demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el escrito de vistos, se solicita cancelación de la partida electrónica N°12469222 por la aparente superposición con la partida N°11329632, ambas del Registro de Predio de Lima, alegando que la superposición se hace evidente desde el momento que la partida cuestionada consigna como uno de sus linderos la carretera antigua de la Panamericana Sur, Km. 43, y da las mismas medidas de longitud, ángulos y coordenadas UTM que del inmueble de su propiedad.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (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.*

De acuerdo a lo regulado por el citado RGRP, en su artículo 57° y siguientes, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos ahí establecidos, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas, de ser el caso.

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 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 Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante, “SBGR”), expidió el Informe Técnico N°006834-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 10/03/2025, por el cual se concluye “(...), **que la partida N°12469222 no se superpone con el ámbito de la partida N°11329632.** Se deja constancia que el análisis técnico se basa solamente en la información inscrita en el Registro de predios”.

Que, conforme a lo antes expuesto y siendo que el informe técnico emitido por la Subunidad de la Base Gráfica Registral es vinculante en el procedimiento de duplicidad de partidas, en el presente caso, no se cumple con el presupuesto básico para que esta Unidad accione el mecanismo de cierre de partida por duplicidad conforme a los procedimientos establecidos en el Capítulo II del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

Que, respecto a lo alegado por los recurrentes, que la superposición se haría evidente desde el momento que la partida cuestionada consigna como uno de sus linderos la carreteada antigua de la Panamericana Sur, Km. 43, y da las mismas medidas de longitud, ángulos y coordenadas UTM que del inmueble de su propiedad, cabe señalar que, conforme a la descripción literal obrante en las partidas involucradas tampoco se evidencia identidad en la ubicación de los predios en cuestión.

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 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 la solicitud de cierre de partidas, precisando que la improcedencia se sustenta en que no existe superposición gráfica entre los predios inscritos en las partidas N°12469222 y N°11329632, ambas del Registro de Predios de Lima, de conformidad a las consideraciones señaladas en la parte de análisis y el Informe Técnico N°006834-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 10/03/2025.

ARTÍCULO SEGUNDO. – **DISPONER** la notificación de la presente resolución a los interesados para los efectos a los que se contrae el artículo 218° y siguiente del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese

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