



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

### **ZONA REGISTRAL N°IX**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°281 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 11 de abril del 2025

**SOLICITANTE:** Villa Marina de Castillo y CIA S.C.R.L.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2025-0001-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas

**TEMA:** Inicio de procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas

**VISTOS:** Hoja de trámite E-01-2024-132709 del 12/12/2024, suscrito por Marco Antonio Castillo Narrea, en representación de Villa Marina de Castillo y CIA S.C.R.L., y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante el documento de vistos el administrado solicita el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida de la partida n°49074173 del Registro de Predios de Lima, por presunta superposición total con lo inscrito en la partida n°07062968 del mismo registro;

Que, el T.U.O. 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 sus artículos 57 ° y siguientes, 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 RGRP, 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 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, dentro de esa línea, 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, estando a lo anterior, a requerimiento de esta Unidad Registral, el Área de Catastro (hoy Sub Unidad de Base Gráfica Registral, en adelante “SBGR”) expidió el Informe Técnico n° 003946-2025-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 10/02/2025, en los siguientes términos:

“(…)

#### **IV. Conclusiones**

*Del estudio efectuado se puede indicar lo siguiente:*

- *La partida N°49074173 se superpone parcialmente con el ámbito de la partida N°07062968. Siendo el área superpuesta aproximadamente de 11,751.46 m<sup>2</sup>. Mientras que el área no superpuesta aproximada de la partida N°49074173 es de 8,734.56 m<sup>2</sup>*
- *Respecto a las medidas perimétricas del área remanente producto de la superposición de la partida N°49074173, se aclara que estas no se pueden definir debido a que las coordenadas UTM, ángulos y distancias, entre otros; no definen una ubicación exacta, todo depende del equipo utilizado, el punto de control de amarre, calibración de los equipos, entre otros parámetros. Por lo que las medidas perimétricas solo pueden ser determinadas en campo por parte de los interesados.(…)”*

Que, de acuerdo a lo señalado en el informe de la SBGR, se ha determinado que el predio inscrito en la partida **n°49074173 del Registro de Predios de Lima se encuentra superpuesto en un área de 11,751.46 m<sup>2</sup> dentro de lo inscrito en la**

**partida n°07062968 del mismo Registro**, de manera que, concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; consecuentemente, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad Registral determinar la partida más antigua y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Que, al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, en la partida n°**49074173** corre registrado la primera inscripción de dominio del terreno ubicado a la altura del kilómetro 16 y ½ de la carretera Panamericana Sur en el distrito de Chorrillos con un área de 91,720.00 m2 inscrito a favor de la Junta Nacional de Vivienda a razón de haberle sido adjudicada por el Supremo Gobierno de conformidad con la Ley 17044 y la Resolución Suprema n°.1339-68-HC/BR conforme consta del **título archivado n°.189 del 07.01.1969**; en el asiento 2 se ha inscrito la lotización del “Barrio Marginal Santa Teresa de Villa” conforme al título archivado n°.5361 del 06/03/1969, posteriormente se han efectuado múltiples independizaciones que han dejado en el asiento B00002 un área remanente de 20,486.02m2 denominado Sector II, conforme consta del título archivado n°.119893 del 22.07.1999.

Que, por otro lado, en la partida n°**07062968** (continuación del tomo 1333 a fojas 161 y siguientes), consta inscrita una parcela del fundo Marques de Corpac denominado Lote 1-A con un área de 73 Has. 9863.00m2 independizada de la partida Fojas 356 tomo 458 a favor de Rodolfo Venturo Zapata según título archivado n°838 del 03.12.1964; en el asiento 2 se inscribe el dominio a favor de Villa Marina Sociedad Anónima conforme al título archivado n°.1373 del 17.12.1968 (luego modificada a Villa Marina de Castilloy Cía SCRL en el asiento C00001); posteriormente se han efectuado múltiples independizaciones que han dejado en el asiento B00007 un área remanente de 71,545.47m2 conforme al título archivado n°.778512 del 19/08/2013.

La partida n°.49063257 se independizó de la partida n°.47364183 cuya primera inscripción de dominio se generó en virtud del título n°**726 del 06.09.1906**

Asimismo, esta unidad ha advertido que la partida n°.07062968 señala como antecedente registral al tomo 454 foja 356, pero de la lectura del título archivado en mérito del cual se inscribió su independización se observa que el predio del que fue desmembrado corresponde al **tomo 458 foja 347** que continúa en la partida electrónica n°.49063257 y ello condice con la anotación marginal del asiento 1 de este última, por lo que correspondería poner en conocimiento a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble del presente error material.

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, en el presente caso, los asientos inscritos de la partida n°**49074173**, efectivamente, no guardan conexión con los de la partida n°**07062968**, puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son opuestos; en ese contexto, efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida **N°07062968** es más antigua frente a la partida **N°49074173** (comprendiendo sus independizaciones), ya que el antecedente registral primigenio de la primera partida (**título archivado n°.726 del 13.12.1906 correspondiente a su antecedente la partida n°.47364183**) es más antiguo que el de la segunda partida (**título archivado n°.189 del 07.01.1969**);

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas por superposición parcial del área inscrita en la partida **N°49074173** del Registro de Predios de Lima (**menos antigua**) con el ámbito inscrito en la Partida **N°07062968** del mismo Registro, por lo cual en aplicación a lo dispuesto por el artículo 60° del RGRP, 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 aquéllos 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 página Web 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 establecido, 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, finalmente, debe precisarse 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. 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;

De conformidad con lo dispuesto en el literal l) 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 parcial de la partida n°49074173 del Registro de Predios de Lima en un área de **11,751.46m2** por superposición total de área con inscripciones incompatibles con la partida n°07062968 del mismo Registro, conforme 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, así como evaluar la rectificación de oficio por error material expuesta en el en los considerandos de la presente resolución.

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

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

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que a través de un aviso virtual en la página Web 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 T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

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

Firmado digitalmente por  
**AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI**  
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL  
Zona Registral N°IX