



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°310 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de abril del 2025

SOLICITANTES: Leoncio Mauricio Sacayco Huerta y otro

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2025-026

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas del Registro de Predios

TEMA: Improcedencia de duplicidad de partidas

VISTOS: La Hoja de trámite N°E-01-2025-024290 del 03/03/2025 que contiene el escrito presentado por Leoncio Mauricio Sacayco Huerta y Lucila Cipriana Requena Sosa de Sacayco, demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, con la hoja de trámite de vistos, se ha solicitado se inicie el procedimiento de cierre de la partida N°12530137 por posible superposición de área con la partida N°40164235 del Registro de predios de Lima.

Asimismo, los administrados refieren que con la inscripción del dominio a favor de Elodia Suclli Zamalloa en el año 2010 se habría vulnerado su derecho, generando una superposición sobre el lote 48 de la Mz. C de la Urb. República de Venezuela, legítimamente inscrito a su favor conforme a ley. Sostienen también que la Sunarp, solo habría dado respuesta a su pedido de análisis, revisión y opinión de títulos archivados de las partidas comunicadas.

Al respecto debe tenerse en cuenta que la evaluación de las solicitudes de procedimientos de cierre de partidas por duplicidad, se realiza sobre la base la información que obra en los asientos registrales y de sus títulos archivados, por lo que no corresponde pronunciarse respecto de lo mencionado en el considerando precedente.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º126-2012-SUNARP-SN, en su artículo 56º, 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.

En esa misma 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, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante, “SBGR”), expidió el Informe Técnico N°007805-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 18/03/2025, por el cual se concluye “(…), **que la partida N°40164235 no se superpone con el ámbito de la partida N°12530137.** 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 con la inscripción del dominio a favor de Elodia Suclli Zamalloa en el año 2010 en la partida 12530137, se habría vulnerado su derecho, generando una superposición sobre el lote 48 de la Mz. C de la Urb. República de Venezuela, legítimamente inscrito a su favor

conforme a ley, 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.

Asimismo, se indica que, su pedido de análisis, revisión y opinión de títulos archivados de las partidas comunicadas que usted menciona en su escrito, fue atendido con el Oficio N°00074-2025-SUNARP/ZRIX/UREG del 31/01/2025.

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 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. - **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°12530137 y N°40164235, ambas del Registro de Predios de Lima, de conformidad a las consideraciones señaladas en la parte de análisis y el Informe Técnico N°007805-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 18/03/2025.

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**