



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°312 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de abril del 2025

SOLICITANTE: Fernando Luis Fukuhara Oshiro y otros

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2024-007-UREG (Huaral)

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: La evaluación de la prioridad preferente se debe realizar entre los títulos archivados en virtud de los cuales se quiebra la identidad de la transcripción tomo a ficha que permitía la rectificación por inexactitud; y, en caso la SBGR no pueda determinar la duplicidad por falta de documentación técnica, la UREG puede determinarla conforme al numeral 5.3 de los lineamientos aprobados mediante Res. N°008-2022-SUNARP/DTR.

VISTOS: La hoja de trámite E-01-2024-077343 del 18/07/2024 presentada por Fernando Luis Fukuhara Oshiro; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos E-01-2024-077343 se solicita el inicio del procedimiento de cierre de la partida n°.**20003560** por duplicidad con la partida n°.08009019 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huaral argumentando que el verdadero propietario fue quien donó a su favor el inmueble y ello lo hace el actual titular del predio, asimismo que la partida a cerrar no coincidiría con el folio del tomo de donde se origina.

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 adelante, "RGRP"), 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 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.

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.

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°.022096-2024-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 15/08/2024, en los siguientes términos:

“(…) **VI. CONCLUSIÓN**

- *Se verificó la descripción literal de información de la partida registral 20003560 y se ha efectuado la revisión del título archivado, informando que no cuenta con planos y carece de elementos técnicos suficientes, siendo imposible determinar forma y ubicación espacial del ámbito inscrito.*
- *Se verificó la descripción literal de información de la partida registral 08009019 y se ha efectuado la revisión del título archivado, informando que no cuenta con planos y carece de elementos técnicos suficientes, siendo imposible determinar forma y ubicación espacial del ámbito inscrito.*
- *Por lo tanto, considerando lo expresado anteriormente en los párrafos anteriores, en el sentido de no poder precisar forma y ubicación espacial de los ámbitos inscritos en las*

partidas registrales 20003560 y 08009019, se informa que no es posible determinar gráficamente, sí existe superposición grafica en dichas partidas(...)”

Sin perjuicio de lo indicado por la Sub Unidad de Base Gráfica Registral, conforme a los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobado por la Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR señala en el tercer párrafo de su numeral 5.3 lo siguiente: “(...)En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: **a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes(...)**” (el resaltado es nuestro); en tal sentido, si bien esta Unidad Registral debe recabar la evaluación técnica del área de catastro, también se realiza una evaluación jurídica de las partidas involucradas para poder resolver.

En tal sentido, se ha revisado la partida N°**08009019** (tomo 75 foja 685) que corresponde a la “Parcela de terreno 7-B-3”, que formó parte del lote 7 del antiguo Fundo Miraflores (matriz inscrita en el tomo 66 foja 321 – Chancay) ubicado en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral con un área de 12 Has. 9630.00m², independizado a favor de Teresa Ferraud de Ortiz de Zevallos y Fernando Ortiz de Zevallos en virtud al **título archivado n°.4274 del 25/11/1969**; en el asiento 2 se transfiere el dominio a favor de Carlos Fukuhara Shimabukuro en virtud de la compraventa que obra en el título archivado n°.4336 del 03/12/1969, asimismo **consta anotado el cierre de la partida por haberse trasladado a la jurisdicción de la Oficina Registral de Huaral**; en el asiento C00001 se inscribe la donación a favor de Fernando Luis Fukuhara Oshiro en virtud al título archivado n°.01903332 del 01/07/2024.

Por otro lado, la partida n°.20003560 (ficha n°.3592) corresponde al traslado de la parcela 7-B-3 que formó parte del lote 7 del antiguo Fundo Miraflores (matriz inscrita en el tomo 66 foja 321 – Chancay), ubicado en el valle de Aucallama, con un área de 12 has 9630.00m² independizado a favor de Teresa Ferraud de Ortiz de Zevallos y Fernando Ortiz de Zevallos en virtud al **título archivado n°.4274 del 25/11/1969**; en el asiento c-2) se transfiere el dominio a favor de Carlos Fukuhara Shimabukuro en virtud de la compraventa que obra en el título archivado n°.4336 del 03/12/1969; **a partir del el asiento c-3) se generaron nuevos asientos distintos a los trasladados**, así en el asiento c-3) se inscribe la venta a favor de Ernesto Tsuhako Fukuhara y Carolina Chinen Nakama en virtud al título archivado n°.1910 del 09/10/1995; en el asiento C00001 se inscribe la donación del 69.43% a favor de Oscar Tsuhako Fukuhara y Amelia Shinzato Chinen de Tsuhako en virtud al título archivado n°.02335488 del 01/10/2019; en el asiento C00002 se inscribe la compra venta del 30.57% de acciones y derechos a favor de Manuel Fernando Sinyato Fukuhara en virtud al título archivado n°.00376726 del 08/02/2022; en el asiento D00001 el copropietario Manuel Fernando Sinyato Fukuhara da en arrendamiento sus acciones

y derechos (30.57%) a favor de Alexander Yoshimori Asato Sinyato y Elena Yuriko Uchida Shimizu por 10 años desde el 05/07/2023, conforme al título archivado n°.01954258 del 07/07/2023; en el asiento A00001 consta la rectificación del error material incurrido en el antecedente de esta partida, el cual debe decir **tomo 75 fojas 685 y 686**, esta rectificación se realizó de oficio en virtud del mismo título archivado n°.4274 del 25/11/1969.

Es así, que conforme al estudio de la descripción literal de los asientos inscritos, así como los antecedentes registrales de las partidas involucradas en el presente caso, se aprecia que ambas partidas han sido abiertas en virtud del mismo título archivado, el n°.4274 del 25/11/1969, por lo que se encuadra en el supuesto del literal a) de los lineamientos de duplicidad aprobados por la Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR; de igual forma, de la descripción, área y linderos se aprecia que están referidas al mismo bien inmueble, el “Parcela 7-B-3 que formó parte del lote 7 del antiguo Fundo Miraflores, ubicado en el distrito de Aucallama, provincia de Huaral con un área de 12 Has. 9630.00m²”, por lo cual existe identidad entre ambos predios, adecuándose también al literal b) de la norma citada, es así que considerando dichos elementos de conexión esta Unidad ha determinado la existencia de duplicidad entre las partidas en n°.08009019 y n°.20003560, ante lo cual corresponde evaluar la compatibilidad de sus asientos a fin de determinar el mecanismo de corrección a aplicar.

De la evaluación de los antecedentes registrales podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo contienen titularidades distintas; en tal sentido, corresponde evaluar la compatibilidad o incompatibilidad de las mismas, conforme al numeral X del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el artículo 2017° del Código Civil, que indica “que no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de fecha anterior”. Asimismo, la incompatibilidad se encuentra desarrollada en el artículo 26° del mencionado Reglamento, en el que se precisa: “(...) Un título es incompatible con otro ya presentado, cuando la eventual inscripción del primero excluya la del presentado en segundo lugar”.

Conforme a lo expuesto, en la partida n°.08009019 consta como propietario Fernando Luis Fukuhara Oshiro (**asiento C00001**) en virtud de la donación realizada por el propietario anterior Carlos Fukuhara Shimabukuro; sin embargo, en la partida n°.20003560 este mismo titular, Carlos Fukuhara Shimabukuro, ya había transferido la propiedad a favor de Ernesto Tshako Fukuhara y Carolina Chinen Nakama (**asiento c-3**), estos a su vez transfieren el inmueble a favor de la Sociedad conyugal conformada por Oscar Tshako Fukuhara Amelia Shinzato Chinen de Tshako (**asiento C00001**) y Manuel Fernando Sinyato Fukuhara (**asiento C00002**), es decir en cada partida se han generado transferencias opuestas que no permiten el traslado de los asientos de una partida a la otra, determinándose así que entre las partidas en consulta se enmarca un caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, de conformidad con el artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, resulta necesario determinar la partida de mayor antigüedad y la de menor antigüedad para poder efectuar el cierre de partida en virtud del principio de prioridad; sin embargo, en el presente caso para poder determinar la prioridad de las partidas en duplicidad no corresponde evaluar el título mediante el cual se generaron ni la matriz de donde provienen por cuanto ambas hacen referencia al mismo antecedente registral tanto en el título archivado como en matriz, debido a ello esta Unidad deberá otros criterios conforme a lo dispuesto por el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°004-2019-JUS, “*Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes*”.

Previamente debemos indicar que, si bien ambas partidas señalan los mismos antecedentes, la ficha n°.3592 (P.E. n°.20003560) indica que su apertura corresponde al traslado de las inscripciones realizadas en el tomo 75 foja 685, por lo que resulta necesario considerar lo dispuesto en la “Ampliación del Reglamento de las Inscripciones aprobado por la Corte Suprema en acuerdo del 18/06/1970” que introduce a la legislación registral peruana el sistema de inscripción en fichas, y entre sus disposiciones regulaba la transcripción de las inscripciones que fueron realizadas en tomos al formato en ficha, dejando constancia de dicha transcripción en el tomo prohibiendo que se realicen nuevas inscripciones en él.

En ese sentido, la apertura de la ficha n°.3592 (P.E. n°.**20003560**) corresponde a la transcripción de las inscripciones realizadas en el tomo 75 foja 685 (P.E. n°.**08009019**) conforme a la norma expuesta y ello se corrobora de la identidad de sus asientos a la fecha del traslado, no obstante, todos los actos futuros respecto a dicho inmueble debían inscribirse ahora en la ficha n°.3592 (P.E. n°.20003560); sin embargo, se ha extendido una nueva inscripción de transferencia de dominio en el asiento C00001 del tomo 75 foja 685 (P.E. n°.**08009019**) que conforme al artículo 2013° del Código Civil se encuentra legitimado y produce todos sus efectos mientras no se declare su nulidad, de esa forma la transcripción se ha desnaturalizado generando dos partidas distintas con titularidades incompatibles para un mismo inmueble.

En ese sentido, esta Unidad considera que la evaluación de la prioridad preferente se debe realizar entre los títulos archivados en virtud de los cuales se quiebra la identidad de transcripción de tomo a ficha, que en el caso de la partida n°.20003560 es el título archivado n°.01903332 del 01/07/2024 mediante el que se inscribe el asiento C00001 y en el caso de la partida n°.08009019 es el título archivado n°.1910 del 09/10/1995 mediante el que se inscribe el asiento c-3); es así, que bajo estas consideraciones la Unidad Registral ha determinado que la partida que debe seguir vigente es la partida n°**20003560** por tener la inscripción más antigua y la partida que correspondería cerrar es la partida n°.**08009019** por contener la inscripción menos antigua.

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°, correspondería disponer el inicio del procedimiento de cierre de la partida n°.**08009019**, lo cual no coincide con lo peticionado por el documento de

vistos, ergo debe declararse improcedente lo solicitado, sin perjuicio de que esta Unidad en virtud del citado artículo 60° disponga las acciones pertinentes una vez quede firme esta resolución.

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:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de la partida n.º **20003560** por duplicidad con la partida n.º **08009019** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **NOTIFÍQUESE** al interesado para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

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