



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°341 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de abril del 2025

**SOLICITANTE:** Secc. 33 de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, y Margarita de la Cruz Sánchez Muñoz.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 196-2018

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles

**TEMA:** Inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad incompatible de partidas

**VISTOS:** El memorándum N° 237-2018-GPI-GPI-SECC. 33 de 13/11/2018 remitido por el Registrador Público de la ZRIX, Blanca Liliana Borda Gonzales y el escrito de 15/10/2024, presentado por Margarita de la Cruz Sánchez Muñoz con hoja de trámite N° 109933 de 15/10/2024; y,

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante los documentos de vistos, se solicita la evaluación respecto al inicio de cierre de partidas por existir presunta duplicidad entre la partida N° 13958416 con la partida N° 40771689, ambas correspondientes al Registro de Predios de Lima.

Que, el Texto Único Ordenado 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 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 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, 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, en conexión con lo que se ha expuesto, a requerimiento de esta Unidad, el Área de Catastro (hoy Sub Unidad de Base Gráfica Registral, en adelante “SBGR”), expidió el Informe Técnico N° 05133-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 06/03/2019 en los siguientes términos:

“(…)

*C. Análisis y Conclusión:*

*El presente Informe corresponde a la determinación de duplicidad de Partidas, entre los predios inscritos en las Partidas N° 13958416 y la Partida N°40771689; de lo que se informa lo siguiente:*

**1.Revisadas las Partidas N° 13958416 y PE. N° 40771689, se informa que corresponden a independizaciones provenientes del predio inscrito en la Partida N°47178630. Así mismo, se hace notar lo siguiente:**

**La Partida N°13958416:**

- **Identifica al inmueble “Casa PLANTA BAJA Mz. 1 Lote 10” de la Urb. San Bernardo, distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima.**
- **Registralmente publica un área inscrita de 195.48m2, en donde sus medidas perimétricas se encuentran plenamente identificadas.**
- **La información gráfica (Planos) obrante en Título N° 1680019 del 09.08.2017, muestra la el área, medidas perimétricas y forma gráfica del predio inscrito en la Partida N° 13958416.**

**La Partida N°40771689,**

- **Identifica a la “Finca PLANTA BAJA N O 573-577 calle Valdelomar”, distrito de Pueblo Libre, Provincia y Departamento de Lima.**
- **Registralmente publica un área inscrita de 206.63m2, en donde no se tiene identificadas la totalidad de las medidas perimétricas (no se encuentran identificadas la totalidad de las medidas perimétricas por el frente y por la izquierda).**
- **La información gráfica (Planos) obrante en Título N°8896 del 30.11.1977, no muestra ni delimita el ámbito inscrito de la Partida N° 40771689. (Se adjunta gráfico)**
- **Además, de la lectura realizada a la documentación obrante en TA. 8896 del 30.11.1977, se ha verificado que del área de 206.63 m2, corresponde a Área Común un área de 11.15m2 (correspondiente a un pasadizo de entrada). De lo indicado, es factible determinar que el predio inscrito en la Partida N°40771689, contaría con un área de 195.48 m2 y un área común compartida con la Planta alta de 11.15 m2. Por lo que se informa a fin de ver el modo legal correspondiente.**

**2.De acuerdo a lo indicado en el párrafo anterior, y dado que ambas Partidas abarcarían un área de 195.48 m2, la documentación obrante en los antecedentes registrales (Título N°1680019 del 09.08.2017 y Título N° 8896 del 30.11,1977) hace inferir a que las Partidas N° 13958416 y PE 40771689 presentarían una superposición total.**

(…)”. El resaltado es nuestro.

Que, de acuerdo a lo señalado en el informe de la SBGR, se ha determinado que las partidas N° 13958416 y N° 40771689 del Registro de Predios de Lima, se superpone totalmente; además de resaltar que dichas partidas corresponden a independizaciones provenientes del predio inscrito en la partida N° 47178630. En virtud de lo señalado, se cumple con el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad. Por lo tanto, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad Registral determinar la antigüedad de la partida más antigua y realizar la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad<sup>1</sup>.

1. Respecto de las partidas registrales identificadas en el informe técnico de la Subunidad de Base Gráfica Registral, esta Unidad Registral procederá de acuerdo a sus atribuciones previstas en el artículo 60 del RGRP.

Que, en línea con lo anterior, es pertinente señalar que, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas en el presente procedimiento, se desprende lo siguiente:

Por un lado, en la **partida N° 47178630**, que se inicia en el tomo 716, fojas 283 y siguientes del Registro de Predios de Lima, se inscribió el Lote 10, Manzana 1 Urbanización San Bernardo, distrito de Pueblo Libre, con un área de **232.20 m<sup>2</sup>**. (en mérito del título N° 3558 de 21/02/1953) a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Praelli Celada y Lucila Zubillaga Arica. En el asiento 02, foja 283 del mismo Tomo **se registró una Declaratoria de fábrica referida a la construcción de dos (02) pisos** (según el título N° 1083 de 17/06/1953). En el asiento 3, foja 284 del mismo Tomo, consta que María Edith Aparicio Puente adquirió el dominio del inmueble. En el asiento 7, foja 286 de ese Tomo, consta que su titular registral **independizó** a su favor en la **ficha N° 62497 (que continúa en la partida N° 40771689) la Casa de Planta Baja con un área de 206.63m<sup>2</sup> quedando reducido el inmueble a la casa de segunda planta con un área de 159.84m<sup>2</sup> correspondiéndole en el primer piso un área de 25.57m<sup>2</sup>**, Título N° 8896 del 30/11/1977. Finalmente, sus últimos titulares registrales, Margarita De La Cruz Sánchez Muñoz y Martha Teresa Sánchez Muñoz (C00003) constituyeron un reglamento interno (B00001), reserva de aires (B00002), junta de propietarios (B00003), elección de presidente de junta de propietarios (B00004), así como la modificación de área (B00005) producto de la independización de dos unidades inmobiliarias: Casa Planta Baja (Partida N° **13958416**) y Casa de Segunda Planta (Partida N° **13958573**), estos últimos asientos en virtud del **título N°01680019 de 09/08/2017**.

En la **partida N° 13958416**, consta efectivamente la Casa Planta Baja con un área ocupada de 195.48 m<sup>2</sup>, a favor de **Margarita de la Cruz Sánchez Muñoz y Martha Teresa Sánchez Muñoz**, mientras que en la **partida N° 13958573**, la Casa de Segunda Planta, con un área ocupada de 159.84 m<sup>2</sup>, también figuran a favor de esas mismas personas (Margarita de la Cruz Sánchez Muñoz y Martha Teresa Sánchez Muñoz), sin embargo, en esta última partida se publicita en el Asiento B00002 la "Ampliación y Modificación de Fábrica" (título N° 2262958 del 29/09/2019).

Ahora bien, como se ha indicado líneas arriba, en la **partida N° 40771689** (que se inicia en la ficha N° 62497) se ha independizado de la partida N° 47178630 la "Finca de la planta baja N° 573 - 577 Calle Valdelomar", distrito de Pueblo Libre con un área de **206.63 m<sup>2</sup>**; en el asiento b-1) de esta ficha se indica que al área independizada de 232.20m<sup>2</sup> debe deducirse un área de 25.57m<sup>2</sup> que corresponde a la casa de planta alta (**título N° 8896 de 30/11/1977**), por lo que el área del inmueble es 206.63m<sup>2</sup>. Posteriormente, en el asiento c-4) consta que **la sociedad conyugal conformada por Ricardo Federico Ito Murakami y Rosa Gabriela Kina Yagi** (título N° 91497 de 05/09/1991) ha adquirido este predio.

Que, de la descripción de las partidas registrales, se desprende que de la **partida N° 47178630** (tomo 716, fojas 283 y siguientes), se independizó la "**Planta baja**" en la partida N° 40771689 (ficha N° 62497) con un área de 206.63m<sup>2</sup>, quedando en la primera partida la "**Segunda planta**" con un área de 159.84m<sup>2</sup> y parte de la planta baja (25.57m<sup>2</sup>).

Sin embargo, se aprecia que a posteriori, sobre la partida N° 47178630 se registraron diversos actos sujetos al régimen de propiedad horizontal, así pues, se independizaron dos unidades inmobiliarias: "**Segunda planta**" en la partida N° 13958573 y "**Planta baja**" en la partida N° 13958416, quedando reducida dicha partida (47178630) a zonas comunes: en el primer piso a un área de 11.15m<sup>2</sup> y en el segundo piso a dos áreas comunes.

Ahora bien, dicho esto y en atención a lo descrito por la SBGR, se ha podido determinar inequívocamente que la partida N° 13958416 totalmente se encuentra dentro de la partida N° 47178630. Adicionalmente, es de advertir que sus titulares registrales son distintos, ergo contienen asientos incompatibles.

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, efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la **partida N° 40771689 es más antigua que la partida N° 13958416**, al haberse generado la inscripción de la primera (título N° 8896 de fecha 30/11/1977) con anterioridad a la segunda (título N° 01680019 de 09/08/2017), correspondiendo el inicio del procedimiento del cierre total de esta última.

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60°, debe procederse con la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos 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 sede digital 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 indicado, 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, 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, concordado con el citado artículo 2013 del Código Civil.

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. - DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total del predio inscrito en la partida registral N° 13958416 (partida menos antigua), del Registro de Predios de Lima, **por haberse generado duplicidad con inscripciones incompatibles** con lo inscrito en la partida registral N° 40771689 (partida más antigua) del mismo Registro.

**ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en el artículo que antecede.

**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 y comuníquese.**

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

AGHS/lja