

Sunarp aprueba lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios

El 15 de febrero de 2022, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR, que aprueba los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios. Que señala lo siguiente:

<u>FINALIDAD</u>	
Finalidad	Brindar a las Unidades Registrales una herramienta que permita obtener pronunciamientos uniformes y predecibles en los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.
<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	
Definición de la duplicidad de partida	Es la existencia de más de una partida registral para el mismo predio. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.
Determinación de la duplicidad o superposición total o parcial	<ul style="list-style-type: none">• 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 de SUNARP, la Unidad Registral (en adelante "UREG"), solicita un informe técnico al área de catastro a fin de determinar la existencia de superposición.• 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 información obrante en la partida y títulos archivados es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad.
Determinación de la antigüedad de las partidas	Establecida la superposición, la UREG procede a la determinación de la antigüedad de las partidas: <ul style="list-style-type: none">- En partidas independizadas, la antigüedad se determina sobre la base de la antigüedad de las matrices primigenias.- En partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.

<p>Determinación de la medida correctiva a aplicar</p>	<p>Para establecer la medida correctiva, la UREG debe verificar o descartar que el caso concreto se encuentra incurso en alguno de los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supuesto contemplado en la tercera disposición complementaria de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones. • Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202, Decreto Legislativo que modifica disposiciones del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal. • Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o, supuestos análogos. Supuesto contemplado en la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. • Que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667. <p>En caso de descartar la ocurrencia de alguno de los supuestos, la UREG determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre.</p>
<p><u>DISPOSICIONES ESPECÍFICAS</u></p>	
<p>Supuesto de la tercera disposición complementaria de la Ley 27333.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Supuesto: Cuando se determine duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 17716, Decreto Legislativo 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, y partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales. • Actuación: la UREG se abstiene de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, sin perjuicio de extender anotaciones que publiciten tal circunstancia en las partidas involucradas.
<p>Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Supuesto: Cuando se determine duplicidad entre partidas cuya titularidad corresponda al Estado o a cualquier entidad pública, y la SBN o entidad titular de una de las partidas involucradas haya solicitado el cierre. • Actuación: La UREG remite una carta al solicitante explicándole que su solicitud, debe ser dirigida al registrador y presentada por el diario de la oficina registral competente, a fin de que el registrador proceda al cierre y cancelación de la partida menos antigua.
<p>Supuesto en que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Supuesto: Si la duplicidad ha sido generada por la nueva inmatriculación de un predio rural ya inscrito, a favor del usucapiente, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667 • Actuación: La UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas, trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo de la partida matriz el área usucapida.

<p>Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o casos análogos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Supuesto: En caso la UREG determine que la duplicidad ha sido generada como consecuencia de independizaciones en las que se haya omitido extender la anotación de independización y el asiento de modificación de área en la partida matriz, y los asientos de las partidas involucradas sean compatibles • Actuación: Emite resolución disponiendo que el registrador extienda los asientos omitidos en vía de regularización, precisando en su caso, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración objeto de regularización. <p>Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplica también, en lo que resulte pertinente, en los supuestos análogos al previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP.</p>
<p>Supuesto de la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Supuesto: En caso la UREG determine que la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU). • Actuación: <ol style="list-style-type: none"> a) En caso las partidas sean compatibles, procederá al traslado de los asientos involucrados a la partida proveniente del ex Registro Predial Urbano (RPU) y a extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI). b) En caso las partidas sean incompatibles, emitirá resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, precisando que la partida a ser cerrada será la proveniente del ex RPI (partida más antigua).
<p>Actuaciones en caso se hayan descartado los anteriores supuestos</p>	<ol style="list-style-type: none"> a) <u>Si las partidas duplicadas son idénticas o contienen inscripciones compatibles.-</u> emite resolución disponiendo el cierre de la partida menos antigua y, en el segundo caso, el traslado de los asientos de inscripción no extendidos en la partida de mayor antigüedad. b) <u>Si las partidas duplicadas contienen inscripciones incompatibles.-</u> emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP. En la resolución debe indicarse de manera expresa cuál o cuáles serán las partidas registrales objeto de cierre.
<p>Oposición en procedimientos de cierre que involucran a varias partidas</p>	<p>Cuando el procedimiento de cierre de partidas involucra a varias partidas registrales y solo formula oposición el titular de una de ellas, la oposición, surte efectos únicamente respecto de esta última.</p>
<p>Resolución de inicio de procedimiento de cierre de partidas por duplicidad</p>	<p>La resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad no es recurrible; sin perjuicio de la facultad que tiene la UREG de corregir su pronunciamiento, y sin perjuicio de la obligación de la UREG de emitir pronunciamiento expreso respecto a los diferentes argumentos de contradicción que formulen los interesados, al momento de pronunciarse sobre la conclusión por operación o al disponer el cierre de partidas.</p>

**Alfredo
Chan**

Socio
aca@prcp.com.pe

**Roberto
Gutiérrez**

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO BLOG