

Lineamientos para cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios

Lima, jueves 17 de febrero de 2022

Alerta Legal Derecho Corporativo

APRUEBAN LINEAMIENTOS PARA EL PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS POR DUPLICIDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS

Ponemos en conocimiento de nuestros clientes, que el pasado 11 de febrero del 2022, mediante Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR (en lo sucesivo, la “Resolución”), expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, se dispuso la publicación de los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios, la misma que entrará en vigor al día siguiente desde la fecha de su publicación.

Dicha Resolución ha sido expedida en respuesta a la necesidad de emitir lineamientos uniformes que faciliten a las Unidades Registrales la tramitación de las solicitudes de cierre parcial o total de partidas por duplicidad en el registro de predios, mediante la identificación y desarrollo de cierta casuística en el marco de las disposiciones legales vigentes, a efectos de fortalecer la predictibilidad y propiciar una mejora en los plazos de respuestas a los administrados.

Referimos algunos puntos importantes de la Resolución:

1. Ámbito de aplicación de la Resolución

Los lineamientos aprobados por la presente Resolución son de aplicación son de ámbito nacional y de aplicación por los jefes de las Unidades Registrales de los órganos desconcentrados, las áreas de catastro, así como por los diferentes funcionarios y servidores involucrados.

2. Determinación de la duplicidad o superposición total o parcial

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 (en adelante, “UREG”) deberá solicitar un informe técnico al área de catastro de la respectiva zona registral a fin de determinar la existencia de superposición.

3. Determinación de la antigüedad de las partidas

Habiéndose constatado la existencia de superposición, se procederá a determinar la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable.

La antigüedad de las partidas, en caso de partidas independizadas, se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices. En caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.

4. Determinación de la medida aplicable

La Resolución ha previsto las siguientes actuaciones de la UREG, en caso no se presente uno de los supuestos específicos a los que nos referimos en el numeral 5. Estos son:

a) Si las partidas duplicadas son idénticas o contienen inscripciones compatibles, la UREG emitirá una resolución disponiendo el cierre de la partida menos antigua y, en el segundo caso, dispondrá el traslado de los asientos de inscripción no extendidos en la partida de mayor antigüedad.

b) Si las partidas duplicadas contienen inscripciones incompatibles, la UREG emitirá una resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del Texto Único de Procedimientos Administrativos (en adelante, "TUO") del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP"). En la resolución deberá indicarse de manera expresa cuál o cuáles serán las partidas registrales objeto de cierre.

5. Supuestos específicos

a) Actuaciones en caso se presente el supuesto de la tercera disposición complementaria de la Ley 27333:

En los casos de duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado y partidas registrales de predios adjudicados por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales; la UREG se abstendrá de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, sin perjuicio de extender anotaciones que publiciten tal circunstancia en las partidas involucradas.

b) Actuaciones en caso se presente el supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202:

Cuando se determine duplicidad entre partidas cuya titularidad corresponda al Estado o a cualquier entidad pública, y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) o entidad titular de una de las partidas involucradas haya solicitado el cierre, la UREG remitirá una carta al solicitante señalándole que su solicitud deberá dirigirse al registrador y presentada por el diario de la oficina registral competente.

c) Actuaciones en caso la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667 (que regula la conversión del derecho de posesión en propiedad de los predios rurales):

Si la duplicidad ha sido generada por la nueva inmatriculación de un predio rural ya inscrito, a favor del usucapiente, la UREG emitirá resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, 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.

d) Actuaciones en caso se presente el supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o casos análogos:

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, emitirá resolución disponiendo que el registrador extienda los asientos omitidos en vía de regularización.

e) Actuaciones en caso se presente el supuesto de la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios:

Cuando 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), procederá:

(i) En caso las partidas sean compatibles, la UREG procederá al traslado de los asientos involucrados a la partida proveniente del ex Registro Predial Urbano (RPU) y extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI).

(ii) En caso las partidas sean incompatibles, emite 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).