sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
PANAY CUYA Max Adolfo FAU 20267073580 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2023/01/09 12:04:57-0500

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TECNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N°003 -2023-SUNARP/DTR

Lima, 09 de enero del 2023

SUMILLA: *"Resulta procedente disponer el inicio del procedimiento de cierre de las partidas menos antiguas conforme al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el área técnica puede georeferenciar los predios involucrados, y de esta manera determinar la existencia de superposición gráfica, valiéndose para ello de la información que obra en el archivo registral".*

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Recurso de apelación interpuesto por el ciudadano **CARLOS ALBERTO TARDILLO REYES**, en representación de la Asociación de Propietarios "El Dorado", contra la Resolución de la Unidad Registral Nº 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 12.03.2020, que resuelve declarar entre otros aspectos, improcedente el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad de la partida N° 49042955 (más antigua) por presunta superposición con la partida N° 11054378 (menos antigua) y sus independizaciones, todas del Registro de Predios de Lima.

II. ANTECEDENTES:

2.1 Mediante escrito recibido el 03.05.2018, adjunto a la H.T. N° 09 01-2018-034617 del 03.05.2018, el señor Tomás Víctor Enrique Marsano Della Rossa en representación de la Compañía Agrícola de Lima Marsano S. Civil de Responsabilidad Limitada, solicita se inicie el procedimiento de cierre de partida N° 11054378, por presunta superposición con la partida N° 49042955, ambas del Registro de Predios de Lima.

2.2 Mediante escrito recibido el 09.10.2019, adjunto a la H.T. N° 09 01-2019-049492 del 09.10.2019, el señor **Carlos Alberto Tardillo Reyes**, **en representación de la Asociación de Propietarios "El Dorado",** solicita el cierre de las partidas que anteceden a la Ficha N° 83315 (hoy Partida Nº 11054378) y sus independizadas, todas del Registro de Predios de Lima.

2.3 Mediante Memorándum N° 3576-2019-SUNARP-Z.R.N°IX-UREG del 29.11.2019, el Jefe de la Unidad Registral de la Z.R N° IX-Sede Lima, solicita que se emita un informe técnico que comprenda la evaluación de la presunta existencia de superposición de áreas entre los predios inscritos en las partidas N° 11054378 y sus independizaciones con respecto al ámbito inscrito en la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 7929583823

2.4 Mediante Informe Técnico Nº 028601-2019-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 19.12.2019, el área de Catastro de la Oficina Registral emite respuesta a lo solicitado en el Memorándum señalado en el numeral anterior, manifestando lo siguiente:

> *"**Análisis técnico de la partida 49042955***
> *Se verifica que **NO existe plano** del remanente de la partida 49042955, luego de las múltiples independizaciones realizadas hasta la fecha. Se deja constancia que se requiere el Plano que representa actualmente a la partida 49042955, con la finalidad de confirmar, descartar superposición/duplicidad con la partida 11054378.*
> ***Análisis técnico de la partida 11054378***
> *Se verifica que SI existe información de cartografía y su geometría registral actual en la base gráfica registral, pero al **no tener la característica de plano** con área, linderos y medidas perimétricas, de cada una de sus unidades catastrales, técnicamente limita un estudio digital.*
> *(…)*
> ***CONCLUSIONES***
> 1. *Por lo tanto, **emito opinión expresa**, indicando que no puedo pronunciarme técnicamente sobre la existencia de duplicidad entre las citadas partidas y sus independizaciones; (…)."*
> 2. *(…)"*

2.5 Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 12.03.2020, el jefe de la Unidad Registral, acumulando las peticiones formuladas y que se indican en los numerales 2.1 y 2.2, declara improcedentes las solicitudes de inicio de cierre entre las partidas N°11054378 (menos antigua) y sus independizadas por superposición de áreas con la partida N°49042955 (más antigua) del Registro de Predios de Lima.

2.6 Mediante escrito recibido el 29.07.2020, adjunto a la H.T N° 09 07-2020-000497 del 29.07.2020, el ciudadano **CARLOS ALBERTO TARDILLO REYES**, en representación de la Asociación de Propietarios "El Dorado", formula apelación contra la Resolución señalada en el párrafo precedente, señalando lo siguiente:

- El pedido de cierre de partidas se encontraría amparada en la Resolución N° 2215-2019-SUNARP-TR-L del 28.08.2019, emitida por el Tribunal Registral de Lima, quien al momento de resolver la apelación y confirmar la denegatoria de la solicitud de inscripción de cierre y cancelación de partidas que anteceden a la ficha N° 83315 que continúa en la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima, en su parte de análisis manifestó que en el presente caso ha desaparecido el impedimento para que la Unidad Registral para ejercer su función de cierre de partidas por duplicidad.

- Si bien la regla general recogida en los artículos 56 y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es que en un eventual supuesto de duplicidad de partidas, se debe proceder al cierre de la partida menos antigua, dicha regla es aplicable cuando existe oposición de

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

derechos reales, no siendo este el caso, pues mencionan que no se encuentran en conflicto con nadie y que las inscripciones se efectuaron por mandato de las mismas normas de adjudicación, por lo que se debería iniciar el procedimiento de cierre de las partidas que anteceden a la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima.

- La acumulación de solicitudes de duplicidad sería ineficaz al no haberse dictado y notificado la resolución correspondiente conforme lo dispone el artículo 160 y concordante con el artículo 16 del TUO de la Ley 27444, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS, asimismo, no existiría conexión entre las pretensiones y que el pronunciamiento formulado por la Sala del Tribunal Registral respecto de que ha desaparecido el impedimento para que la Unidad Registral ejerza su función, debe ser acatado en todos sus extremos por la Administración.

- Se cuestiona el contenido del Informe Técnico N° 028601-2019-SUNARP-Z.R. N° IX-OC del 19.12.2019, que sustenta la Resolución emitida por la Unidad Registral que deniega el inicio del procedimiento de cierre de partidas, pues no se ha valorado lo resuelto en su oportunidad por la Gerencia Registral (Hoy Unidad Registral) mediante Resolución N° 898-2007-SUNARP-ZR N° IX/GR del 30.10.2007, la cual hace referencia al Informe Técnico N° 8395-2006-SUNARP-ZR N° IX/GR del 12.12.2006.

2.7 Mediante Resolución N° 234-2020-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG del 07.08.2020, se concede el recurso de apelación y dispone que se eleve a esta Dirección, todo lo actuado en el presente procedimiento administrativo.

2.8 Mediante Oficio Nº 425-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 19.08.2020, la Unidad Registral remite a esta Dirección Técnica Registral, el recurso impugnatorio acompañado del respectivo expediente administrativo.

2.9 Mediante Memorándum N° 517-2021-SUNARP-SNR/DTR del 05.05.2021, considerando el cuestionamiento al Informe Técnico emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima que sustentó el pronunciamiento emitido por la Unidad Registral, se solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral emitir un informe técnico precisando la existencia o no de superposición entre los predios inscritos en las partidas N°11054378 (antes ficha N°83315) y sus independizadas, respecto del ámbito inscrito en la partida N°49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

2.10 Mediante Informe N°373-2021-SUNARP-DTR/SCT del 01.10.2021 la Subdirección de Base Gráfica Registral remite el Informe Técnico N°001-2021-SUNARP-DTR/SCT-MJCS en respuesta al Memorándum citado en el párrafo que antecede.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

IV. CUESTIONES A DILUCIDAR:

4.1. Determinar si en el presente caso, existen elementos técnicos y concurren los presupuestos previstos en la normatividad vigente para declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

4.2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG en el marco de la normatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

V. ANÁLISIS:

5.1. Determinar si en el presente caso, existen elementos técnicos y concurren los presupuestos previstos en la normatividad para declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Que, en el marco del principio constitucional del debido procedimiento administrativo corresponde a la administración exponer las motivaciones y fundamentos por los que debe resolver el recurso impugnatorio conforme a sus atribuciones y competencias previamente señaladas en la ley, tanto sobre la valorización de los documentos actuados, así como la interpretación normativa que corresponde aplicar.

Que, bajo ese esquema valorativo, el administrado encuentre las condiciones para defender adecuadamente sus derechos ante la administración frente a cualquier acto que pueda afectarlo en su legítimo interés.

En ese sentido, constituye una obligación de la administración pública exponer las competencias, motivaciones y fundamentos para resolver el recurso de apelación formulado.

5.1.1. Sobre las atribuciones y competencias de la Dirección Técnica Registral para el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad:

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

De acuerdo al artículo 72 del TUO de la Ley N° 27444[1], la fuente de la competencia administrativa es la Constitución y la Ley, por lo tanto, las atribuciones de los órganos administrativos sólo pueden establecerse mediante Ley y por sus reglamentos que deriven de aquella.

El inciso 1) del artículo 86 del TUO de la Ley N° 27444[2], establece que las autoridades tienen el deber de actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que fueron conferidas sus atribuciones, de manera que no pueden actuar más allá de las facultades que se les ha otorgado.

El artículo 2009 del Código Civil[3] establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en dicho Código, a sus leyes y reglamentos especiales, consagrándose de este modo, la especialidad del Registro y del procedimiento Registral con relación a los entes administrativos.

En esa misma línea, el artículo 2 de la Ley N° 30313 establece que el procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en dicha ley sobre oposición al procedimiento de inscripción en trámite y cancelación administrativa.

De otro lado, el inciso i) del artículo 59° del Texto integrado del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución 035-2022-SUNARP-SN señala que:

> **Artículo 59.- Funciones de la Dirección Técnica Registral**
> *Son funciones de la Dirección Técnica Registral:*
> *(…) i) Resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.*

Concordante con lo expuesto, la facultad para el inicio y eventual cierre de una o varias partidas registrales, constituye una atribución y competencia excepcional de las Unidades Registrales de cada órgano desconcentrado de la SUNARP y como segunda instancia administrativa, a la Dirección Técnica Registral conforme a lo establecido en el ROF de la SUNARP; y cuyo procedimiento a seguir se regula en

---

[1] **Artículo 72.- Fuente de competencia administrativa**
72.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.
72.2 Toda entidad es competente para realizar las tareas materiales internas necesarias para el eficiente cumplimiento de su misión y objetivos, así como para la distribución de las atribuciones que se encuentren comprendidas dentro de su competencia.

[2] **Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**
Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:
1.- Actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.
(…)

[3] **Código Civil.-**
Artículo 2009.- Régimen Legal de los Registros
Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales.
Quedan comprendidos en el párrafo anterior los registros de naves, de aeronaves, de prenda agrícola y los demás regulados por leyes especiales.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, donde su ejercicio sólo puede llevarse a cabo bajo las condiciones o supuestos que dicho reglamento establece, sin poder ir más allá de las atribuciones concedidas en la normatividad vigente.

5.1.2. Sobre la naturaleza del procedimiento de cierre de partidas. -

El Principio de Especialidad o de Folio Real constituye la técnica o mecanismo que permite extender las inscripciones en el Registro con relativo orden. En el caso del Registro de Predios, el estado jurídico-dominial de la "unidad inmobiliaria", "predio" o "finca", se concentra en un solo instrumento denominado partida registral, en el que deben constar todos los derechos reales constituidos sobre él y las alteraciones físicas que dicho predio sufra en el decurso del tiempo.

Es decir, el principio de especialidad en el registro de predios adopta a la finca como el elemento central de la publicidad y base del registro a través del acto de inmatriculación; por ello una correcta publicidad no solo exige señalar la titularidad o dominio, sino brindar claridad en la identificación y delimitación del predio, a través del área o cabida, linderos, medidas perimétricas y punto de referencia.

En ese contexto, la identificación del predio solo será posible mediante su representación gráfica validada por la autoridad competente generadora de catastro, que permita determinar sus alcances físicos, a fin de que dicha información pueda ser incorporada a la base gráfica catastral que administra el Registro.

No obstante lo señalado, ocurren situaciones excepcionales en el procedimiento registral vinculados a la extensión de asientos registrales que no se enmarcan dentro de los cánones del principio de especialidad o folio real; como la apertura de más de una partida registral con titulares registrales distintos respecto a un solo predio, debido a deficiencias en la información gráfica que ocasionan patologías como la doble inmatriculación, la ocurrencia de superposiciones gráficas totales o parciales de predios colindantes, entre otras situaciones ocurridas exclusivamente por defecto de técnica registral.

Estas patologías o defectos encuentran tratamiento en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN, donde a través del procedimiento administrativo de cierre partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, se busca dar solución a esta circunstancia.

En efecto, el artículo 56[4] y siguientes de dicho dispositivo reglamentario señala los casos de duplicidad de partidas en el Registro de Predios, siendo estas, cuando

[4] **Artículo 56.- Duplicidad de Partidas.- Definición**

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

sobre un mismo predio se han extendido dos o más partidas registrales, o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a predios de distintos titulares.

Así, en los casos de advertirse una aparente duplicidad, corresponde a la Unidad Registral y a la Dirección Técnica Registral, como órganos de primera y segunda instancia administrativa respectivamente, efectuar las diligencias y constataciones en el marco de sus atribuciones para verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado reglamento, y de esta manera, disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas.

Cabe precisar que el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos contempla hasta tres escenarios en los cuales se puede producir una duplicidad de partidas:

a) Duplicidad de partidas idénticas: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen la misma información respecto a las inscripciones o anotaciones que publicita. En ese caso, el artículo 58 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos precisa:

> **Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas**
> Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.
> Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquélla cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.

b) Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información vinculada entre sí, las cuales deberían constar en una sola unidad registral por tratarse de información que no es contradictoria, sino, más bien, complementaria. En este caso el artículo 59 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos precisa:

> **Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles**
> Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento.
Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

c) Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información contradictoria entre sí, respecto al mismo bien mueble o inmueble, o a la misma persona jurídica o natural. Dicho defecto tabular puede encerrar un eventual conflicto entre dos o más partes, por lo que este procedimiento comprende la posibilidad de formular oposición. En este caso el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos precisa:

> **Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición**
> Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.
> Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.
>
> Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.
> (…)

Cabe adicionar que el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos y publicitados; sino que la decisión de cierre de la partida menos antigua busca corregir una deficiencia en la aplicación de la técnica registral de acuerdo con el principio registral de especialidad, evitando inscripciones ulteriores en la partida cerrada.

Por lo tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos sustantivos a los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponde a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil[5].

5.1.3 Sobre el análisis del presente caso que permita determinar la existencia de elementos técnicos y presupuestos para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

---

[5] **Código Civil**
Articulo 2013.- Principio de legitimación
El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.
El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.
La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 7929583823

a) Como se ha señalado en los antecedentes, el jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral Nº IX – Sede Lima, mediante Resolución de la Unidad Registral Nº 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 12.03.2020, declara entre otros aspectos, improcedente el inicio de procedimiento de cierre de partida por duplicidad de la partida N° 49042955 (más antigua) por presunta superposición con la partida N° 11054378 (menos antigua) y sus independizaciones, todas del Registro de Predios de Lima.

b) Ahora, previo al análisis que este despacho debe efectuar a los argumentos del recurrente que permitan estimar o no el recurso de apelación, corresponde dar revisión a las partidas registrales involucradas en la solicitud de inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, donde se verifica lo siguiente:

- **Partida N° 11054378:** Predio rústico denominado "Zapallal", ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento Lima, independizado del predio de mayor extensión inscrito en el Tomo N° 1237 a fojas 455 al 458 (Hoy partida N° 07059328) del Registro de Predios de Lima, a favor de la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, con un área primigenia de 143 hectáreas y 8,700 m^2, independización efectuada en virtud de la Resolución N° 0341-78-DGRA-AR del 05.10.1978. Así consta del título archivado N° 9753 de fecha 13.08.1979.

- El área primigenia inscrita ha sido objeto de posteriores independizaciones, habiéndose extendido nuevas fichas y/o partidas registrales para los predios o áreas independizadas.
- Esta partida a su vez ha sido independizada del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 07059328 del Registro de Predios de Lima, la cual **ha sido inmatriculada en virtud del Título archivado N° 1673 del 19.08.1963**, asiento relevante para determinar la fecha de antigüedad de las partidas involucradas en el presente procedimiento.
- En esta partida N° 11054378, consta anotado en el asiento B00014, la Resolución de Gerencia N° 898-2007-SUNARP-ZR N° IX/GR del 30.10.2007, expedida por el Gerente Registral ante un pedido de cierre por duplicidad de las partidas involucradas, que declaró lo siguiente:

"**Artículo Primero**.- **ABSTENERSE** de emitir pronunciamiento respecto al pedido de inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de área entre el predio inscrito en la partida N° 11054378 y las partidas independizadas de esta que se detallan en el artículo segundo de la presente resolución con lo inscrito en la partida N° 49042955 de conformidad con lo expresado en el décimo considerando de la presente resolución.

Artículo Segundo.- **DISPONER** que se extiendan las anotaciones según lo mencionado en el décimo considerando de la presente resolución, de la existencia de la existencia de superposición total entre las partidas contenidas en las fichas N° 1152847, N° 1152752, N° 1152717, N° 1152747, N° 1152718, N° 1152933, N° 1152885, N° 1152843, N° 1152437, N° 1152977, N° 1152739, N° 1152696, N° 1152938, N° 1152385, N° 1152954, N° 1152896, N° 1152751, N° 1152348, N° 1152888, N° 1152867, N° 1152731, N° 1152738, N° 1152846, N° 1152722, N° 1152646, N° 1152851, N° 11120816, N°

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

1152733, N° 1152864, N° 1152730, N° 1152714, N° 83966, N° 1152897, N° 1152754, N° 1152915, N° 11911426, N° 1152898, N° 1152855, N° 1152403, N° 1152542, N° 1152848, N° 1152737, N° 1152750, N° 83977, N° 1152929, N° 1152940, N° 1152852, N° 1152741, N° 1152748, N° 1152746, N° 83933, N° 83967, N° 1152849, N° 1152707, N° 1152727, N° 1152998, N° 1152019, N° 1152726, N° 1152725, N° 1152845, N° 1152221, N° 1152407, N° 1152405, N° 1152728, N° 11080546, N° 1152711, N° 1152222, N° 1153022, N° 1152850, N° 1152709, N° 1152712, N° 1152838, N° 1153013, N° 1152431, N° 1152835, N° 1152865, N° 1152868, N°1152887, y con respecto a las unidades catastrales no independizadas de la partida N° 11054378 con el área remanente de la partida N° 49042955, que se indican en el literal b) del indicado Informe Técnico N° 8295-2006-SUNARP-ZR N° IX/OC al que se refiere el tercer considerando de la presente resolución.

(Décimo Considerando): Que, la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 27333 – Ley complementaria a la Ley 26662, Ley de Asuntos no contenciosos de competencia notarial, para la regularización de edificaciones, expresamente señala que: En el caso de haberse detectado la existencia de superposición entre partidas registrales correspondientes a predios eriazos o rústicos comprendidos en los alcances de las dos disposiciones precedentes con respecto a partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales, las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y, en su caso, en el Registro Predial, se abstendrán de disponer el cierre de partidas hasta en tanto no se haya presentado la resolución que ordena cancelar la partida del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas".

- **Partida N° 49042955**: Predio correspondiente al Fundo "Copacabana", con una extensión primigenia de 153 fanegadas, **cuyo asiento de inscripción primigenio es el título archivado N° 1197 del 04.09.1903**, asiento relevante para determinar la fecha de antigüedad de las partidas involucradas en el presente procedimiento. La titularidad registral recae sobre la Compañía Agrícola de Lima.

- En esta partida, de la misma forma, consta anotado en la página 233, la Resolución de Gerencia N° 898-2007-SUNARP-ZR N° IX/GR del 30.10.2007, expedida por el Gerente Registral, cuyo contenido es el mismo al descrito en el asiento B00014 de la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima.

c) De lo descrito, podemos advertir que con anterioridad a las solicitudes de cierre de partidas que se describen en la parte de los antecedentes (véase numerales 2.1 y 2.2) de la presente resolución, el pedido de duplicidad de partidas fue evaluado con la emisión de la Resolución de Gerencia N° 898-2007-SUNARP-ZR N° IX/GR del 30.10.2007, sustentado en el Informe Técnico N° 8295-2006-SUNARP-ZR N° IX/OC, donde si bien es cierto, se habría determinado la existencia de superposición y/o duplicidad de partidas a nivel de la base gráfica registral, lo es también que, conforme a la normatividad vigente de la época, esto es, la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333 (Ley complementaria a la Ley N° 26662 – Ley de Asuntos No contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones), no se dictó el inicio del procedimiento de cierre de partidas, pues dicha disposición señalaba de manera expresa tal prohibición, en tanto no se haya presentado la resolución que ordenara

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

cancelar la partida del predio revertido, debiendo anotarse este hecho en ambas partidas.

d) Con posterioridad, se emitió la Ley 30230, la cual mediante su primera disposición complementaria derogó la primera disposición complementaria de la Ley N° 27333 (Ley complementaria a la Ley N° 26662 – Ley de Asuntos No contenciosos de competencia notarial para la regularización de edificaciones), que expresaba lo siguiente:

> ***"Primera.-*** *Los terrenos eriazos de la República que conforme a las Leyes Especiales Nº s. 11061, 14197,* ***17716****, 18460, 19462, 19955, 19959 y demás disposiciones conexas y complementarias revirtieron al dominio del Estado, serán inscritos a nombre de éste en el Registro de la Propiedad Inmueble o, en su caso, en el Registro Predial Urbano, por el solo mérito de lo dispuesto en esta disposición complementaria. Para esto último, se autoriza expresamente a la Superintendencia de Bienes Nacionales a expedir una resolución indicando los inmuebles revertidos. Igualmente, por el solo mérito de dicha resolución y sin necesidad de una declaración específica, se procederá a cancelar los asientos, si los hubiera, extendidos a nombre de terceros, salvo en los casos en que ya exista resolución suprema declarando la reversión, en cuyo caso el dominio del Estado se inscribirá a mérito de esta última*.

e) Al revisar el título archivado N° 9753 del 13.08.1979, que diera mérito a extender la partida independizada N° 11054378 del Registro de Predios de Lima, e involucrada en el presente procedimiento, obra la Resolución Suprema N° 0301-78-AA/GRA/AR del 05.10.1978, en cuya parte pertinente señala lo siguiente:

> "(…)
> CONSIDERANDO: Que por Resolución Directoral N° 2000-78-DGRA/AR, del 04 de Setiembre de 1978, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, ha confirmado la Resolución Directoral N° 242-78-AA-DZAG-IV del 26 de Abril de 1978, por la cual la Zona Agraria IV, **en aplicación del artículo 193 del Texto Único concordado del Decreto Ley N° 17716, ha determinado como terrenos eriazos del dominio del Estado**, la extensión de 143 has, 8,700m2 del predio rústico "ZAPALLAL" (parte), ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia de Lima, departamento de Lima; (..) SE RESUELVE: Primero.- **Adjudicar con fines de Reforma Agraria y en forma gratuita a la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural la extensión de 143 has. 8,700m2** de tierras eriazas del predio rústico "ZAPALLAL" (parte), ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia de Lima, departamento de Lima. Segundo.- La Dirección de la Zona Agraria Lima, integrante de la Región Agraria V, **solicitará al jefe del Distrito de Lima, la cancelación de los asientos respectivos** y la subsiguiente inscripción del predio a favor de la citada Dirección General (…)".

f) Hasta aquí, podemos mencionar que la Resolución Suprema N° 0301-78-AA/GRA/AR del 05.10.1978, fue expedida en el marco del Decreto Ley N° 17716, por lo que se encuentra en el supuesto de la primera disposición complementaria de la Ley N° 27333, la cual a la fecha ya ha sido derogada por la Ley N° 30230.

g) En ese contexto, al haberse derogado, la primera disposición complementaria de la Ley N° 27333, no habría impedimento para iniciar o dictar el inicio del procedimiento de cierre de partidas, siempre, que se cumplan los presupuestos y conforme a la normativa vigente.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

h) Es preciso mencionar que el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP/SN, regula el procedimiento de duplicidad de partidas, cuando se trata de inscripciones incompatibles –como ocurre en el presente procedimiento- señalando que, la Gerencia (Hoy Unidad Registral), dispone el cierre de la partida menos antigua, dicha medida es en estricta aplicación de los principios de prioridad preferente[6] y especialidad[7] recogidos en el ya citado Reglamento.

i) Sin embargo, el apelante lo que pretende es el "cierre de las partidas que anteceden a la partida N° 11034578", entendiéndose como aquellas que fueron aperturadas con anterioridad a esta y que se superponen, como sería el predio inscrito en la partida 49042955 del Registro de Predios de Lima, sin importar que esta la última partida citada sea la más antigua; esto es que, se proceda al cierre de la partida registral más antigua por el solo mérito de haber desaparecido el supuesto de abstención que regulaba la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333, por la derogación expresa contenida en la Ley N° 30230 y considerando ya el pronunciamiento emitido por la antes Gerencia Registral mediante Resolución de Gerencia N° 898-2007-SUNARP-ZR N° IX/GR del 30.10.2007 y el Informe Técnico que la sustenta, que se publicitó en las partidas involucradas en el presente procedimiento.

j) Es el caso que la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, mediante la Resolución N° 198-2020-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG, motivó la denegatoria del inicio del procedimiento de cierre de partidas en base al Informe Técnico N° 028601-2019-SUNARP-Z.R. N° IX-OC del 19.12.2019, emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral competente, que manifestó la imposibilidad de emitir un pronunciamiento técnico sobre la existencia de duplicidad entre las citadas partidas (49042955 y 11054378 y sus independizaciones, todas del Registro de Predios de Lima); dado que, de acuerdo a los postulados de la Unidad Registral, para identificar duplicidad, se requieren los planos de ambas partidas, como respaldo que sustente lo indicado técnicamente.

Sin perjuicio del pronunciamiento técnico, a nivel de la primera instancia, respecto del punto de vista jurídico, si bien en los antecedentes registrales

---

[6] **Numeral IX del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:**
PRINCIPIO DE PRIORIDAD PREFERENTE:
Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

[7] Numeral **IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:**
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:
Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.
(…).

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

conforme a las anotaciones de abstención del inicio del procedimiento de cierre extendidas en las partidas involucradas, en su oportunidad, se configuró un supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, no se trataba de un supuesto común de duplicidad, tanto es así que la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral) se abstuvo de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, conforme a la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 27333; sin embargo, aquí cabe hacer una precisión y tal como lo ha manifestado la Unidad Registral, en efecto:

> "Conforme lo regulaba la acotada Ley, en la Primera Disposición Complementaria, se establecía que los terrenos eriazos que conforme a las leyes especiales y demás disposiciones complementarias revertieron a favor del Estado, se inscribían en el Registro por el sólo mérito de dicha disposición, autorizándose expresamente a la SBN a expedir una resolución indicando los inmuebles revertidos. Asimismo, procedía a cancelar los asientos, si los hubiera, extendidos a nombres de terceros, salvo en los casos en que ya exista Resolución Suprema, en cuyo mérito se inscribía el dominio del Estado. Además, según el artículo 4 del Reglamento de la Primera Disposición Complementaria de la citada Ley 27333, el Registrador Público extendía por el sólo mérito de la Resolución de la SBN la titularidad del dominio del Estado, y en los casos en que exista duplicidad de partidas en el Registro de Predios, el Registrador extendía el asiento de cancelación de aquella donde corre el dominio de los afectados con la reversión. En tal sentido, la inscripción de la cancelación de partidas, era de competencia del Registrador Público, a través del procedimiento de inscripción de títulos".

Es por ello, que de haber estado vigente dicha disposición y previa Resolución emitida por la SBN, donde se precise cuáles serían los predios revertidos, sí hubiese sido factible proceder a la cancelación de partidas; sin embargo, al quedar derogada la disposición que habilitaba lo antes mencionado por la dación de la Ley 30230, quedó sin efecto además la parte pertinente de la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 27333, en el sentido que no es posible ni la abstención del procedimiento, ni la cancelación de partidas, como estaba recogido en la Primera Disposición Complementaria de la acotada Ley (actualmente derogada e inaplicable).

En tal sentido, al evaluar un supuesto de duplicidad, corresponde aplicar las disposiciones generales previstas en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (vigentes) y que como ya hemos manifestado, es que en una eventual evaluación positiva de un procedimiento de duplicidad de partidas, corresponde cerrar la partida "menos antigua" y no la "más antigua" como pretende el apelante.

k) Ahora, como se ha manifestado en reiterados pronunciamientos de esta Dirección Técnica Registral, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de oficio, vale decir, aun cuando medie una solicitud presentada por un tercero que comunique la existencia de la presunta duplicidad, es la propia Administración la interesada en descartar, desvirtuar o determinar la existencia de duplicidad, para ello, las instancias pertinentes, basan su decisión en la información obrante en los títulos archivados, como es la documentación técnica que dio mérito a los procedimientos de

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

inscripción en las partidas involucradas, en general los títulos que sustentan la extensión de los asientos registrales y no en documentación que pudiera aportar el administrado.

Esta evaluación, como se ha mencionado anteriormente, le corresponde a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona competente donde se ubiquen los predios (en primera instancia) y a la Dirección Técnica Registral (en segunda instancia, en casos de denegatoria de inicio del procedimiento de cierre de partidas), cuando se formule recurso de apelación.

l) En el presente caso, de la revisión del expediente administrativo y conforme a lo expresado en la solicitud de cierre y recurso de apelación, el pedido encuentra base en el contenido del Informe Técnico N° 8295-2006-SUNARP-ZR N° IX/OC emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral competente, que determinó la existencia de superposición de partidas en aquella época; sin embargo, al evaluarse esta nueva solicitud, el órgano de apoyo técnico de la Jefatura de la Unidad Registral de la Z.R. N° IX – Sede Lima, se pronunció con Informe Técnico N° 028601-2019-SUNARP-Z.R. N° IX-OC del 19.12.2019, señalando la imposibilidad de emitir un pronunciamiento técnico sobre la existencia de duplicidad entre las citadas partidas (49042955 y 11054378 y sus independizaciones, todas del Registro de Predios de Lima), es decir, resultaría un pronunciamiento distinto al emitido con anterioridad.

Por tal motivo, y considerando dicho cuestionamiento, esta Dirección Técnica Registral, con el documento señalado en el numeral 2.9 de la parte de antecedentes, solicitó una nueva evaluación técnica, a la Subdirección de Base Gráfica Registral, a fin de que se determine, si existe o no duplicidad entre las partidas involucradas en el presente procedimiento de cierre de partidas, quien emitió el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, en el que se adjunta el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC, ambos del 01.10.2021, en el que se concluyó lo siguiente:

a) Se ha procedido al análisis y contrastación de la información gráfica obrante en los títulos archivados de las partidas N° 11054378 y N° 49042955, con la cual se ha identificado superposición gráfica, sin embargo, **no es posible precisar el área de superposición debido a que la información de la partida N° 49042955 carece de datos técnicos que precisen su forma de manera exacta, siendo importante señalar que además, tampoco es factible poder determinar el área gráfica no afectad**a, debido a que las partidas indicadas poseen múltiples independizaciones y los títulos archivados que dieron mérito a los asientos de modificación física o área remanente, carecen de elementos técnicos suficientes para determinar el perímetro actual de los mismos. (Resaltado y subrayado es nuestro).

b) **Respecto a la superposición de las independizaciones de la partida N°11054378 con la partida N°49042955**, se tiene lo siguiente:

- "Se encuentran totalmente las siguientes partidas: PE42964891 (UC 11198) e independizaciones, PE42964905 (UC 11252), PE42964999 (UC 11228), PE43358898 (UC 11173), PE43352857 (UC 11165) e independizaciones, PE43357530 (UC 11223), PE43357689 (UC 11346), PE43357719

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

(UC 11153), PE43331132 (UC 11147) acumulada en la PE12051566, PE43343394 (UC 11229), PE43325418 (UC 11150), PE43326554 (UC 11158), PE43328786 (UC 11159) e independizaciones, PE43323008 (UC 11166), PE43325442 (UC 11174), PE43325221 (UC 11176), PE43328964 (UC 11177), PE43326546 (UC 11178), PE43328867 (UC 11180), independizaciones de la PE43335782 (UC 11186) (cerrada), PE43328980 (UC 11190), PE43328956 (UC 11195), PE43326473 (UC 11196), independizaciones de la PE43326651 (UC 11217) (cerrada), PE43329006 (UC 11226), PE43326627 (UC 11227) e independizaciones, PE43343475 (UC 11230), PE43326368 (UC 11231), PE43329014 (UC 11232), PE43326600 (UC 11233), PE43329030 (UC 11236), PE43467077 (UC 11307), PE43328905 (UC 11309), PE43328891 (UC 11310), PE43326287 (UC 11311), PE43328921 (UC 11318), PE43335944 (UC 11325), PE43326333 (UC 11329), PE43335952 (UC 11332), PE43326201 (UC 11333), PE43326740 (UC 11350), PE43329774 (UC 11308), PE43354981 (UC 11314), PE43355007 (UC 11327), PE43357573 (UC 11315), PE43357557 (UC 11316), PE43326309 (UC 11138), con la PE43326643 (UC 11142) acumulada en la PE12051566, PE43328832 (UC 11148), PE43343432 (UC 11149), independizaciones de la PE43326260 (UC 11151) (cerrada), PE43326511 (UC 11143), PE43323210 (UC 11155), PE43343459 (UC 11160), PE43346121 (UC 11167), PE43326635 (UC 11171), PE43326295 (UC 11179), PE43326341 (UC 11188), PE43325191 (UC 11194), PE43346342 (UC 11219), PE43346156 (UC 11221), PE43326392 (UC 11222), PE43329189 (UC 111224), PE43326317 (UC 111225), PE43328913 (UC 11305), PE49041292 (UC 11328), PE43335928 (UC 11330), PE11080546 (UC 11323), PE12065973 (UC 11334), PE46248864 (UC 11345), PE43325205 (UC 11409) e independizaciones, PE43325248 (UC 11414), PE11120816 (UC 11189), PE11868532 (UC 11163), PE11911426 (UC 11220), PE12338706, PE12339173, PE12339178, PE12437493 (UC 90895 – UC antigua 11157), PE13386056 (UC 11181) y P01174039 (UC 11161).

- No es factible precisar o descartar superposición de las partidas: PE42964735 (UC 11237), PE43355104 (UC 11300), PE43328948 (UC 11168), PE43328972 (UC 11169), PE43326244 (UC 11182), PE43326562 (UC 11200), PE43326589 (UC 11215), PE43346148 (UC 11216) e independizaciones, PE43323229 (UC 11239), PE49041288 (UC 11295) e independizaciones, PE43326481 (UC 11299), PE43328883 (UC 112302), PE43326325 (UC 11303), PE43333372 (UC 11199), PE46248872 (UC 11337), PE43357808 (UC 11339), PE46246683 (UC 11419), PE43467131 (UC 11423), PE43326686 (UC 11424), PE43343483 (UC 11425), PE43335898 (UC 11304) y PE43335898 (UC 11416), respecto del ámbito perimetral de la partida N°49042955, debido a que la información obrante en los títulos archivados de este último, carece de datos técnicos que precisen su forma de manera exacta.

- Se ha identificado la partida N°12416342 (independización de la partida N°49042955) ubicada dentro del ámbito de la partida N°11054378, sin embargo, ésta no se encuentra afectando a ninguna de sus independizaciones.

- Finalmente, acerca de emitir un pronunciamiento sobre, si el contenido de los informes técnicos N°028601-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC del 19.12.2019 y N°001875-2020-SUNARP- Z.R. N° IX/OC del 21.01.2020 guarda concordancia con el contenido obrante en los títulos archivados de las partidas N°11054378 y N°49042955, informo que para la elaboración del presente informe se ha tenido en consideración los criterios establecidos en la Directiva N°004-2020-SUNARP-SCT-DTR de fecha 10.12.2020 y sus Lineamientos, aprobado mediante Resolución N°023-2021-SUNARP/DTR de fecha 23.07.2021, por lo que, no podría manifestarme respecto a los criterios y formas de evaluación técnica en relación a la información gráfica y literal obrante en los títulos archivados, que se consideraron para emitir las conclusiones de los informes técnicos señalados, dado que éstos se emitieron con anterioridad a la normativa citada".

Por lo tanto, a nivel técnico y conforme lo ha manifestado la Subdirección de Base Gráfica Registral, si bien, se ha identificado superposición gráfica entre las partidas N° 11054378 y N° 49042955, ambas del Registro de Predios de Lima, no fue posible precisar el área de superposición, debido a que la información de la partida N° 49042955 carece de datos técnicos que precisen su forma de manera exacta, siendo importante también señalar que tampoco es factible poder determinar el área gráfica no

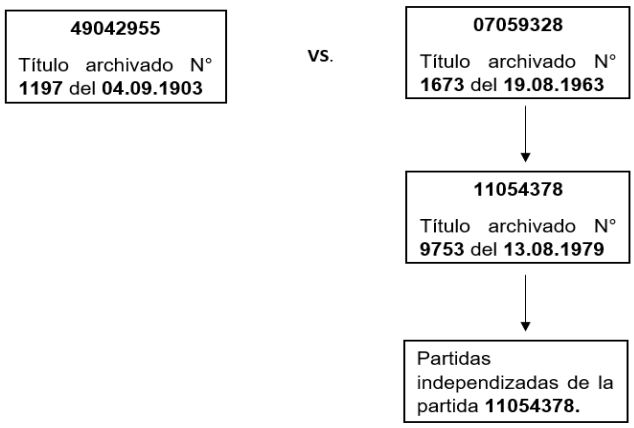
Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

afectada, debido a que las partidas indicadas poseen múltiples independizaciones y los títulos archivados que dieron mérito a los asientos de modificación física o área remanente, carecen de elementos técnicos suficientes para determinar el perímetro actual de los mismos; sin embargo, por otro lado, sí ha sido posible determinar la existencia de superposición total entre el área total de los predios independizados de la partida N° 11054378 (solo aquellos que se indican en el informe técnico de la Subdirección de Base Gráfica Registral) con la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

II) Habiéndose detectado la superposición a nivel técnico entre los predios que fueron independizados de la partida N° 11054378 en contraste con la partida N° 49042955, de la evaluación jurídica de las partidas involucradas en el presente procedimiento, se puede advertir que la partida N° 49042955, **su asiento de inscripción primigenio es el título archivado N° 1197 del 04.09.1903**, el cual resulta el más antiguo en contraste con la partida N° 11054378 y sus independizaciones, cuya partida matriz o antecedente registral inmediato (Partida N° 07059328 del Registro de Predios de Lima), **fue inmatriculada en virtud del Título archivado N° 1673 del 19.08.1963**, consecuentemente, todos los predios independizados de la partida N° 11054378, resultan ser de "menor antigüedad" con la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

EVALUACIÓN DE ANTIGÜEDAD



Por otro lado, de una lectura de los asientos de dominio de las partidas independizadas de la partida de menor antigüedad, se puede apreciar que existen inscripciones incompatibles con la partida de mayor antigüedad, por lo que *a priori*, correspondería dictar el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad, únicamente respecto de las partidas independizadas de la partida N° 11054378 (solamente las señaladas en el Informe N° 373-2021-

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

SUNARP-DTR/SC del 01.10.2021) por superponerse totalmente al predio inscrito en la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

Sin perjuicio de ello, siendo competencia de la Jefatura de la Unidad Registral evaluar la pertinencia de disponer el inicio, corresponderá a dicho órgano que en virtud a sus atribuciones y competencias asignadas, emitir un nuevo pronunciamiento respecto del inicio del procedimiento de cierre de partidas, que se indican en el informe técnico de la Subdirección de Base Gráfica Registral, debiendo efectuar el análisis de ser el caso, sobre la existencia de asientos registrales que impidan o limiten disponer el inicio en cada una de las partidas independizadas que se hayan descrito en el ya citado informe técnico.

m) Por tales consideraciones, se ha determinado a nivel de esta instancia que sí existen elementos técnicos y concurren los presupuestos previstos en la normatividad vigente, para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas (menos antigua), en este caso, de las independizaciones de la partida N° 11054378 señaladas en el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, y el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC por superposición total con la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

Cabe precisar que el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, y el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC, ambos del 01.10.2021, forman parte integrante de la presente resolución. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.2[8] del artículo 6 del TUO de la Ley 27444 aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS.

No obstante lo expuesto, es pertinente precisar que, siendo que a la fecha de emisión del Informe Técnico emitido por la Subdirección de Base Gráfica Registral (01.10.2021), con posterioridad, se ha efectuado la inscripción del título N° 02831259 del 13.10.2021, en la partida N° 11054378, cuyo acto rogado fue la independización de la Parcela N° 11206, que quedó registrada en la partida N° 14845780 del Registro de Predios de Lima, corresponderá a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, evaluar la pertinencia de solicitar al órgano técnico de primera instancia, la ampliación o requerimiento de informe que precise o señale de forma expresa si esta nueva partida generada con posterioridad también se

[8] **"Artículo 6.- Motivación del acto administrativo**
(…)
6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo.
(…)".

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

encuentra comprendida en superposición con la partida N° 49042955 del Registro de Predios de Lima.

n) Otro tema advertido en la evaluación del presente expediente administrativo, es que con motivo de la emisión de la Resolución de la Jefatura de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG, que declaró improcedente la solicitud de cierre de las partidas involucradas en el presente procedimiento administrativo, se procedió a la notificación del acto administrativo a los titulares registrales de las partidas involucradas, siendo que en el caso de la Compañía Agrícola Marsano Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada inscrita en la partida N° 02327260 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, la notificación fue devuelta[9], dado que, la persona que atendió se negó a recibir la Resolución, informando que la sociedad se mudó.

Al respecto, cabe reiterar que el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas es uno de "oficio", es decir, nuestra institución es la primera interesada en corregir las deficiencias generadas con la doble inscripción, por lo que la deficiencia en la falta de notificación de la Resolución de la Jefatura de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG a la titular registral, Compañía Agrícola Marsano Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, no altera el pronunciamiento emitido por esta instancia, dado que no es posible valorar en estos procedimientos, información o documentación que "aportan las partes", pues el análisis únicamente se sustenta en los títulos archivados y partidas registrales, no en información extra registral.

Por ello, el hecho que se haya devuelto la notificación de la Resolución de la Jefatura de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R. N° IX/UREG, no es óbice u obstáculo para que esta instancia emita un pronunciamiento, máxime si lo que se está disponiendo es que la Jefatura de la Unidad Registral emita un nuevo pronunciamiento, sustentando su decisión en el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC, conforme a lo manifestado en la presente resolución.

Por último, en lo que respecta a este extremo, se recomienda a la Jefatura de la Unidad Registral, que al momento de emitir un nuevo pronunciamiento, conforme a las consideraciones previas, se agote todos los medios posibles para la debida notificación de los titulares registrales de las partidas involucradas, pudiendo de ser el caso remitirse a los títulos archivados más recientes inscritos en la partida N° 02327260 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consten las actas de junta general de accionistas

[9] Consta el cargo de notificación a fojas 239, al domicilio de la Sociedad, obrante en el expediente, sito en **Calle Jorge Buckley N° 185, Dpto. 8**, distrito de Miraflores, provincia y Departamento de Lima.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

de la hoy Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima Sociedad Anónima Cerrada y de ser el caso, domicilios que dicha persona jurídica haya consignado en otros procedimientos de duplicidad afines.

ñ) Sin perjuicio de todo lo expuesto, corresponde pronunciarnos respecto de los argumentos que el administrado formula en su recurso de apelación:

ñ.1) El pedido de cierre de partidas se encontraría amparada en la Resolución N° 2215-2019-SUNARP-TR-L del 28.08.2019, emitida por el Tribunal Registral de Lima, quien al momento de resolver la apelación y confirmar la denegatoria de la solicitud de inscripción de cierre y cancelación de partidas que anteceden a la ficha N° 83315 que continúa en la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima, en su parte de análisis manifestó que en el presente caso ha desaparecido el impedimento de la Unidad Registral para ejercer su función de cierre de partidas por duplicidad.

- Al respecto, el supuesto de abstención publicitado en las partidas involucradas en el presente procedimiento y recogido en la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 27333, fue derogada por la Primera Disposición Derogatoria de la Ley 30230, lo cual posibilita que la Unidad Registral competente, pueda ejercer su función de dictar el inicio del procedimiento de cierre de partidas; sin embargo, dicho pronunciamiento será emitido, siempre que existan elementos técnicos que confirmen la existencia de superposición y concurran los presupuestos previstos normativamente.

- Lo antes expresado importa que si bien existe una habilitación legal, se debe efectuar en el marco de las disposiciones contenidas en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que para el presente caso en concreto es de aplicación lo señalado en el artículo 60° del citado Reglamento, dado que se trata de un supuesto de duplicidad con inscripciones incompatibles, no siendo viable que por el solo mérito de la Resolución N° 2215-2019-SUNARP-TR-L del 28.08.2019, emitida por el Tribunal Registral de Lima, se proceda a cerrar las partidas que anteceden a la ficha N° 83315 que continúa en la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, cabe recalcar que dicha Resolución no se pronuncia tampoco en ese sentido, lo que se resuelve es que ha desaparecido la prohibición que impedía que la Unidad Registral ejerza su función de disponer el cierre de partidas, más no implica que necesariamente al desaparecer dicha prohibición lo que corresponda es cerrar la partida más antigua N° 49042955 del Registro antes acotado.

- Por tal motivo, sí corresponde que la Unidad Registral ejerza su función pero en el marco de la normatividad vigente que regula que en casos de que se determine la existencia de duplicidad, se debe proceder al inicio del

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

procedimiento de cierre de partidas de menor antigüedad, dejando a salvo el derecho de los titulares registrales que una vez dictado el inicio del procedimiento y se proceda a su notificación puedan ejercer su derecho de defensa, formulando de ser el caso, la oposición al mismo.

ñ.2) La acumulación de solicitudes de duplicidad sería ineficaz al no haberse dictado y notificado la resolución correspondiente conforme lo dispone el artículo 160 y concordante con el artículo 16 del TUO de la Ley 27444, aprobado mediante D.S N° 004-2019-JUS, asimismo, no existiría conexión entre las pretensiones y que la comunicación formulada por Sala del Tribunal Registral respecto de que ha desaparecido el impedido para que la Unidad Registral ejerza su función debe ser acatado en todos sus extremos por la administración.

Como ya se ha manifestado anteriormente, el procedimiento de cierre de partidas es de oficio, por lo que las comunicaciones o pedidos de cierre de partidas por existencia de presuntas duplicidades que efectúen los administrados, generan la evaluación del inicio del procedimiento, pero esta evaluación es facultad y obligación de la propia entidad que busca corregir una deficiencia o patología producida a nivel registral con la doble inscripción.

En ese contexto, la comunicación de los administrados dirigidos a las Jefaturas de las Unidades Registrales de los órganos desconcentrados de nuestra institución, propicia que se evalúe varios aspectos, como la existencia de duplicidad, así mismo que se identifique o descarte la superposición gráfica, cuál de las partidas es la menos y más antigua en el procedimiento, así como el supuesto de duplicidad que corresponda aplicar, por ejemplo, duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.

Ahora, dicha evaluación es exclusiva de la Administración, por ende, por más que se trate de solicitudes presentadas por los administrados, aquello no enerva el procedimiento de oficio y la evaluación exclusiva de la Administración, pues si bien, en el presente caso, es a partir de las comunicaciones formuladas por los usuarios, que nuestra institución despliega las actividades[10] y acciones necesarias a efectos para determinar o descartar la existencia de duplicidad de partidas, pero esto no implica que estemos en un escenario o supuesto de procedimiento contencioso formulado a iniciativa de parte, donde se evalúen pretensiones contrapuestas, sino que se trata de un procedimiento administrativo de oficio que puede activarse con la o las comunicaciones de los administrados.

[10] Se solicita informes al órgano técnico de la Subdirección de Base Gráfica Registral, se hace la evaluación de las partidas involucradas, entre otros.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

ñ.3) Se cuestiona el contenido del Informe Técnico N° 028601-2019-SUNARP-Z.R. N° IX-OC del 19.12.2019, que sustenta la Resolución emitida por la Unidad Registral que deniega el inicio del procedimiento de cierre de partidas, pues no se ha valorado lo resuelto en su oportunidad por la Gerencia Registral (Hoy Unidad Registral) mediante Resolución N° 898-2007-SUNARP-ZR N° IX/GR del 30.10.2007, la cual hace referencia al Informe Técnico N° 8395-2006-SUNARP-ZR N° IX/GR del 12.12.2006.

Esta Dirección Técnica Registral, en virtud al cuestionamiento, procedió a solicitar un nuevo pronunciamiento al órgano de apoyo técnico, la Subdirección de Base Gráfica Registral, que emitió el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, en el que se adjunta el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC, ambos del 01.10.2021, en el que se concluyó que se ha identificado superposición gráfica entre las partidas N° 11054378 y N° 49042955, ambas del Registro de Predios de Lima, <u>pero no fue posible precisar el área de superposición, debido a que la información de la partida N° 49042955 carece de datos técnicos que precisen su forma de manera exacta, siendo importante también señalar que tampoco es factible poder determinar el área gráfica no afectada</u>, debido a que las partidas indicadas poseen múltiples independizaciones y los títulos archivados que dieron mérito a los asientos de modificación física o área remanente, carecen de elementos técnicos suficientes para determinar el perímetro actual de los mismos, situación que impide disponer el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima.

No obstante lo expuesto, por otro lado, sí ha sido posible determinar la existencia de superposición total entre el área total de los predios independizados de la partida N° 11054378 (solo aquellos que se indican en el informe técnico de la Subdirección de Base Gráfica Registral) con la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

Dicha evaluación técnica ha sido complementado con la evaluación jurídica, en el sentido de haberse determinado la antigüedad de las partidas involucradas y se ha podido advertir la existencia de asientos incompatibles, por lo que resulta aplicable lo regulado en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ñ.4) Que si bien la regla general recogida en los artículos 56 y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es que en un eventual supuesto de duplicidad de partidas, se debe procede al cierre de la partida menos antigua, dicha regla es aplicable cuando existe oposición de derechos reales, no siendo este el caso, pues mencionan que no se encuentran en conflicto con nadie y que las inscripciones se efectuaron por mandato de las mismas normas de adjudicación, por lo que se debería iniciar

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

el procedimiento de cierre de las partidas que anteceden a la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima.

En lo que respecta a este argumento, como ya se ha mencionado, en el presente caso, no es posible acoger lo señalado por el apelante, estando a la normatividad vigente, tampoco existe norma especial aplicable y vigente al presente caso que posibilite el cierre de la partida más antigua; sin embargo, cabe hacer la precisión de por qué en el Registro se presenta patologías de técnica registral como la superposición gráfica.

Al respecto, debemos considerar que el registro de propiedad inmueble opera en el Perú desde 1888 y desde su creación se han efectuado inscripciones registrales sobre predios, muchas de ellas sobre modificaciones físicas en las cuales no se exigía información gráfica, fundamentalmente por dos motivos: El primero, por la ausencia de normativa que exigía al registro solicitar ese tipo de información, y el segundo, por la inexistencia de un sistema de información gráfica catastral que permite incorporar todos aquellos planos que aporte el administrado.

Es recién con la dación del Decreto Supremo 002-89-JUS que se estableció la obligación de presentar información gráfica al registro para la inscripción de inmatriculaciones, subdivisiones, desmembraciones o acumulaciones de predios urbanos, ubicados en zonas o regiones catastradas o en proceso de levantamiento catastral y por el lado de contar con una base gráfica catastral, es a mediados de 1994 que la entidad registral comienza su implementación, siendo que a partir de esa fecha el registro ha ido incorporando a su base gráfica los planos aportados por el administrado en los procesos de inscripción o aquellos existentes en los títulos archivados de predios inscritos.

Entonces, bajo circunstancias como la expuesta en el párrafo precedente, ocurre que en el proceso de actualización de la base gráfica registral mediante la incorporación de la información de planos y demás documentos que obran en los títulos archivados, los mismos que –dado el contexto normativo del momento– fueron presentados al registro, se logra producir patologías como la superposición de áreas.

Ahora, sobre lo mencionado por el administrado en el sentido que la regla general solo es aplicable cuando hay conflicto y oposición de derechos reales, es oportuno señalar que al efectuar la revisión general de las partidas involucradas, existen diferentes titulares registrales de los predios de las partidas detectadas en superposición, por lo que, el análisis de la pertinencia de la existencia o no, de un conflicto de intereses no corresponde a ningún órgano administrativo de esta institución.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

En efecto, no debe perderse de vista que el procedimiento de cierre de partida por duplicidad de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponden a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

5.2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG en el marco de la normatividad vigente sobre el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Que, para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas, la existencia de superposición gráfica entre los predios debe determinarse de manera puntual y precisa a nivel registral, valiéndonos para ello de la información que obra en el Archivo Registral y en el respectivo informe técnico que emita el área de Catastro, que es el órgano especializado en evaluar la información gráfica contenida en planos que permitirán la localización catastral del predio registrado.

Que, el Informe Técnico Nº 028601-2019-SUNARP-Z.R.N°IX-OC del 19.12.2019, el área de Catastro de la Oficina Registral competente manifestó que no es posible emitir opinión técnica expresa, sobre la existencia de duplicidad entre las partidas involucradas (49042955 en contraste con la partida N° 11054378 y sus independizaciones) dado que, de acuerdo a los postulados de la UREG, para identificar duplicidad, se requiere los planos de ambas partidas, por tal motivo, la Unidad Registral, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas solicitado por el recurrente.

Que, la Subdirección de Base Gráfica Registral, como órgano de apoyo de esta Dirección Técnica Registral y ante el cuestionamiento al Informe Técnico emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, emitió el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, en el que se adjunta el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC, ambos del 01.10.2021, en el que se concluyó que, se ha identificado superposición gráfica entre las partidas N° 11054378 y N° 49042955, ambas del Registro de Predios de Lima; sin embargo, no fue posible precisar el área de superposición, debido a que la información de la partida N° 49042955 carece de datos técnicos que precisen su forma de manera exacta, siendo importante también señalar que tampoco es factible poder determinar el área gráfica no afectada, debido a que las partidas indicadas poseen múltiples independizaciones y los títulos archivados que dieron mérito a los asientos de modificación física o área remanente, carecen de elementos técnicos suficientes para determinar el perímetro actual de los mismos.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

Que, sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo precedente, sí fue posible determinar la existencia de superposición total entre el área total de los predios independizados de la partida N° 11054378 (solo aquellos que se indican en el informe técnico de la Subdirección de Base Gráfica Registral) con la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima, por lo que correspondería que la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, emita un nuevo pronunciamiento en el que se disponga el inicio del procedimiento de cierre de partidas, sustentando su decisión en el Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, en el que se adjunta el Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC y previa evaluación de las partidas independizadas de la partida N° 11054378 del Registro de Predios de Lima que se indican en el citado informe, en específico a las superpuestas totalmente con la partida N° 49042955, todas del Registro de Predios de Lima.

Que, atendiendo la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, debidamente fundamentados en la presente resolución, y considerando complementariamente la evaluación jurídica, respecto de la determinación de antigüedad de las partidas involucradas, así como la incompatibilidad de asientos registrales, resulta factible que administrativamente se pueda determinar la duplicidad.

Que, el procedimiento de cierre de partida por duplicidad de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponden a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

Que, habiendo absuelto los argumentos alegados por el recurrente en su recurso de apelación, corresponde resolver.

VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores y de conformidad con la facultad conferida en el literal i) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Decreto Supremo N° 35-2022-SUNARP-SN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano **CARLOS ALBERTO TARDILLO REYES**, en representación de Asociación de Propietario “El Dorado”, contra la Resolución de la Unidad Registral Nº 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 12.03.2020.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823

Artículo 2°.- CONFIRMAR, el extremo de la Resolución de la Unidad Registral Nº 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, que declara improcedente el inicio de procedimiento de cierre por duplicidad entre las partidas N°s 11054378 y 49042955, ambas del Registro de Predios de Lima, conforme a los argumentos señalados en la parte de análisis de la presente resolución.

Artículo 3°.- REVOCAR, la Resolución de la Unidad Registral Nº 198-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, en el extremo que declara improcedente el inicio de procedimiento de cierre por duplicidad de las independizaciones de la partida N° 11054378 en contraste con la partida N° 49042955; en consecuencia, se dispone que la Jefatura de la Unidad Registral previo análisis de las partidas descritas en el literal b) del Informe Técnico N° 001-2021-SUNARP-DTR-SCT/MJC, adjunto al Informe N° 373-2021-SUNARP-DTR/SC, ambos del 01.10.2021, y considerando lo señalado en el tercer párrafo del literal m) del numeral 5.1.3 de la parte de análisis de la presente resolución, emita un nuevo pronunciamiento, disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de las partidas independizadas de la partida N° 11054378, todas del Registro de Predios de Lima, conforme a los argumentos señalados en la parte de análisis de la presente resolución.

Artículo 4°.- DISPONER la notificación de la presente resolución y los informes técnicos que la sustentan, a los titulares registrales de las partidas involucradas en el presente procedimiento y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – UREG – Sede Lima.

Artículo 5°.- DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX – UREG – Sede Lima, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la web institucional.

Firmado digitalmente por
HUGO ESPINOZA RIVERA
Director Técnico Registral.
Sede Central – SUNARP.

Firmado digitalmente por: ESPINOZA RIVERA Hugo Jorge FAU 20267073580 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2023/01/09 12:26:42-0500

HER/mpc-ralt.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7929583823