



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 028 -2022-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de enero del 2023

VISTOS: El Memorándum N°020-2022-SUNARP-ZRN°IX/86° de fecha 05/10/2022, presentado por el Registrador Público Javier Anaya Castillo, remitido a la Unidad Registral mediante Memorándum N°02348-2022-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI del 06/10/2022; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante los documentos de vistos, se solicita la evaluación respecto al inicio de procedimiento de cierre de partida por existir presunta superposición de área entre la partida N°11066491 con las partidas N°14078434, N°07054013 y N°11098483, correspondiente al Registro de Predios de Lima.

Que, el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondiente a distintos predios.

Que, conforme a lo regulado por el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 57, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento General, a fin que se disponga el inicio de trámite de cierre de partidas. Por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que se resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas;

Que, conforme al artículo 62° del mencionado Reglamento, concordado con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica del área de Catastro, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales;

Que, en atención de la solicitud presentada a través de documento de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro, con fecha 13 de noviembre del 2022 expide informe técnico N°025510-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en los siguientes términos:

(...)

3.-CONCLUSIÓN

(...) en el análisis realizado para cada partida en estudio, se comprueba que no es posible llevar a cabo el estudio de duplicidad solicitado entre la partida 11066491 con las partidas 07054013 y 11098483, porque no tienen plano matriz de remanente actual., Así como, tiene limitaciones para su incorporación en la BGR por ausencia de cartografía base oficial.

La partida 14078434 si cuenta con plano y no tiene independización, pero tiene limitaciones para su incorporación en la BGR por ausencia de cartografía base oficial.

(...).

Que, a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro, con fecha 22 de diciembre del 2022 expide informe técnico ampliatorio N°028884-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en los siguientes términos:

(...)para llevar a cabo el estudio técnico de DUPLICIDAD, se debe tener como respaldo el plano del título archivado del predio inscrito y de haber tenido asientos de modificación, el plano de remanente. Entonces y conforme se puede comprobar fehacientemente, la partida 11066491 y las partidas 07054013 y 11098483, no tienen plano matriz de remanente luego de sucesivos asientos de modificación (...) la zona de estudio no tiene cartografía base oficial de respaldo a la Base Gráfica registral.

(...) la partida 14078434 si cuenta con plano; también tiene limitaciones para su ubicación espacial e incorporación en la BGR por ausencia de cartografía base oficial(...)

Dado a que a la fecha siguen existiendo las limitaciones técnicas indicadas en el informe técnico 25510-2022, se ratifica en toda su extensión"

Que, de la revisión de partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la partida **N°11066491** del Registro de Predios de Lima, consta la inmatriculación del terreno ubicado al Este de la Lotización "El Sol de la Molina" del distrito de la Molina, con un área de 500,000.00m², según Título Archivado N°14968 del 20.07.1982, a favor del Estado, en mérito de la Resolución Ministerial N°231-82 de fecha 24.06.1982. Posteriormente se verifica que la Municipalidad de Lima Metropolitana adquiere el dominio por adjudicación, según consta la resolución N°1229 del 22.05.1985. Por resolución Directoral N°283-80-VC-6455 del 23.06.1980, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción se aprobó los estudios preliminares de habilitación urbana para uso de vivienda, y que mediante Resolución de Alcaldía N°571 del 22.03.1989 se autorizó la adjudicación de lotes materia de la urbanización a favor de los asociados. Se verifica anotaciones de independización por As. B 0003 al B 000044 (pág. 25 al 65). Asimismo, consta en los As. C 00002 al C000013 la anotación preventiva de adjudicación y compraventa, los mismo que son levantados mediante As.C00002 por vencimiento de plazo (pág. 102). Según el As. C00019, se inscribe la sentencia expedida mediante Resolución N°27 del 30.01.2008, emitido por el 4° Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, consentida mediante Resolución N°80 del 11.11.2011, que declara nulo los asientos registrales 5-C y 2-B de la ficha registral 251691 y como consecuencia nulos los As. C00008 y C00009 de la partida electrónica N°11066491. Mediante el As. D00003 consta anotado la sentencia expedida mediante Resolución N°28 del 22.12.2009 del 27° Juzgado Civil de Lima, confirmado mediante Resolución de Vista N° S/N del 27.05.2010, en la que resuelve declarar fundada el otorgamiento de escritura pública de compra venta interpuesta por Isabel Rosario Tejada de Luque contra La Municipalidad Metropolitana de Lima, como consecuencia se ordenó otorgar la escritura pública de adjudicación directa independización del lote N°03 de la Manzana M, con un área de 1,102.88m. Por medio del As. C000022 consta que, la Municipalidad Metropolitana

de Lima adquiere el dominio del inmueble en mérito de la Resolución de Alcaldía N°1229 del 22.05.1985, posteriormente se anota la independización provisional del lote 03 de la mz. M con un área de 1,102.88m a favor de la sociedad conyugal formada por Luis Humberto Luque Sánchez e Isabel Rosario Tejada Rojas de Luque, según Título Archivado N°1058456 del 10.05.2018. Asimismo, por As. D00010, consta la anotación preventiva de sentencia Judicial, que por resolución cautelar, del segundo Juzgado Civil de La Molina y Cieneguilla de la Corte Superior de Justicia de Lima Este, precisándose que la sentencia tiene relación con el terreno denominado Lote 2 de la Manzana Q, Urbanización Los Huertos de La Molina, con un área de 1,003m2. Por lo que se resuelve, declarar que Juan Efraín Ordoñez Concha tiene el mejor derecho de propiedad frente a Raquel Avellaneda Díaz.

Que, en la partida **N°11098483** del Registro de Predios de Lima, consta inmatriculado el predio denominado Fundo Rinconada de Ate, distrito de Ate, con un área de trescientos cuarenta y ocho hectáreas y media equivalentes a 120 fanegadas, a favor de German Aparicio Alvarado, según Título Archivado N°35 del 04.01.1917, posteriormente, se verifica transferencia del inmueble por sucesión intestada y luego por anticipo de legítimo, siendo que los últimos titulares registrales, inscritos son: Aparicio Gereda Oscar German, Aparicio Lembcke de MENDIVIL Carolina Carmen Rosa Melby, Aparicio Lembcke German Ricardo, Aparicio Porta María Rosario Aida Cecilia Andrea, Aparicio Rabines José Antonio, Aparicio Rabines Luis Felipe, Aparicio Rabines Manuel Augusto, Aparicio Rabines María Helena, Aparicio Valdez Alfredo, Aparicio Valdez Feliciano, entre otros.

Que, en la partida **N°07054013 (Tomo 1111 Fs. 79)** del Registro de Predios de Lima, independizado del Tomo 813 Fojas 417, consta inscrito la independización del Fundo Rinconada de Ate, constituido por el lote N°15, con un área de 524,150.00m2, a favor de Luis Aparicio Valdez y María Elena Rabines Urrunaga (Título Archivado N°1869 del 02.02.1961), según As. 2, La Inmobiliaria Urbanizadora Laderas de la Rinconada Sociedad Anónima adquiere el dominio de este terreno, y mediante As.3 se forma una nueva unidad inmobiliaria con un área de 1, 291, 650.00m2, al habersele acumulado lo inscrito a fojas 67, 71 y 75 del mismo tomo. Se verifica posterior segregación, desmembración, independización, (As.4 y siguientes), por As. 10, el terreno quedó reducido a un área de 659,857.15m2. Se verifica posterior independización de un área de 999m a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana (Ficha 258142). Asimismo, se revierte a propiedad del Estado un área de 37,000.00m2 (As. C00001). Se verifica posteriores independizaciones, y subdivisión de tres parcelas según As. B00007, siendo que Por As B00009 queda un área remanente de 474,219.25m2. Mediante el As. C00002 y As.D00004, La inmobiliaria Los Chancas S.A.C. adquiere el 22.2505% de acciones y derechos, y Walter Orlando Huallpa Quispe adquiere el 21.4869% de acciones y derechos que le correspondían a la Inmobiliaria Constructora Laderas de la Rinconada S.A., El servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima - Sedapal independiza un área de 311.45m2 en la partida N°12344959. Se constituyó Servidumbre de paso a favor de este predio a través del predio inscrito en la Partida N°49011450 (As. B00010). Por medio del As.B00014 el predio se encuentra ubicado en la jurisdicción del distrito de La Molina. Posteriormente se verifica anotación de independización con un área de 94,520.11m2 en la partida N°14078434. Finalmente, por As. C 00004 Walter Orlando Huallpa Quispe adquiere el 26.857755% de acciones y derechos y la Inmobiliaria Constructora Urbanizadora Laderas de la Rinconada S.A. ha adquirido el 73.142245% de acciones y derechos sobre este inmueble, y posterior inmovilización de dichas acciones y derechos (As. D00006 y D00007).

Que, en la partida **N°14078434**, independizado de la Partida N°07054013, del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el Lote Remanente I-A del Fundo Rinconada de Ate y Planicie de Pampa Grande, La Molina, con un área de 94,520.11m2, a favor de Inmobiliaria Constructora Urbanizadora Laderas de la Rinconada S.A. (22.2505% de acciones y derechos) y Walter Orlando Huallpa Quispe (21.4869% de acciones y derechos) según Título Archivado N°301585 del 07.02.2018. Se verifica por As. C 00002,

Inmobiliaria Los Chancas S.A. ha adquirido el inmueble en virtud a la división y partición celebrada con sus copropietarios antes mencionados.

Que, para establecer que un mismo predio se encuentra inscrito en dos o más partidas es necesario establecer con certeza su localización exacta, en función a la información técnica relevante del archivo registral, como planos, memorias descriptivas y otros;

Que, por otra parte, al haberse determinado por parte de la oficina de Catastro, en el Informe Técnico N°025510-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT citado, se concluye que, al no contener plano matriz de remanente actual para el estudio de duplicidad entre la partida N°11066491 con las partidas N°07054013 y N°11098483, y la ausencia de cartografía base oficial, y que la partida N°14078434 tiene limitación por su incorporación en la BGR por ausencia de cartografía base oficial, por lo que no es posible llevar a cabo el estudio de duplicidad, ya que uno de los presupuestos para disponer el inicio del procedimiento de cierre es la determinación certera e inequívoca de la duplicidad o superposición en mérito a la evaluación técnica que efectúe el área de catastro;

Que, finalmente cabe señalar que el procedimiento administrativo de cierre de partidas registrales tiene por finalidad determinar la existencia de duplicidad de partidas a fin de publicitar la existencia y de no mediar oposición, se disponga el cierre de la partida menos antigua. Sin embargo, el eventual cierre administrativo de cierre de partidas que pudiera efectuarse no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, ni declaración de mejor derecho de propiedad, por cuanto ello es competencia del Poder Judicial: declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil;

De conformidad con lo dispuesto en artículo 57 del TUO del reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012, que faculta al Gerente Registral (Hoy Jefe de la Unidad Registral) disponer las acciones previstas en el Capítulo II sobre duplicidad de partidas;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – **DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre el predio inscrito en la partida **N°11066491** con lo inscrito en las partidas **N°14078434, N°07054013 y N°11098483** del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – **NOTIFÍQUESE** al interesado para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
SUNARP -Zona Registral N° IX-Sede Lima