



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 045 - 2023-SUNARP-ZRNIX-/UREG

Lima, 07 de febrero del 2023

VISTOS: La hoja de trámite N°2022-003534-SUNARP-Z.R.N°IX-Sede Lima del 27/01/2022 presentada por Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C representada por su gerente general Rafael Calvo González Gallarza, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, en su artículo 56, aplicado al caso específico del Registro de Predios, establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien inmueble. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;

Que, el supuesto de superposición de áreas que alude la citada norma, constituye una anomalía registral configurada por la doble inscripción de un predio, ya sea en toda su extensión (total) o en parte de ella (parcial). En ese sentido, la superposición registral es la forma como se expresa la duplicidad de partidas en el registro de predios;

Que, mediante hoja de trámite de vistos, el administrado en representación de la compañía Agrícola de Lima (antes Compañía Agrícola de Lima Marsano Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada y Compañía Agrícola de Lima Limitada S.A), propietaria del bien inmueble denominado Fundo Copacabana situado en el Valle de Carabayllo, manifiesta que en la partida 42959545 se habría inscrito con un área de 12,800.00 m², a pesar de que el citado predio se encontraba totalmente superpuesto a la partida 49042955 del Registro de Predios, por lo que solicita que se inicie el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad;

Que, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, es de tramitación autónoma, distinto del procedimiento de calificación registral a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, por cuanto no está orientado a la calificación e inscripción de un acto

nuevo en las partidas, sino a efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del Título V, del citado Reglamento General, en caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, disponga el cierre de la partida menos antigua;

Que, conforme a lo regulado por el TUO 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 del 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 resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas;

Que, en ese sentido corresponde que se determine si, en el presente caso, se habría configurado alguno de los supuestos previstos en el artículo 58 y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, lo cual implica que esta Unidad Registral deba recabar la evaluación técnica del área de catastro y contrastarla con la evaluación jurídica de las partidas involucradas;

Que, asimismo, de conformidad con los “LINEAMIENTOS PARA EL PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS POR DUPLICIDAD EN EL REGISTRO DE PREDIOS” aprobados por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°008-2022-SUNARP/DTR se señala que *“recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad o, la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la UREG solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición”*;

Que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en los procedimientos de inscripción de actos o derechos que importen la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, la inscripción se realiza previo informe técnico del área de catastro, el cual debe verificar “los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnico donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes si los hubiere”. Asimismo, de acuerdo con el mismo artículo dicho informe debe realizarse “únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad”;

Que, si bien, el citado artículo está referido a los informes técnicos emitidos en los procedimientos de inscripción, sus alcances son aplicables también a los informes técnicos requeridos por las instancias administrativas en los casos de solicitud de cierre de partidas

por duplicidad en el Registro de Predios, pues si el informe del área de catastro, en atención a su carácter especializado, es vinculante para determinar una inscripción a fin de evitar una duplicidad; con mayor razón debe ser vinculante en la determinación de la superposición que conlleve a un eventual cierre de partidas por duplicidad, puesto que para el cierre de parida registral menos antigua por el supuesto de superposición de área, debe establecerse dicha superposición con certeza a través del área de catastro;

Que, a fin de contar con la opinión técnica de la Oficina de Catastro, órgano especializado en el análisis de la documentación registral, gráfica y escrita, así como los datos técnicos de la información gráfica existente en el archivo registral, se le solicitó emitir opinión expresa sobre la existencia o no de duplicidad entre las partidas 42959545 y 49042955, emitiéndose el Informe Técnico N°007471-2022- Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 13/04/2022, concluyéndose que:

“(…)

III. Análisis Gráfico de Partidas Involucradas

3.1. PARTIDA N° 42959545:

Área inscrita primera de dominio con un área inscrita de 1 Has. 2800m²., con TA. 24197-11.04.1984 el cual contiene referencia gráfica (plano Levantamiento cuyo plano de Ubicación es referencial, no contiene nombre de calles, mayores referencias geográficas que permitan ubicar correctamente el predio en estudio y el polígono graficado no contiene elementos técnicos adecuados como ángulos, cuadro de coordenadas que permitan graficar su ámbito correcto. (...)

IV. Conclusiones:

4.1 Por lo informado en los puntos anteriores no es posible ubicar y graficar el predio inscrito en la partida N°42959545 por lo tanto no es posible pronunciarse sobre la existencia o no de implicancia entre las partidas N°42959545 y Partida 49042955(...)”

Que, en reiterados pronunciamientos la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), establece que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las respectivas partidas registrales y la información gráfica contenida en los respectivos títulos archivados;

Que, de la revisión de las partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la **partida 49042955** (tomo 51 de fojas 375 y siguientes) del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el “Fundo Copacabana situado en el Valle de Carabayllo, distrito de Puente Piedra”, con un área de 153 fanegadas, a favor de Don Rigoberto Molina según título N°1197 15/09/1903; posteriormente se inscribió diversas rectificaciones y modificaciones de área apreciándose

que en el asiento 43 un área de 11' 825 393.88 m² por independización, en el asiento 44 de modificación de área por independización quedó reducido a un área de 11' 765, 393.88 m², en el asiento B00006 de modificación de área quedó reducido a un área de 7'965,946.07 m²; finalmente se inscribieron múltiples independizaciones de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios;

Que, en la partida **42959545** (Ficha 83487) se inmatriculó el "TERRENO RÚSTICO SIN NOMBRE SECTOR ZAPALLAL - Puente Piedra", con un área de 1 Ha. 2800 m²., a favor de Seiko Yagi Yagi y su esposa Alicia Tsukazan Zukemura según título N°24197 del 11/04/1984, posteriormente se inscribieron diversas transferencias sobre el inmueble inscrito, estando el predio actualmente a favor de la CIA. INMOBILIARIA, PROMOTORA Y CONSTRUCTORA G. Y M. según asiento C00002 en mérito al título N°121100 del 02/03/2007;

Que, deberá considerarse que el registro de propiedad inmueble opera en el Perú desde 1888 y a partir de la fecha de creación se han efectuado inscripciones registrales sobre predios sin la exigencia de información gráfica adecuada, fundamentalmente por la ausencia de normativa que la exigía al registro solicitar ese tipo de información y por la inexistencia de un sistema de información gráfica catastral que permita incorporar todos aquellos planos que aporte el administrado; situación que se modificó recién con la dación del Decreto supremo N°002-89-JUS que estableció la obligación normativa de presentar información gráfica y con la implementación de una base gráfica catastral desde 1994;

Que, recurrir a la información de los títulos archivados para determinar una duplicidad de partidas, puede llevar a tres escenarios: i) Títulos archivados con planos que contenga los datos técnicos suficientes para establecer su representación (polígono) en la base gráfica registral ii) Títulos archivados con planos que no contengan los datos técnicos necesarios para establecer su representación (polígono) en la base gráfica registral y iii) Títulos archivados sin planos;

Que, consecuentemente, si la información registral no permite establecer la existencia de duplicidad de partidas o superposición de áreas, no resultará procedente disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas, no correspondiendo en este procedimiento evaluar información extra registral;

Que, en tal orden de ideas, debido a que en el presente caso el área de catastro señala que no es posible determinar la existencia de duplicidad ante la falta de referencia gráfica adecuada (referencia gráfica que no contienen elementos técnicos adecuados como ángulos, cuadro de coordenadas) en los antecedentes registrales de la partida 42959545 que le permita determinar su ubicación y poligonal respectiva para verificar su relación con el ámbito inscrito en la partida 49042955, corresponde declarar la improcedencia del inicio del trámite de cierre por la presunta existencia de duplicidad entre las partidas 42959545 y 49042955 del Registro de Predios de Lima; y,

De conformidad con lo dispuesto en el literal l) del artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución del Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN, así como la Resolución Jefatural N°204-2022-SUNARP/ZRIX/JEF;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad entre las partidas 42959545 y 49042955 del Registro de Predios de Lima, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere el artículo 218° del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

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