



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 347 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 19 de julio del 2023

SOLICITANTE: Rafael Calvo Gonzalez Gallarza
EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2021-000573-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas
TEMA: Improcedencia de inicio de cierre de partidas

VISTOS: La solicitud presentada por el señor Rafael Calvo Gonzalez Gallarza, en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-039466 del 28/09/2021; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se ha solicitado dar inicio al procedimiento de cierre de partidas, al haberse advertido la presunta existencia de una duplicidad entre la partida N° 07062583 del Registro de Predios de Lima con la partida N° 49042955 perteneciente al mismo Registro.

Que, respecto al cierre de partidas por duplicidad, 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 correspondientes a distintos predios.

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 ese sentido, la Oficina de Catastro expide Informe Técnico N° 015918-2023 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/OC del 03/07/2023, en los siguientes términos:

“(…) II. Evaluación técnica:

Respecto a lo solicitado se informe lo siguiente:

2.1. La partida N° 07062583, correspondiente al Lote 4 Mz. U2, cuyo título archivado N° 713 del 03.10.1964 no cuenta con información gráfica (planos) que permita corroborar gráficamente su ubicación, forma del perímetro y posible implicancia a predios colindantes.

2.2 De la partida N° 49042955, se comprueba que en la actualidad no se conoce ni la geometría, ni la forma, ni las medidas perimétricas, ni las colindancias, ni el área superficial actual del ámbito que ocupa dicha partida registral, luego de los múltiples actos de independización, porque no existe el plano remanente de dicho predio inscrito en su título archivado. Asimismo, cabe indicar que como producto de la modificación registral anotada en el rubro B00012 de la partida N° 49042955 y materia del título archivado N° 2189480 del 16.09.2019, se describe que se acoge a la cuarta disposición complementaria y final del RIRP. Por lo tanto, no se cuenta con la documentación técnica de respaldo para llevar a cabo el estudio solicitado de duplicidad.

III. Conclusiones:

Se deja constancia que bajo responsabilidad en casos de duplicidad y de acuerdo a la Directiva N° DI 004-2020-SCT-DTR (Directiva que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos – registrales) se debe evaluar técnicamente las partidas registrales en estudio, considerar los planos de sus respectivos títulos archivados, porque representa el respaldo evidente y objetivo del ámbito superficial actual de un predio inscrito. Dado que no existe plano que represente los ámbitos actuales de las partidas N° 07062583 y N° 49042955, no es posible iniciar el estudio técnico solicitado (subrayado nuestro).

Que en la partida N° 07062583, según la información del sistema de consulta registral, corre inscrito el terreno situado en el distrito de Puente Piedra de la provincia de Lima constituido por el lote 4 de la manzana N-2 de la Parcelación Zapallal con un área de 4500m² a favor del señor Antonio Ovkaric Uicic, a mérito del título N° 713 del 03/10/1964.

Que, por otra parte, en la partida N° 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 del 15/09/1903; posteriormente se inscribieron diversas rectificaciones y modificaciones de área apreciándose que en el asiento 43 un área de 11’825 393.88m² por independización, en el asiento 44 de modificación de área por independización quedó reducido a un área de 7’965,946.07m², por título

archivado N° 2000-73420 del 19/04/2000 (pág.39,40); finalmente, se inscribieron múltiples independizaciones, figurando como titular registral la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., asiento 000006, TA. N° 2016-2301306 y en el asiento C00011 (pág.527) el fideicomiso a favor de Trust Sociedad Titulizadora S.A.

Que, conforme a lo señalado por el área de Catastro en el informe citado, se concluye que, al no contar con información técnica necesaria (planos) en la partida N° 07062583 no es posible determinar si existe superposición con la partida N° 49042955, lo que no permite iniciar el trámite de cierre de partidas por duplicidad entre las mismas.

Que, finalmente cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas, constituye un procedimiento administrativo que no busca determinar la validez o invalidez del acto o derecho inscrito, menos aún determinar el mejor derecho de propiedad respecto de un predio, por cuanto dicha función corresponde al Poder Judicial u órgano arbitral competente, tal como lo dispone el artículo 2013° del Código Civil, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012 y el literal l) del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos- aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DECLARAR** improcedente el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad entre las partidas Nos. 07062583 y 49042955, ambas pertenecientes al Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **NOTIFÍQUESE** a los interesados 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.

AH/Jd

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