



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 542 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 29 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez

EXPEDIENTE SIDUREG: Exp.0156-2014-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas.

TEMA: Inicio del procedimiento de cierre por superposición de área

VISTOS: La hoja de tramite N°09 01-2022-009141-Zona Registral IX-Sede-Lima del 04 de marzo de 2022, presentado por Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, el señor Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., que es propietaria del bien inmueble denominado Fundo Copacabana inscrita en la partida N°49042955, solicita el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°11349114, correspondientes al Registro de Predios de Lima, por presunta superposición de área entre aquellas.

Que, el artículo 56 del TUO del reglamento General de Registros Públicos, aplicado al caso específico del Registro de Predios, señala 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, conforme a lo regulado por el artículo 57 del mencionado Reglamento General, 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 de manera autónoma resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, la especial naturaleza del procedimiento registral se limita a las formalidades indicadas en la ley, siendo una de ellas, la de circunscribirse a la información que obra en el propio archivo registral, es decir en los títulos archivados que dieron merito a las inscripciones extendidas en las partidas registrales y sus antecedentes (realidad

registrar), de modo tal que, si dicha información permite establecer superposición de áreas, es factible dar inicio al procedimiento de cierre de partidas.

Por ello, de conformidad con el artículo 62 del mencionado Reglamento General, concordado con el artículo 11¹ 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 de los predios y la existencia o no de superposiciones, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales, no correspondiendo evaluar información adicional que no conste registrado y publicitado en las partidas registrales.

En ese contexto, en aplicación de los artículos 7.3.1.2 y 7.3.1.3 de la Directiva N°DI-004-2020-SCT-DTR “Procedimientos Administrativos de Cierres de Partidas por duplicidad”; y a las Disposiciones para Duplicidad de Partidas estipuladas en el apartado 6.3.1 principalmente en los ítems 6.3.1.1 y 6.3.1.2 referidos al Proceso de Evaluación y Elaboración de Informe Técnico respectivamente, contenidos en “Los Lineamientos para Uniformizar la Evaluación Técnica y Emisión del Informe Técnico en Los Actos de Inscripción de Servicios de Publicidad y Otros Procedimientos Administrativo – Registrales” aprobados por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°023-2021-SUNARP/DTR; para la atención de la solicitud presentada a través del documento de visto, se requirió el informe correspondiente a la Oficina de Catastro a fin que se determine la existencia de superposición de áreas, entre los predios inscritos en las partidas comunicadas, *la cual mediante Informe Técnico N°022977-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 19/09/2023 remitido con Informe N°00344-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR del 19/09/2023 por el Coordinador de la Subunidad de Base Grafica Registral, que aclara los informes Técnicos N°005852-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 08/03/2023 y N°027580-2022-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 06/12/2022), indica lo siguiente:*

“(…)

II. Descripción Técnica

- Base Grafica Registral de Lima.
- PE 49042955 TIT 73420-19.04.2000 (C/P) pág. 73
- PE 11349114 TIT 715057-01.08.2013 (C/P)
- Informe Técnico N°27580-2022-SUNARP-Z.R.N° IX/OC.
- Informe Técnico N°5852-2023-SUNARP-Z.R. N°IX/OC.
- Informe Técnico N°345-2023-SUNARP-Z.R. N°IX/OC.

III. Análisis Gráfico y Contratación de partidas involucradas

3.1. Aclaración de los informes técnicos N°27580-2022 y 5852-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, ante la contradicción existente entre los informes técnicos precitados, en ese sentido se solicita la remisión de un informe aclaratorio, a fin de que se pronuncie si existe superposición grafica entre el ámbito remanente inscrito en la partida N°11349114 asiento B00002, con el inscrito en la partida N°49042955 As. B00006 del Registro de Predios de Lima, o involucra algunas de sus

¹ **Artículo 11.-Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP**

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la eschela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.

Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

independizaciones. Al respecto realizadas las comparaciones entre el plano del título archivado N°715057 del 01.08.2013 de la partida N°11349114 con el plano del título archivado N°73420 del 19.04.2000 (remanente) de la partida 49042955 se visualiza que la totalidad de la partida 11349114 As. B00002 se encuentra gráficamente en el ámbito de la Partida 49042955 y no afecta las independizaciones después del remanente del título N°73420 del 19.04.2000.

3.2. Cabe indicar que la partida 49042955 después de las independizaciones del título N°73420 del 19.04.2000 no consigna plano de área remanente (...)

IV. Conclusiones

4.1. La totalidad de la partida 11349114 As. B00002 se encuentra gráficamente en el ámbito de la partida 49042955 As. B00006.

4.2. Cabe indicar que la partida 49042955 después de las independizaciones del título N°73420 del 19.04.2000 no consigna plano de área remanente.

4.3. Se deja constancia que los cálculos referenciales fueron realizados en gabinete, según los planos de los mencionados títulos archivados". Adjunta gráfico.

Que, asimismo, mediante Informe Técnico ampliatorio N°024237-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 30/09/2023 remitido con Informe N°00354-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR del 02/10/2023 por el Coordinador de la Subunidad de Base Grafica Registral, se aclara el Informe Técnico N°222977-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, sobre la partida 11349114, reiterando que la totalidad de la partida 11349114 As. B00002 se encuentra gráficamente en el ámbito de la partida 49042955 As. B0006 (...).

Que, conforme a los artículos 57 y 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, advertida una supuesta duplicidad de partidas se pone en conocimiento de la Unidad Registral a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del Título V, en caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, de manera autónoma, se disponga el inicio del trámite de cierre de la partida menos antigua, cuya finalidad es publicitar la duplicidad existente entre las partidas involucradas. En consecuencia, establecida la existencia de superposición por el área de catastro y la evaluación efectuada procede la determinación de la antigüedad de las partidas materia de duplicidad y la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad, precisándose que la antigüedad de las partidas, en caso de partidas independizadas, se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices primigenias conforme al análisis de su procedencia tabular; en caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización².

Que, de conformidad con lo señalado en el Informe Técnico N°022977-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT aclarado por Informe técnico N°024237-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT precitados y emitido por la oficina de Catastro, el cual es vinculante para esta instancia en aplicación del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, existe superposición de área total entre la partida N°011349114 Asiento B00002, con la partida N°49042955, de manera que concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, por lo que corresponde determinar cuál es la partida más antigua, a efectos de definir la partida menos antigua sobre la que debe proceder el eventual cierre.

Que, del estudio de las partidas a través del Sistema de Información Registral (SIR), se aprecia que en la partida **49042955** (Tomo 51 folios 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, adquirido por don Rigoberto Molina, según título archivado N°1197 del 15/09/1903 (asiento 1, Tomo 51);

² Según lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios, Resolución de la Dirección Técnica Registral N°008-2022-SUNARP/DTR.

posteriormente se inscribió diversas rectificaciones, modificaciones de área, siendo que en el asiento B00006 de modificación de área, el inmueble quedó reducido a un área de 7'965,946.07 m², por título N°73420-19.04.2000. Asimismo, la partida registra múltiples independizaciones de área de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; asimismo, así como diversas anotaciones de resoluciones referidas a inicios de procedimientos de cierre de partidas por existencia de duplicidad con inscripciones incompatibles con otros inmuebles; figurando inscrita en el asiento 000006, el dominio de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., y en el asiento C00011 (pág. 527) el Fideicomiso a favor de Trust Sociedad Titulizadora S.A., respectivamente.

Por su parte, en la partida **N°11349114**, se independizó la parcela 3 del lote 05, ubicado al lado izquierdo de la Autopista Lima Ancón a la altura del Km. 26-27, de la carretera Lima Ancón, distrito de Puente Piedra, con un área de 15,319.32 m², a favor de los señores David Francisco, Juan Pablo, María Cyntia y María Beatriz Sobrevilla Romero, en mérito a la adjudicación por división y partición, según asiento C00001 extendido por título N°00014022 del 21/01/2002, luego como consecuencia de las diversas independizaciones descritas en el asiento B0000 (pag.12), el inmueble de esta partida ha quedado reducido a un área de 5,551.19 m² (con linderos y medidas perimétricas), según asiento B00002 extendido mediante título N°0715057 del 01/08/2013. Asimismo, la partida registra múltiples inscripciones de traslado de dominio por compraventa de acciones y derechos a favor de terceros, por lo que este inmueble se encuentra sujeto a un régimen de copropiedad. De otro lado, el inmueble bajo análisis, se independizó de la partida N°07070364 (tomo 1620, fojas 71) en la que se inscribió como primera de dominio el terreno eriazo constituido por el Lote 5, ubicado al lado izquierdo de la Autopista Lima Ancón a la altura del Km. 26-27, de la carretera Lima Ancón, distrito de Puente Piedra, mediante título archivado N°3086 del 22/07/1967.

Que, conforme a la evaluación de los respectivos antecedentes registrales de las partidas objeto del presente procedimiento administrativo, se verifica que han sido abiertas en virtud de títulos distintos, siendo que la partida 49042955 se inscribió en mérito del título N°1197 del 15/09/1903 constituyendo la partida más antigua frente a la partida N°11349114 que tiene como antecedente a la partida N°07070364 inscrita con título N°3086 del 22/07/1967; por lo que, existiendo incompatibilidad en cuanto al dominio de las partidas involucradas, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 60° del mencionado TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas, ordenándose que se publicite mediante anotaciones en las referidas partidas, procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que para estos aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente, disponiendo además su publicación en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes, contados a partir de la fecha de la última publicación del aviso, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo 60°.

Adicionalmente, 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 previsto en el literal I) 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:

ARTICULO PRIMERO. - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°11349114 (Remanente), partida menos antigua, del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición de área total con el inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua) del mismo Registro.

ARTICULO SEGUNDO. - **DISPONER** que, en las partidas registrales indicadas en el artículo anterior, el Registrador Público designado publicite la duplicidad existente mediante anotaciones respectivas.

ARTICULO TERCERO. - **REMITIR** una copia certificada de la presente Resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, a efectos que se designe al Registrador Público, que deba ejecutar lo dispuesto en el artículo precedente.

ARTICULO CUARTO. - **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero, así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición.

ARTICULO QUINTO. - **DISPONER** que se publique un aviso conteniendo un extracto de la presente resolución en el Diario Oficial “El Peruano” y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre de partidas, dentro de los sesenta (60) días contados desde la última publicación. Asimismo, remitir copia del aviso a la Oficina General de Comunicaciones, para su publicación en la página Web de la Sunarp.

Regístrese y comuníquese.

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