



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 543 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 29 de noviembre del 2023

**SOLICITANTE:** Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp.029-2012-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas.

**TEMA:** Inicio del procedimiento de cierre por superposición de área

**VISTOS:** La hoja de tramite N°09 01-2022-009138-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°07061210 (Tomo 1281, fojas 323), 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.

Asimismo, 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 registral), 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 11<sup>1</sup> 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 solicitó el informe técnico 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 el Informe Técnico N°023195-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 21/09/2023 remitido con Informe N°00345-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR del 21/09/2023 por el Coordinador de la Subunidad de Base Grafica Registral (que aclara y amplía los informes Técnicos N°000345-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 05/01/2023 y N°027581-2022-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 06/12/2022), señalando lo siguiente:

“(…)

## **II. Descripción Técnica**

- Base Grafica Registral de Lima.
- PE 49042955 TIT 73420-19.04.2000 (C/P) pág.73
- PE 07061210 TIT 952-10.04.1964 (/), TIT 653538-19.03.2019 (C/P)
- INFORME TECNICO N°27581-2022-SUNARP-Z.R. N°IX/OC.
- INFORME TECNICO N°345-2023-SUNARP-Z.R. N°IX/OC.

### **<sup>1</sup> 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 esquila 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.

### **III. Análisis Gráfico y Contratación de partidas involucradas**

3.1. Con el documento de la referencia se solicita aclaración de los Informes Técnicos N°27581-2022 y 345-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/OC, ante la contradicción existente entre los informes técnicos precitados, se solicita la remisión de un informe aclaratorio, a fin de que se pronuncie si existe superposición gráfica entre el ámbito remanente de lo inscrito en la partida N°07061210 asiento B00001, con el inscrito en la partida N°49042955 As. B00006 del Registro de Predios de Lima, o involucra algunas de sus independizaciones; al respecto realizadas las comparaciones entre el plano del título N°653538 del 19.03.2019 de la partida N°07061210 asiento B00001 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 07061210 asiento B00001 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 07061210 asiento B00001 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. El gráfico se encuentra en el Informe Técnico N°345-2023-SUNARP-Z.R.N° IX/OC.

4.4. Se deja constancia que los cálculos referenciales fueron realizados en gabinete, según los planos de los mencionados títulos archivados”.

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 independización<sup>2</sup>.

Que, de acuerdo a lo antes señalado, conforme al informe técnico N°023195-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT 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°07061210 (área remanente), 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 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, adquirido por

<sup>2</sup> 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.

don Rigoberto Molina, según título archivado N°1197 del **15/09/1903** (asiento 1, Tomo 51); 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 m<sup>2</sup>, 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 Tituladora S.A., respectivamente.

Por su parte, en la **partida N°07061210** (Tomo 1281, fojas 323), se inscribió el lote 03 de la manzana T1, de la Parcelación Zapallal, distrito de Puente Piedra, con un área de 3,500.00 m<sup>2</sup>, a favor de Yvan Basic Ujevic y esposa Dora Chío-Iño Ameghino, en mérito a la adjudicación otorgado por la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal, por título N°952 del 10/04/1964, posteriormente transferido a la sociedad conyugal conformado por Oswaldo Gilberto Sanviti Gianbenedete y Ana María Sanviti Constantini (actuales titulares); luego como consecuencia de la independización de un área de 2,210.88m<sup>2</sup>, en la partida N°14407074, el inmueble según el asiento B00001, quedó reducido a un *Área Remanente de 1,289.12m<sup>2</sup>* (con linderos y medidas perimétricas), según título N°653538 del 12/03/2019.

Asimismo, la citada partida 07061210, constituye una independización de lo inscrito en la partida matriz 07059328 (Tomo 1237 fojas 455 y siguientes) en la que consta inscrito el predio de mayor área denominado Terreno Eriazo Zona Parcelación Zapallal, ubicado en el distrito de Puente Piedra, adjudicado por el Estado por DL N°14537 a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal, en mérito al título archivado N°1673 del 19/08/1963 (asiento 1 del Tomo 1237); y luego adjudicado a favor del Concejo Distrital de Puente Piedra.(...).

Que, de lo expuesto en los considerandos anteriores y de los antecedentes registrales, podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo han sido abiertas en virtud de títulos distintos, siendo que la partida 49042955 es la más antigua frente a la partida N°07061210, 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 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:**

**ARTICULO PRIMERO.** - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°07061210 (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**