



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 582 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 22 de diciembre 2023

SOLICITANTE: Juan Carlos Velarde Venero
EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2023-45-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas
TEMA: Improcedencia de inicio de cierre de partidas

VISTO: La solicitud presentada por el señor Juan Carlos Velarde Venero, en representación de los señores Juan Kamimoto Hokama y Julia Kamimoto Hokama, mediante hoja de trámite N° E-00-2023-33240 de 28/09/2023; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de visto, se solicita a esta Unidad Registral dar inicio al trámite de cierre de las partidas Nos. **P02198855** y **P02198873** inscritas a favor del Estado, ante una posible duplicidad, manifestando que estas se contraponen con las partidas Nos. **47086744** y **47086752**, que tienen como titular, a quien en vida fue el señor Augusto Kamimoto Hokama.

Que, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹, 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 o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios. Asimismo, de acuerdo al artículo 57° y sigs. del mismo Reglamento General, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, como órgano de primera instancia efectuar las diligencias y constataciones en el marco de sus atribuciones para verificar las condiciones y supuestos establecidos en el Reglamento General, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, conforme a ello, 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, si no en 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 TUO del Reglamento General, emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general

¹ Aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN.

que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son únicamente actos de colaboración tendientes a que este órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, en línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios² (en adelante, los "Lineamientos")- se establece 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 Unidad Registral solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente. Este informe técnico debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR³ que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativo registrales.

Que, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral (antes, área de Catastro) expidió el informe técnico N° 021889-2023 - Z.R. N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 07/09/2023, en los siguientes términos:

"(...)

III. Análisis Gráfico y Contratación de partidas involucradas

Vista la documentación gráfica inscrita en conjunto con la Base Gráfica Registral y antecedentes de inscripción, se tiene:

- Partida N°47086752, definida con un área de 124,88 m²., y definición de linderos y medidas perimétricas a saber:

Por el Frente: Con Jr. Lucanas con 9,32 ml.,
Por la Derecha: Con Jr. Unánue con 13,40 ml.,
Por la Izquierda: Con Departamento (ilegible) con 13,40 ml.,
Por el Fondo: Con Lotes 20 y 21 con 9,32 ml.,

- Partida N°47086744, definida con un área (ilegible), y definición de linderos y medidas perimétricas a saber:

Por el Frente: Con Jr. Lucanas con 3,403 ml.,
Por la Derecha: Con Jr. Unánue con 13,40 ml.,
Por la Izquierda: Con Jr. Lucanas con 4,45 ml., 1,60 ml., y 8,90 ml.,
Por el Fondo: Con Lotes 20 y 21 con 4,607 ml.,

Del seguimiento de las Partidas indicadas, se señalan como reacumuladas según el As. 6 del Tomo 810 Fojas 141 y continuación en la Partida N°07030679.

Vista la Partida N°07030679 se señala Acumulado a Folio 211 y 212 Tomo 500 y continuación en la Partida N°47127610 y en el que según As. 8 se acumulan 6 lotes (19, 20, 21, 22, 23 y 24) formando una sola unidad con 2254,00 m²., y definición de linderos y medidas perimétricas.

Es de indicarse que de la verificación de documentación gráfica obrante en título archivado File 235 Este respecto del Código de Predio P02196613 pueden identificarse los lotes indicados colindantes entre sí, sin mayores precisiones técnicas.

Adicionalmente es de indicarse que la Partida N°47127610 **cuenta con asiento de Cierre de Partida por traslado al Registro Predial Urbano en Código de Predio P02196613.**

- Partida Código de Predio P02198855, definida con un área de 126,82 m²., sin definición de linderos ni medidas perimétricas; cuenta con traslado de inscripción de independización (propiedad horizontal).

² Aprobado por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

³ Aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP/SN.

- Partida Código de Predio P02198873, definida con un área de 54,30 m²., sin definición de linderos ni medidas perimétricas; cuenta con traslado de inscripción de independización (propiedad horizontal).

IV. Conclusiones

Respecto de precisar si sobre lo inscrito en la Partida N°47086752 y Partida N°47086744 se encuentran superpuestos o no lo inscrito en Código de Predio P02198855 y P02198873, puede señalarse que Partida N°47086752 refiere al predio – Tienda 699 y el Código de Predio P02198855 al Departamento 699; asimismo la Partida N°47086744, describe al Departamento B, N°683 y el Código de Predio P02198873 al Departamento 683 B, apreciándose relación en la nomenclatura de los predios, así como de ubicación.

Los predios indicados en las partidas correspondientes no han podido ser identificados según documentación gráfica obrante en File 235 Este por falta de presiones técnicas y de nomenclatura para su identificación.

Cabe indicarse que **las Partida N°47086752 y N°47086744 fueron acumuladas a la Partida N°07030679 y posterior Partida N°47127610** conformando una unidad de 2254,00 m². (As. 8 Tomo 500 Fojas 211), la que fuera trasladada al Código de Predio P02196613. (...).

Con el posterior traslado de la Parida (sjc) N°47127610 al Código de Predio P02196613 se generan asientos de independización (propiedad horizontal) de donde se derivan Código de Predio P02198855 y Código de Predio P02198873.

Se señala que no es posible establecer la existencia o no de superposición entre las partidas indicadas, al definirse acumulaciones, reacumulaciones y posteriores traslados; gráficamente la determinación de la misma no há sido factible por falta de definiciones técnicas en documentación gráfica inscrita.

(...)"

Que, sobre el particular, el tercer párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos establece que: "(...) **En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: (...); b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes(...)**" (el resaltado es nuestro); así pues, corresponde a esta Unidad realizar una evaluación jurídica de los antecedentes registrales, veamos.

Que, en la partida **N° 47086744** (Tomo 810, foja 25), corre inscrito el Departamento B situado en el distrito de La Victoria, de la provincia y departamento de Lima, con entrada por el Jirón Prolongación Lucanas N° 683, con un **área de 56.38.8 m².**, y en la partida **N° 47086752** (Tomo 810, foja 19), corre inscrita la Tienda situada en el distrito de La Victoria, de la provincia de departamento de Lima, con frente a la esquina formada por los jirones Prolongación Lucanas N° 699 y Unanue N° 1201, con un **área de 124.88.8 m².**; las partidas antes descritas se independizaron simultáneamente de la partida N° 07030679 (Tomo 500, fojas 201 a Tomo 810, fojas 139), registrándose ambas a favor de la Compañía Edificadora Condor S.A., en mérito al título archivado N° 1434 del 20/05/1954, siendo luego transferidas a favor de Augusto Kamimoto Okawz, bajo el título archivado N° 1997 del 19/12/1956 y que **posteriormente** fueron **reacumuladas**, conforme consta en la anotación marginal⁴, que aparece sobre estas, esto es: "*Reacumulado según el asto. 6, fs. 141 del Tomo 810, Lima, 11 de julio de 1972, firma*", foja y tomo que continua en la partida N° 07030679.

⁴ Técnica registral vigente en la fecha en la que se realizó dicha anotación marginal de reacumulación, establecida en el "Reglamento de las Inscripciones" por la Corte Superior de la República, del 21/12/1936, **Art. 74, numeral 4°.**- El Registrador pondrá en la partida correspondiente que ha sido favorecida con la acumulación, una nota marginal que la dé a conocer indicando en ella el tomo y folio de las partidas que se le han acumulado; y respecto a las partidas acumuladas, las cerrará mediante anotación en que se exprese el tomo y folio de la partida donde quedan acumuladas (...). Actualmente se encuentra vigente la Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN.

Que, teniendo en cuenta la descripción que antecede, respecto de las partidas N° 47086744 y N° 47086752, cabe reiterar que sobre en el margen izquierdo superior de la página principal (página 1) de cada una de estas, consta una anotación marginal: “*Reacumulado según el asto. 6, fs. 141 del Tomo 810, Lima, 11 de julio de 1972, firma*”, mediante el cual, se advierte que dichas partidas fueron reacumuladas en su totalidad a la partida de la cual se originaron, esto es, a la partida N° 07030679, asiento 6;

Que, en efecto, **en la partida N° 07030679** (Tomo 500, fojas 201 a Tomo 810, fojas 139), donde corre inscrito el terreno situado en Lima, con frente a la Prolongación del Jirón Lucanas, **constituido por el Lote 19 de la Mz 28** de la Urbanización del Fundo Matute, con un **área de 373.24 m²**, a favor de la Compañía Edificadora Condor S.A., mediante el título N° 673 del 09/10/1947, en la que posteriormente se inscribieron diversos actos; **figura inscrito en el asiento 6** (fs. 141 del Tomo 810) **como titular registral la Empresa de Administración de Inmuebles – Emadi Perú en mérito de la escritura pública de compra venta por expropiación forzosa, otorgada por el Juez del Duodécimo Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Lima**, en representación de la expropiada Compañía Edificadora Condor S.A. al amparo del artículo 1° y 5° del Decreto Ley 18904 del 06/07/1971⁵, mediante la cual se **consolidó la reacumulación de los departamentos que conforman el edificio**, volviendo a tener el área, linderos y medidas que constan en el asiento 1 de la presente partida. Finalmente, consta sobre esta partida la anotación de que este inmueble fue acumulado al registro de los folios 211 y 212 del Tomo 500, la que continua en la partida N° 47127610;

Que, revisada la partida N° **47127610** (Tomo 500, foja 207), donde corre inscrito el Terreno situado en Lima, con frente al pasaje Leoncio Prado, **constituido por el Lote 20 de la Mz 28** de la Urbanización del Fundo Matute, con un **área de 373.24 m²**, a favor de la Compañía Edificadora “Condor” S.A. a mérito del título archivado N° 676 del 09/10/1947, en la que posteriormente se inscribieron diversos actos, estando en el asiento 7, que por Decreto Ley N° 18904 (art. 1° y 5°) Enace (ex Emadi Perú) a su favor solicita se inscriban los asientos de expropiación, en cumplimiento a la Ley N° 24327, **figurando en el asiento 8 la acumulación de los lotes: lote 19, lote 20, lote 21, lote 22, lote 23 y lote 24**, para conformar la unidad inmobiliaria denominada: Edificio N° 2, ubicada en la Mz 28 de la Urb. Fundo Matute, **formando una sola unidad con el área de 2,254.00 m²**, constando luego, en el asiento 11 que en aplicación al DL N° 22112 de 14/03/1978 VC- y su DS N° 019-78 de 27/04/1978 se establece el Régimen de Propiedad Horizontal; por último, se visualiza en el **asiento B0001 que esta partida está cerrada** por haber asumido competencia el Registro Predial Urbano, mediante Oficio N° 862-2000/RPU-GD2 de 07/08/2000, cuyo traslado de inscripción corre inscrito en la partida N° P02196613 del Sistema Automatizado del Registro de Predios – SARP;

Que, como se aprecia de la descripción de las partidas precedentes en los párrafos que anteceden, **la partida N° 47127610** del Lote 20, Mz 28, en la cual se acumularon las partidas de los lotes 19, 21, 22, 23 y 24 de la Mz 28, **constituye el antecedente de la partida N° P02196613** SARP, a la que se trasladó su inscripción al haber sido cerrada por haber asumido competencia el Registro Predial Urbano (hoy ex RPU);

Que, tal es así, que en la partida N° **P02196613**, corre inscrito, Lote 20, Mz 28, Prol Lucanas/Ps. Leoncio Prado/Jr. Unanue/Prl Parinacochas núm. Ver As.9 de la Urbanización del Fundo Matute, con

⁵ **Artículo 1°.** - Declárese de necesidad y utilidad públicas, la desocupación, renovación y/o rehabilitación de 16 edificios ubicados en la zona denominada “El Porvenir” comprensión del Distrito de La Victoria, de la Provincia y Departamento de Lima y, en consecuencia, autorizase la expropiación de dichos edificios, los que debidamente identificados, aparecen en la operación de tasación efectuada por los peritos designados por Resoluciones Ministeriales Nos. 1385-70-VI-DV, 1366-70-VI-DV y 1367-70-VI-DV de 15/11/1970, expedidas por el Ramo de Vivienda;

Artículo 5°. – Por cada edificio el juez de la causa otorgará una escritura de traslación de dominio en representación de los expropiados para cuyo efecto la Empresa de Administración de Inmuebles presentará al Juzgado la relación de los propietarios con la indicación de las sumas que les corresponde, las que en el caso de los compradores individuales originarios será equivalente a las sumas que hubieran pagado a las Compañías Inmobiliarias con excepción de los tributos.

un **área de 2,254.00 m²**, a favor de la Empresa Nacional de Edificaciones - Enace (ex Emadi Perú), bajo el título N° 02A0035050 de 17/08/2000, así como sus diversas independizaciones (Régimen de propiedad horizontal), que generaron entre otras la independización de la partida N° **P02198855**, correspondiente al predio: Urbanización del Fundo Matute Mz 28 Lote 20 Dpto. 699 Edf. Pis/Ref 02, con un área de 126.82 m²) y la partida N° **P02198873**, correspondiente al predio: Urbanización del Fundo Matute Mz 28 Lote 20 Dpto. 683B Edf. Pis/Ref 02, con un área de 54.30 m²), ambas inscritas a favor del Estado;

Que, en conclusión, realizada la evaluación jurídica, de la información que consta en los antecedentes registrales de **las partidas N° 47086752 y N° 47086744** con lo inscrito en las partidas N° P02198855 y N° P02198873, no se ha advertido la configuración de algún supuesto de duplicidad de partidas que haga posible activar el procedimiento de cierre de partidas, por cuanto, las dos primeras partidas **fueron reacumuladas a su partida de origen**, esto es, **a la partida N° 07030679** (lote 19, Mz 28), mediante expropiación forzosa otorgada **a favor de la Ex Empresa de Administración de Inmuebles – Ex Emadi Perú, al amparo del Decreto Ley 18904**, ésta a su vez acumulada simultáneamente con otros lotes de la misma manzana, a la partida N° 47127610 (lote 20, Mz 28), **actualmente cerrada** por asunción de competencia del Registro Predial Urbano, lo que la **constituye como antecedente registral, cuyo traslado de inscripción generó la apertura de la partida SARP N° P02196613**, al igual que el traslado de inscripción de sus independizaciones producidas por Régimen de Propiedad Horizontal, de la que se derivan, entre otras, las partidas SARP N° **P02198873** y N° **P02198855**.

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.

De conformidad con lo dispuesto 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 N°155-2022-SUNARP/SN de 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre los predios inscritos en las partidas N° P02198855, N° P02198873 con lo inscrito en las partidas electrónica N° 47086744, N° 47086752 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede 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.

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

AGHS/lja