



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 036 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de enero del 2024

SOLICITANTE: Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.

EXPEDIENTE: 2021-000661

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles

TEMA: Inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad

VISTOS: La hoja de trámite N°053102 del 14/12/2021 presentada por la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C representada por su Gerente General Rafael Calvo González Gallarza; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante la hoja de trámite N°053102 del 14/12/2021, se solicitó el inicio del procedimiento de cierre de partida por una presunta duplicidad entre la partida N°49042955 del Registro de Predios de Lima con la partida N°11047992 perteneciente al mismo Registro;

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, 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 (actualmente Subunidad de Base Gráfica Registral), 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, es necesario precisar que en primera instancia administrativa, es la Subunidad de Base Gráfica Registral, la competente para emitir el informe técnico en los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad a requerimiento de la Unidad Registral, en los que se evalúe la información existente en las partidas registrales involucradas, así como la documentación gráfica obrante en los respectivos títulos archivados, para establecer la localización de los predios registrados en la base gráfica que administra la Sunarp, determinando la existencia o no de duplicidad de partidas, conforme al segundo párrafo del artículo 7.3.1.16 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR que regula la Emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativo Registrales, aprobada por Resolución N°178-2020-SUNARP-SN;

Que, en ese sentido, se le solicitó a la Subunidad de Base Gráfica Registral, emitir opinión expresa sobre la existencia o no de duplicidad entre las partidas, emitiéndose el Informe Técnico N°002734-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 10/02/2022, concluyéndose que:

“(…)

II. Descripción Técnica

2.1 La partida N° 11047992 registra un área de 500.00 m2 correspondiente al sublote 6-A de la manzana E-1 de la parcelación Zapallal, dicho lote se independizó de la parcelación inscrita en la partida matriz N° 07059328. La independización del mencionado sublote 6-A manzana E-1 (partida N° 11047992) se realizó en mérito al título archivado N° 160147 del 18.09.1998, el cual ha sido escaneado y remitido mediante el sistema SIGESAR por el archivo registral, verificándose que contienen información gráfica que ha permitido determinar su geometría, área, medidas perimétricas y ubicación referencial.

2.2 En la partida N° 49042955 y en mérito al título archivado N° 73420 del 19.04.2000, se registra el ámbito remanente correspondiente, cuyo ámbito y ubicación referencial se apoya en la información gráfica que forma parte del referido título archivado y en la cartografía base del distrito de Puente Piedra.

(…)

IV. Conclusiones

4.1 De acuerdo con lo solicitado por la UREG en el memorando de referencia y luego de las evaluaciones gráficas efectuadas, se concluye lo siguiente:

4.1.1 Con el memorando se nos pide determinar la existencia o no de superposición de áreas entre lo inscrito en la partida 11047992 y el área remanente de la partida 49042955 (Fundo Copacabana) o con alguna de las partidas independizadas de la partida 49042955, debiendo identificar cuáles son las partidas independizadas que se encuentren dentro del ámbito de superposición.

Al respecto se concluye que registralmente el íntegro del área inscrita en la partida N° 11047992 se ubica en el ámbito remanente inscrito en el asiento B00006 (página 72) de la partida N° 49042955 inscrito con el título archivado N° 73420 del 19.04.2000, no visualizándose afectación a las independizaciones posteriormente efectuadas (partida N° 49042955).

(…)”

Que, asimismo, la Subunidad de Base Gráfica Registral señaló que lo concluido se sustenta en la información correspondiente a los ámbitos inscritos en las partidas N°11047992 y N°49042955, la información gráfica que forma parte de los títulos archivados N°160147 del 18/09/1998 y N°73420 del 19/04/2000, así como la información de la cartografía base del distrito de Puente Piedra disponible a la fecha en el Registro de Predios de Lima;

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 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 Carabaylo, 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 inscribieron diversas rectificaciones y modificaciones de área, tales como, en el asiento 43 se publicita la independización de un área de 11' 825 393.88 m², en el asiento 44 la modificación de área por independización quedando reducido a un área de 11' 765, 393.88 m², en el asiento B00006 la modificación de área quedando 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; asimismo, en los asientos posteriores, constan 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.;

Que, por su parte, en la partida N°11047992 corre inscrito el inmueble constituido por el Sub Lote 6-A de la Manzana E-1 Avenida Leoncio Prado de la Urbanización Zapallal distrito de Puente Piedra, con un área 500.00 m², a favor del CONSORCIO DE INVERSIONES Y SERVICIOS TURISTICOS AYALA S.A., según título N°160147 del 16/07/1998; posteriormente se anotaron diversas inscripciones, estando inscrito la hipoteca constituida a favor de BBVA BANCO CONTINENTAL según título N°678041 del 26/07/2012 y la propiedad del inmueble a favor de CORPORACIÓN ROY NILS S.A.C. según título N°3594438 del 21/12/2021;

Que, la partida N°49042958 (antecedente registral de la partida N°11047992) correspondiente al Lote 6 de la Manzana E-1 de la Parcelación Zapallal distrito de Puente Piedra se independizó de la partida matriz N°07059328 (tomo 1237, fojas 455), en la cual se inscribió con mayor extensión el terreno rústico situado en el distrito de Puente Piedra, Parcelación Zapallal a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal mediante título N°1673 del 19.08.1963;

Que, del estudio de las partidas registrales mencionadas, así como de sus respectivos antecedentes registrales, se aprecia que la partida N°49042955 se inscribe en mérito del título N°1197 15/09/1903, constituyendo la partida más antigua con respecto a la partida N°11047992 con antecedente registral inicial en la partida N°07059328, inscrita mediante título N°1673 del 19/08/1963;

Que, en consecuencia, del análisis de las partidas antes mencionadas, así como de los respectivos antecedentes registrales y del informe técnico precitado de la Subunidad de Base Gráfica Registral, se advierte una duplicidad por superposición total entre lo inscrito en la **partida N°11047992 (partida menos antigua) y lo inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua)**; por lo cual, corresponde proceder conforme a lo dispuesto por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos disponiéndose 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 aquéllos 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, disponiéndose además su publicación en la página Web de la Sunarp, 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 citado artículo 60;

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 mérito 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;

Que, 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; y,

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 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 de la partida N°11047992, por superposición total con lo inscrito en la partida N°49042955, ambas del Registro de Predios de Lima.

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

ARTICULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Subunidad de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a efectos que designe al Registrador Público que ejecute lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTICULO CUARTO.- NOTIFICAR 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.

ARTÍCULO 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 partida, dentro de los sesenta (60) días contados desde la última

publicación. Asimismo, remitir copia del mismo a la Oficina General de Comunicaciones, a efectos que el aviso se publicite a través de la página Web de la Sunarp.

Regístrese y comuníquese.

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