



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 042 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 31 de enero del 2024

SOLICITANTE: Coordinador Responsable de SRPI

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000071-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Cuando la duplicidad se ha generado a causa de nuevas inscripciones en una partida del ex R.P.I. que en su momento ya había sido trasladada al ex R.P.U. debe aplicarse lo dispuesto en el numeral 6.5. de los “Lineamientos para el Procedimiento de cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios”

VISTOS: Memorándum N°02765-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI/SRPI del 09/10/2023 suscrito por el Coordinador Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad inmueble Fernando Eloy Baltodano Rodríguez;

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos, se pone en conocimiento de esta Unidad Registral la presunta existencia de duplicidad por superposición de áreas entre las partidas 42633542 y P01045208 del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, “RGRP”), 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.

De acuerdo a lo regulado por el citado RGRP, en su artículo 57° y siguientes, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta unidad, efectuar las diligencias y

constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos ahí establecidos, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas, de ser el caso.

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, sino 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 RGRP, esta unidad emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas al 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 para que evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

En línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR del 11/02/2022, –que aprobó los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios (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-DTR, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP/SN.

Dicho esto, a requerimiento de esta unidad, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral expide el informe técnico N°028921-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 20/11/2023 en los siguientes términos:

“(…)CONCLUSIÓN:

- Comparados los ámbitos reconstruidos según lo indicado en sus títulos archivados y habiéndose determinado su ubicación aproximada, se informa que el ámbito inscrito en la partida n°42633542 y el ámbito inscrito en la partida P01045208, se encuentran superpuestos (…)”

En ese sentido, de acuerdo al informe de la Sub Unidad de Base Gráfica Registral, se ha determinado que los predios inscritos en las partidas P01045208 y n.°42633542 son los mismos; por lo cual, corresponde contrastar la evaluación técnica con la evaluación jurídica de las partidas involucradas a fin de determinar el procedimiento aplicable para corregir la deficiencia generada por la incorrecta aplicación de la técnica registral del folio real.

Al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, de la partida electrónica N°**42633542** (ficha

N°**340963**) del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, se verifica inscrita la Parcela 10A' con un área de 20,064.00m² ubicados en el distrito de Carabayllo, a favor de Luis Medina Leyva y Ana María Rojas Huamán conforme al título archivado n.°13620 del 11/12/1985; en el asiento 2-c) se inscribe la transferencia de dominio a favor de Oscar Granados y Yolanda Otilia la torre Mancesidor en virtud del título archivado n.°17208 del 04/12/1987; en el asiento 2-d) se anota el bloqueo de la partida hasta que se inscriba la Hipoteca a favor del Banco Internacional del Perú hasta por la suma de US\$.130,000.00 dólares americanos conforme obra del título archivado n.°135817 del 18/08/1997; en el asiento **D00002** se inscribe la hipoteca constituida a favor de Banco de Crédito del Perú, hasta por la suma de US\$117.374.00 dólares americanos conforme al título archivado n.°176308 del 18/09/2002 (levantada en asiento E00001); en el asiento **C00002** la empresa San Felipe Neri Carabayllo S.A. (luego absorbida por Colegios Peruanos S.A.C. en el asiento C00004) adquiere el 29.905% de acciones y derechos sobre el inmueble en virtud al título archivado n.°250041 del 13/04/2009; en el asiento **C00003**, el Patrimonio en fideicomiso DS-093-2002-FF INTERPROPERTIES PERÚ, adquirió el 70.095% de acciones sobre el predio inscrito en virtud al título archivado n.°306695 del 03/04/2012; en el asiento **C00005**, Supermercados Peruanos S.A. adquiere el 29.0905% de acciones y derechos de Colegios Peruanos S.A.C. en virtud al título archivado n.°233146 del 10/03/2016; en el asiento **D00006**, se anota el Inicio del procedimiento de transferencia de un área de 54.94m² a favor de SEDAPAL en virtud al título n.°3062681 del 13/10/2022.

Por otro lado, la partida **P01045208** resulta ser el traslado de la ficha N°340963 al ex RPU al haber asumido jurisdicción sobre la matriz del Proyecto Chacra Grande Valle Chillón, trasladando el asiento de dominio 1-c) a favor de Luis Medina Leyva y Ana María Rojas Huamán y asimismo el asiento 2-c) correspondiente a la transferencia de dominio a favor de Oscar Granados y Yolanda Otilia la torre Mancesidor en los asientos 00001 y 00002 respectivamente; en el asiento 00003, se inscribe la hipoteca a favor de Interbank hasta por la suma de US\$.130,000.00 dólares americanos en virtud al título archivado n.°0198000145 del 06/01/1998; en el asiento 00004, se inscribe la rectificación de la parcelación modificando su área a 2.0018 has.

Evaluados los antecedentes registrales podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo han sido aperturadas en virtud del mismo título archivado; sin embargo, se han inscrito diversos actos que ocasionaron titularidades distintas entre ambas partidas que a la fecha son completamente opuestas, por cuanto el asiento 00003 de la partida **P01045208** (la hipoteca a favor de Interbank hasta por la suma de US\$.130,000.00 dólares americanos) no permiten el traslado de los asientos generados en la partida 42633542, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

En ese sentido, nos encontramos ante un supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles que en el caso particular se ha generado a consecuencia de nuevas inscripciones en una partida del ex Registro de Propiedad Inmueble (N°4263542) que en su momento ya había sido trasladada al ex Registro Predial

Urbano (P01045208) al asumir competencia sobre ella; en consecuencia, debe aplicarse lo dispuesto en el numeral 6.5. de los “Lineamientos para el Procedimiento de cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios” aprobados mediante Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos señala *“Cuando la UREG determine que la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU), procederá: (...) b) En caso las partidas sean incompatibles, emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, precisando que la partida a ser cerrada será la proveniente del ex RPI (...)”*.

De acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60°, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles, 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 en la fecha más reciente, disponiéndose 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 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.

En caso se formule oposición dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

En consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del RGRP, puesto que su declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del RGRP, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

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:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre de la partida **42633542 (ficha 340963)** del Registro de Predios de la Zona Registral IX – Sede Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida **P01045208**, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en el artículo que antecede.

ARTÍCULO TERCERO. - **REMITIR** una copia de la presente al Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, a efectos de que se designe al Registrador Público que deba efectuar lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTÍCULO CUARTO. - **DISPONER** que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición, de ser el caso.

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, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP