



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

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

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 072 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 07 de febrero del 2024

**SOLICITANTE:** José Santos Polanco Quiroz

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2020-000006-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles del Registro de Predios

**TEMA:** La evaluación del principio de prioridad preferente se debe realizar entre los títulos archivados en virtud de las cuales se quiebra la identidad del traslado de una ficha a otra que permitía la rectificación por inexactitud.

**VISTOS:** El Oficio 60-2020-SUNARP-ZRIX/CLL/3°.SECC-PR del 09 de junio de 2020, remitido por la Oficina Registral del Callao el 17 de julio del 2020; la Hoja de Trámite E-01-2023-001012-SUNARP-Z.R.N°IX-Sede-Lima del 05 de enero de 2023 y la Hoja de Trámite E-01-2023-125945-SUNARP-Z.R.N°IX-Sede-Lima del 15 de noviembre de 2023, presentado por José Santos Polanco Quiroz en representación de la Compañía Almacenera La Colonial S.A.;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante las hojas de trámite de vistos, José Santos Polanco Quiroz, en representación de la Compañía Almacenera La Colonial S.A. que es propietaria del bien inmueble inscrito en la partida N°70076359 del Registro de Predios del Callao, solicita el cierre de la partida N°40254579 del Registro de Predios de Lima, por existencia de duplicidad con inscripciones incompatibles;

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 a lo regulado por el TUO del Reglamento General de Registros Públicos, en su artículo 57, 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.

Conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto al 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 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, en reiterados pronunciamientos la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), establece que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las citadas partidas registrales y los respectivos títulos archivados;

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”)–, 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.

Que, en atención de la solicitud presentada a través del documento de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), expide el informe técnico N°011011-2020-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 18 de setiembre del 2020 señalando que:

“(…) c.- Análisis y Conclusión

(…)

- *De la lectura de las Partidas 70076359-Callao, 40254579-Lima, se verifica que ambas tienen como número de título archivado al N°825 del 06.02.1985, por lo tanto se trataría del mismo predio. (…)*”

Que, de acuerdo a lo señalado en el informe técnico emitido por la Subunidad de Base Gráfica Registral, se ha determinado que el predio inscrito en la partida N°70076359- Callao es el mismo que se encuentra descrito en la partida N°40254579-Lima; de manera que concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; por lo cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad determinar la partida más antigua y la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Que, de la revisión de la partida **N°40254579** (Ficha N°327765) del Registro de Predios de Lima, extraemos la siguiente información:

- 1) Asiento a) antecedente dominial: La primitiva inscripción corría bajo la partida LXXXVI, en el tomo 1334 folios 453 al 72.

- 2) Asiento b), consta inscrito que el sub lote de terreno, se encuentra situado en el distrito de Lima, Provincia y Departamento de Lima, que forma parte del Fundo la Legua, Mariscal Benavides de la sección "A", con un área de 22,596.48m<sup>2</sup>,
- 3) Asiento 1-c), consta inscrito el inmueble a favor de Jorge Polanco Cano y Liliana Cafferata Urdanivia, por Resolución Directoral N°084-75-VI, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, según **título archivado N°825 del 06/02/1985**
- 4) Asiento 2-c), consta la inscripción de adjudicación a favor de Jorge Polanco Cano.
- 5) Asiento 1-d), consta inscrito la hipoteca del as. 18 Fs. 127, tomo 1334 a favor del Banco Internacional del Perú
- 6) Asimismo, en el asiento 2-d), consta inscrito la hipoteca del as. 27 Fs. 136, tomo 1334 a favor de la Financiera Promotora de la Industria de la Construcción S.A.
- 7) De igual manera, en el asiento 3-d), consta inscrito la hipoteca del as. 30 Fs. 71 tomo 1334, a favor del Banco Wiese Ltda.
- 8) Asiento 4-d) consta inscrito la demanda del as. 32, fs. 72 tomo 1334, interpuesta por Liliana Cafferata de Polanco contra Jorge Polanco Cano sobre separación de bienes comunes.
- 9) Asientos 1-e) y 2-e), consta inscrito la cancelación de las hipotecas registradas en los asientos 1-d) y 2-d) respectivamente.
- 10) Asiento D 00001, consta inscrito el embargo en forma de inscripción, expedido por el Primer Juzgado Civil de Lima, en los seguidos por el Banco del Progreso contra Jorge Polanco Cano, renovado por asiento D00003 y ampliado por asiento D00004, según los títulos archivados: N°71156 del 04/05/1999, N°87515 del 10/05/2000 y N°71511 del 11/02/2005, respetivamente.
- 11) Asiento D 00002, consta inscrito el embargo en forma de inscripción, al haberlo ordenado el Juez del 30° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, en los seguidos por Antonia Rosario Sasieta Morales contra Jorge Polanco Cano, según título archivado N°141946 del 09/08/2000.
- 12) Asiento D00005, consta inscrito un embargo, por un procedimiento de cobranza coactiva seguido por la Superintendencia Nacional de Aduanas (SUNAT), el mismo que fue ampliado por el asiento D00006, y levantado por el asiento E00001.

Que, por su lado, de la partida **N°70076359** (Ficha N°37011) del Registro de Predios del Callao, tenemos la siguiente información:

- 1) Asiento a) antecedente dominial: La primitiva inscripción corría bajo la partida LXXXVI, en el tomo 1334 folios 453 al 72.
- 2) Asiento b), consta inscrito que el sub lote de terreno, se encuentra situado en el distrito de Lima, Provincia y Departamento de Lima, que forma parte del Fundo la Legua, Mariscal Benavides de la sección "A", con un área de 22,596.48m<sup>2</sup>
- 3) Asiento 2-b), se inscribe el certificado de jurisdicción, expedido por el Concejo Provincial del Callao, en el sentido que, el presente inmueble se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción de la Provincia Constitucional del Callao.
- 4) Asiento 3-b), se inscribe la declaratoria de fabrica construida en el inmueble.
- 5) Asiento 1-c), consta inscrito el inmueble a favor de Jorge Polanco Cano y Liliana Cafferata Urdanivia, por Resolución Directoral N°084-75-VI, expedida por el Ministerio de Vivienda y Construcción, según **título archivado N°825 del 06/02/1985**
- 6) Asiento 2-c) y 3-c) consta la inscripción de adjudicación a favor de Jorge Polanco Cano y la rectificación del nombre a Jorge Santos Polanco Cano, respectivamente.
- 7) Asiento 1-d), consta inscrito la hipoteca del as. 18 Fs. 127, tomo 1334 a favor del Banco Internacional del Perú
- 8) Asimismo, en el asiento 2-d), consta inscrito la hipoteca del as. 27 Fs. 136, tomo 1334 a favor de la Financiera Promotora de la Industria de la Construcción S.A.
- 9) De igual manera, en el asiento 3-d), consta inscrito la hipoteca del as. 30 Fs. 71 tomo 1334, a favor del Banco Wiese Ltda.

- 10) Asiento 4-d), consta inscrito la demanda del as. 32, fs. 72 tomo 1334, interpuesta por Liliana Cafferata de Polanco contra Jorge Polanco Cano sobre separación de bienes comunes.
- 11) Asiento 5-d), consta el bloqueo del inmueble hasta que se registre la hipoteca celebrada entre José Santos Polanco Cano y Banco Wiese Ltda.
- 12) Asiento 6-d), consta inscrito la hipoteca, constituida por Jorge Santos Polanco Cano a favor del Banco Wiese, el mismo que fue ampliado mediante el asiento 7-d)
- 13) Asientos 1-e), 2-e), 3-e) y 4-e), consta inscrito la cancelación de las hipotecas registradas en los asientos 1-d), 2-d), 3-d) y 4-d) respectivamente.
- 14) Asiento 5-e), consta inscrito la cancelación de la hipoteca registrada en el asiento 6-d) y 7-d).
- 15) Asiento 4-c), el Banco Wiese Ltda. adquiere el dominio del inmueble, al haberlo recibido en dación en pago. (Título Archivado N°7677 del 11 de Julio de 1997).
- 16) Asientos 4-b y 5-b, se inscribe la numeración del inmueble, el cual le corresponde la siguiente numeración: Avenida Oscar R. Benavides N°6121 Local Comercial, Callao
- 17) Asiento C 00001, consta inscrito el cambio de denominación del propietario del inmueble a: Banco Wiese Sudameris
- 18) Asiento D 00001, consta inscrito el arrendamiento con opción de compra a favor de la Compañía Almacenera La Colonial S.A., y que mediante la inscripción del,
- 19) Asiento D 00004, se inscribe el subarrendamiento sobre parte del inmueble a favor de Zlata Actividades Recreacionales S.A.C.
- 20) Asiento C00002, consta inscrito el cambio de denominación del Banco Wiese Sudameris a Scotiabank Perú S.A.A.
- 21) Asiento D00005, consta inscrito la modificación del arrendamiento financiero inscrito en el asiento D00001, los mismos que fueron levantados por cuanto la Compañía Almacenera La Colonial S.A. ha ejercido su opción de compra sobre el inmueble.
- 22) Asiento C 00003, se inscribe la compra venta del inmueble a favor de la Compañía Almacenera La Colonial S.A. título archivado N°12270 del 15.05.2014

Es así, que conforme al estudio de la descripción literal de los asientos inscritos, así como de los antecedentes registrales de las partidas involucradas en el presente caso, se aprecia que ambas partidas fueron abiertas en virtud del mismo título archivado, N°825 del 06/02/1985; de igual forma, de la descripción de áreas y linderos se aprecia que están referidas al mismo bien inmueble, por lo cual existe identidad entre ambos predios.

Previamente, según los citados antecedentes registrales se ha descartado que la duplicidad de partidas registrales se encuentre comprendido en los supuestos previstos en los numerales 6.1 al 6.5 de los Lineamientos, por lo que corresponde determinar si estamos ante un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles o incompatibles, según lo previsto en el numeral 6.6 de los Lineamientos. Sobre el particular, 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.

De acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.4 de los Lineamientos, 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. En consecuencia resulta necesario determinar la partida de mayor antigüedad y la de menor antigüedad para poder efectuar el cierre de la partida en virtud del principio de prioridad; sin embargo, en el presente caso para poder determinar la prioridad de las partidas en duplicidad, no corresponde evaluar el título mediante el cual se generaron, ni de la matriz primigenia, por cuanto ambas hacen referencia al mismo antecedente registral, tanto en el título archivado como en la matriz,

debido a ello esta Unidad deberá aplicar otros criterios conforme a lo dispuesto por el artículo VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N°0004-2019-JUS, “*Las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver las cuestiones que se les proponga, por deficiencia de sus fuentes*”.

Se observa que la problemática se generó a raíz de una inexactitud al no haberse consignado un sello o anotación que haga mención que el contenido de la ficha N°327765- Lima se transcribe a la Ficha N°37011-Callao, al cambiar la jurisdicción de Lima a Callao. Se observa que, hasta cierto punto se podría haber corregido dicha inexactitud aplicando lo establecido en el artículo 75 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, con la sola anotación en la ficha (N°327765- Lima) que dejara constancia de su cierre por haberse transcrito a la otra ficha (N°37011-Callao); sin embargo, en este caso en particular, las nuevas inscripciones en la partida N°40254579 (antes ficha N°327765-Lima), de los embargos inscritos que figuran en los Asientos D00001 y D00002 los vuelve incompatibles con los asientos sucesivos que se inscribieron en la partida N°70076359 del Registro de Predios del Callao (Asiento 3-c y siguientes). Por lo que se concluye del presente caso la existencia de una duplicidad con inscripciones incompatibles, entre lo inscrito en la partida 40254579 (Ficha N°327765-Lima) con la partida N°70076359 (Ficha N°37011-Callao).

En ese sentido, esta Unidad considera que la evaluación de la prioridad preferente se debe realizar entre los títulos archivados en virtud de las cuales se quiebra la identidad de la transcripción de una ficha a la otra, que en el caso de la Ficha N°327765-Lima (hoy partida N°40254579) es el título archivado N°71156 del 04/05/1999, mediante el cual se inscribe el asiento D 00001, y en el caso de la Ficha N°37011-Callao (hoy partida N°70076359) es el título archivado N°7677 del 03/07/1997, mediante el cual se inscribe el asiento 4-c); es así que bajo estas consideraciones la Unidad Registral ha determinado que la partida que debe seguir abierta es la P.E. N°70076359 del Registro de predios del Callao, por tener la inscripción más antigua frente a la P.E. N°40254579, del Registro de predios de Lima, el cual correspondería cerrar.

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 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.

La decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad; 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 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°40254579 del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida N°70076359 del Registro de Predios del Callao, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

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

**ARTICULO TERCERO.- REMITIR** copia certificada de la presente Resolución al Responsable de 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.- 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.

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