



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 082 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 13 de febrero del 2024

SOLICITANTE: Elvis Edilberto Alburqueque Alvarez

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2022-08-UREG

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

TEMA: Inicio de procedimiento de cierre de partida por superposición de áreas

VISTOS: La Hoja de tramite N°09 01-2022.02390-SUNARP-Z.R.N°IX-Sede-Lima del 19 de enero de 2022, presentado por Elvis Edilberto Alburqueque Alvarez en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.;

CONSIDERANDO:

Que, mediante las hojas de trámite de vistos, Elvis Edilberto Alburqueque Alvarez, 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°14764599, correspondientes al Registro de Predios de Lima, por presunta superposición de área entre aquellas;

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°005336-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 17 de marzo del 2022 señalando que:

“(…)

A) Análisis y Conclusión:

1. El predio inscrito en la PARTIDA N°49042955 del Registro de Predios de Lima TA. N°73420 del 19.04.2000.
2. El predio inscrito en la PARTIDA N°14764599 del Registro de Predios de Lima, con referencia gráfica de plano en su Título Archivado N° 1880531 del 20.02.2021.
3. De acuerdo a lo indicado en el numeral N°1 y numeral N°2, se visualiza gráficamente superposición gráfica entre la Partida N°49042955 y la Partida N° 14764599.
4. (...) se informa que se visualiza lo siguiente:

Partida	Área aproximada de superposición (m2)
14764599	Totalmente

(…)”.

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°14764599 se encuentra totalmente superpuesto 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 cual, de conformidad con lo establecido en el

numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad determinar la partida más antigua y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, de 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, según **título N°1197 del 15/09/1903**, con un área de 418 fanegadas y 46 centímetros, a favor de Rigoberto Molina, posteriormente reducido a 7'965,946.07 m2, según asiento B00006 extendido por título N°73420 del 19/04/2000, figurando en el asiento C0006, el dominio de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., posteriormente en el asiento C00011 consta inscrito un Fideicomiso otorgada a favor de Trust Sociedad Titulizadora S.A. Asimismo, en la mencionada partida constan diversas desmembraciones de área a favor de terceros, extendidas de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Por otro lado, la partida **N°14764599** del Registro de Predios de Lima, independizada de la partida N°12318701, y esta tiene como antecedente la partida N°49041299, consta inscrito el Sub lote A1, Avenida Puente Piedra (Auxiliar Panamericana Norte), distrito de Puente Piedra, con un área de 553.15m2 a favor de Pedro Malvaceda Ramos y Eusebia Marcelina Leiva Herrera, según título archivado N°1880531 del 16.07.2021. Asimismo cuenta con hipoteca a favor de Banco de Crédito de Perú, según As. D00002, trasladada de la partida N°12318701, así como la carga técnica (As. D00001).

Que, la partida N°49041299, antecedente matriz de la partida N°14764599, consta inscrito el Terreno ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, a la altura del Kilómetro 24,500 de la carretera Panamericana Norte en la zona de los Gramales, con un área de 3,231.00m2, a favor del Concejo Distrital de Puente Piedra, según **título archivado N°10003 del 29.04.1969**. Verificándose que la partida se encuentra cerrada al subdividirse en Sub lote A y Sub lote B, partidas N°12318701 y N°12318702 respectivamente.

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.

En el presente caso, los asientos inscritos en la partida **N°49042955** y la partida **N°14764599**, efectivamente no guardan conexión entre sí, puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son absolutamente opuestos, con lo cual esta Unidad concluye que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles de acuerdo con el artículo 60 del RGRP, ergo, corresponde iniciar el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, de conformidad con el principio de prioridad preferente.

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.

Efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida N°49042955 es más antigua a la partida N°14764599, por haberse inscrito la primera (título archivado N°1197 del 15/09/1903) con anterioridad a la segunda (título archivado N°10003 del 29.04.1969), por lo que corresponde el cierre total de la partida N°14764599 por superposición de áreas.

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°14764599 del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición de área total con lo inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua) del mismo Registro, de conformidad con lo expuesto en los considerandos de 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 por:
JENNY IVONNE VALENCIA VARGAS
Jefe(e) de la Unidad Registral
SUNARP -Zona Registral N° IX-Sede Lima