



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 088 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 13 de febrero del 2024

SOLICITANTE: María Luisa Aguirre Laurente
EXPEDIENTE SIDUREG: Exp.028-2023-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas.
TEMA: Improcedencia de inicio de cierre de partida

VISTO: La Hoja de Trámite N°E-01-2023-031149-Zona Registral IX-Sede-Lima del 29/03/2023 que contiene el escrito presentado por la señora María Luisa Aguirre Laurente en representación del Anexo Comunal N°11 San Antonio Torre Blanca de la Comunidad Campesina de Jicamarca, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se solicita el cierre o cancelación de las partidas contenidas en las Fichas N°340555, N°340556, N°340557, y las demás que se hayan generado a consecuencia de la doble inscripción, tales como de las partidas electrónicas N°12086100, N°12086111, N°12086112, N°12086113, N°12086114, N°12086115, N°12086116, N°12086117, N°12086118, y N°12086119, por haber generado una superposición de áreas con el predio inscrito en la partida N°11049870 (tomo 10-H, fojas 515), todas del Registro de Predios de Lima;

Asimismo, se solicita al amparo de la Ley N°30313, la cancelación administrativa de las partidas electrónicas N°12086100, N°12086111, N°12086112, N°12086113, N°12086114, N°12086115, N°12086116, N°12086117, N°12086118 y N°12086119, por posible fraude en su inscripción registral sustentado en base a documentos obrante en el título archivado N°113 del 14/07/1969, entre otros, correspondiente a la partida obrante a fojas 59 del tomo 1023 (antecedente de lo inscrito en las partidas electrónicas precitadas (...));

Que, el inciso 1) del artículo 86 del TUO de la Ley N°27444, establece que las autoridades tienen el deber de actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que fueron conferidas sus atribuciones, de manera que no pueden actuar más allá de las facultades que se les ha otorgado;

El artículo 2009 del Código Civil establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en dicho Código, a sus leyes y reglamentos especiales, consagrándose de este modo, la especialidad del Registro y del procedimiento Registral con relación a los entes administrativos;

Que, el artículo 2 de la Ley N°30313 establece que el procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en dicha ley sobre oposición al procedimiento de inscripción en trámite y cancelación administrativa;

De otro lado, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, 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 Reglamento General, en su artículo 57° y siguientes 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;

Que, del estudio de las partidas realizadas a través del Sistema de Información Registral (SIR), se verifica que, en la partida **N°11049870** que se inicia el tomo 10 de fojas 515 y siguientes y ficha N°270-H, se extendió la inscripción de terrenos rústicos ubicados entre las provincias de Lima, Huarochirí y Canta, con un área inicial de 878 km², modificada en área territorial de 100, 041 Has 8100 m², a favor de la Comunidad Campesina de Jicamarca, mediante Resolución Directoral N°999-80-DGRA/AR del 23.06.1980, expedida por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, según los títulos N°10458 **del 06/07/1971** y N°11239 **del 07/01/1982**, inscritos en los asientos 1 y 2 de fojas 515 y 524 del citado tomo 10-H, posteriormente se inscribieron diversas desmembraciones de área, a su vez no cuenta con área remanente inscrita;

Por su parte, en la **Ficha N°340555** que continua en la partida **N°42588342**, donde obra inscrito el terreno rustico denominado **Lote I** de la **Parcela Torre Blanca**, distrito de Carabayllo, con un área de 61.45 Has, luego rectificadas en 603,175.524 m²) a mérito del título N°12222 del **15/08/1983**, se encuentra **cerrada** como consecuencia de la **acumulación** con el predio del Lote II de la Parcela Torre Blanca inscrita en la partida 42588350, formando una nueva unidad inmobiliaria en *la partida N°12086100*, según asiento B00005, por título N°603964 del 25/10/2007;

Igualmente, la **partida N°42588350** continuación de la Ficha N°340556, donde obra inscrito el terreno rustico denominado **Lote II** de la Parcela Torre Blanca, con un área de 24.95 has (luego rectificadas en 209,126.558m²) mediante título N°12222 del **15/08/1983**, se encuentra **cerrada** como consecuencia de la **acumulación** con el predio inscrito en la citada partida 42588342, en la partida **N°12086100**, según asiento B00005 inscrito a mérito del mismo título N°603964 del 25/10/2007;

Que, en la **Ficha N°340557** que continua en la partida **N°42588369**, donde obra inscrito el terreno rustico denominado **Lote III** de la **Parcela Torre Blanca**, ubicado en el distrito de Carabayllo, con un área de 21.86 has, por título N°12222 del **15/08/1983**, posteriormente adquirido por Lotizadora Altos de Punchauca S.A.C., según asiento C0001, en el Asiento B00001, se inscribe una rectificación de linderos y medidas perimétricas (Este y Sur) por título N°00603964 del 25/10/2007. Esta

partida registra múltiples transferencias de acciones y derechos, actualmente, el predio está sujeto a copropiedad;

Asimismo, las partidas N°42588342 (ficha 340555), N°42588350 (ficha 340556) y N°42588369 (ficha 340557) antes descritas, se independizaron de la partida **N°07047355** (Tomo 1023, Fojas 59), en la que se independizó un área de 74 has 4240 m2 (posteriormente rectificadas en 96 has 6700 m2, según asientos 4 y 7 del mismo tomo 1023), del Fundo rústico situado en el valle de Carabayllo, denominado *Punchauca*, a favor de la Compañía Inmobiliaria La Unión S.A. por **título N°1057 del 04/11/1958**, luego adquirido por Hugo Nicolini Bernucci. *En el asiento 10, obra inscrita una afectación de área (85 Has 5500 m2) del predio rustico Torre Blanca en mérito al título N°12222 del 15/08/1983, posteriormente ampliado por el asiento 11, en el que indica: "Por Informe N°169-83-DR-VI-L/OCR de fecha 07/06/1983 se determina que el predio materia de pronunciamiento tiene una extensión superficial de 108.2600 Has, lo que por error se omitió consignar en el asiento 10 y que corre con el título archivado que le dio mérito"; áreas que generaron independización en las fichas 340555, 340556 y 340557,* según anotación marginal extendida en aquel; a su vez la partida **07047355** se independizó de un predio de mayor extensión **inmatriculado** en el Tomo 5 de fojas 200 (partida **07013442**), inscrito en virtud del título archivado N°812 **del 20/05/1890**;

De otro lado, la **partida N°12086100** (proviene de la acumulación de los Lotes I y II de la Parcela Torreblanca, inscritos en las precitadas partidas N°42588342 y N°42588350), donde obra inscrito el terreno denominado **Lote 1-Matriz**, conformado por la acumulación de los Lotes I y II de la Parcela Torreblanca, distrito de Carabayllo, con un **área de 812,302.082 m2**, en mérito al título archivado N°00603964 del 25/10/2007, a solicitud de su propietaria *Promotora Torreblanca S.A.*, en el asiento B00002, se inscribe la aprobación de independización del predio, constituyéndose en **nueve** unidades inmobiliarias de la siguiente manera: Subparcela **1 A** (Área 227,972.521 m2), Subparcela **1B** (área 105,455.519 m2), Subparcela **1C** (área 21,145.200 m2), Subparcela **1D** (área 159,420.811 m2), Subparcela **1E** (área 31,488.790 m2), Subparcela **1F** (área 130,487.110 m2), Subparcela **1G** (área 26,526.247m2), Subparcela **1H** (área 94,367.033m2), Subparcela **1I** (área 15,438.851 m2), y en el asiento B00003 la aprobación del **reajuste** del proyecto integral de habilitación urbana de la **Nueva Urbanización Torreblanca**, el cual consta de cinco etapas con los siguientes cuadros de áreas:

| 1° ETAPA | 2° ETAPA | 3° ETAPA | 4° ETAPA | 5° ETAPA |
|---|---|---|---|---|
| Área a ser habilitada 223,748.68 m2 | Área a ser habilitada 126,294.79 m2 | Área a ser habilitada 189,888.57 m2 | Área a ser habilitada 154,045.18 m2 | Área a ser habilitada 107,781.04 m2 |
| Área Vía Metropolitana 4,223.84 m2 | Área Vía Metropolitana 305.93 m2 | Área Vía Metropolitana 1,021.03 m2 | Área Vía Metropolitana 2,968.18 m2 | Área Vía Metropolitana 2,024.84 m2 |
| Área total 227,972.52 m2 | Área total 126,600.72 m2 | Área total 190,909.60 m2 | Área total 157,013.36 m2 | Área total 109,805.88 m2 |

| 1° ETAPA | 2° ETAPA | 3° ETAPA | 4° ETAPA | 5° ETAPA |
|---|---|---|---|---|
| Subparcela 1 A 227,972.52 m2 | Subparcela 1B 105,455.52 m2 | Subparcela 1D 159,420.81 m2 | Subparcela 1F 130,487.11 m2 | Subparcela 1H 94,367.03 m2 |
| ----- | Subparcela 1C 21,145.20 m2, | Subparcela 1E 31,488.79 m2, | Subparcela 1G 26,526.25 m2 | Subparcela 1-I 15,438.85 m2 |
| Área total 227,972.52 m2 | Área total 126,600.72 m2 | Área total 190,909.60 m2 | Área total 157,013.36 m2 | Área total 109,805.88 m2 |

Se indica también que, el área de las subparcelas comprende tanto el área a ser habilitada como el área reservada para la vía Metropolitana; **después** conforme a la **anotación de independización** descrita en el rubro: Descripción del inmueble (pág.15), **las subparcelas descritas** en el asiento B00002 que anteceden han sido independizadas en las partidas registrales siguientes:

| PARTIDA | DESCRIPCION | PARTIDA | DESCRIPCION |
|----------|----------------|----------|----------------|
| 12086111 | SUBPARCELA 1-A | 12086116 | SUBPARCELA 1-F |
| 12086112 | SUBPARCELA 1-B | 12086117 | SUBPARCELA 1-G |
| 12086113 | SUBPARCELA 1-C | 12086118 | SUBPARCELA 1-H |
| 12086114 | SUBPARCELA 1-D | 12086119 | SUBPARCELA 1-I |
| 12086115 | SUBPARCELA 1-E | | |

Que, conforme a lo antes señalado, tenemos que las partidas N°42588342 y N°42588350, fueron **cerradas** por **acumulación** en la partida **N°12086100** a mérito del citado título N°603964-2007; *en ese sentido, no podría existir superposición respecto de unas partidas cerradas;*

No obstante lo señalado, siendo que el área inscrita en la nueva partida 12086100 distribuida en nueve Subparcelas se encuentran independizadas desde la partida N°12086111 a la N°12086119, corresponde determinar si existe o no superposición, respecto de la partida **N°11049870** con las partidas N°12086111, N°12086112, N°12086113, N°12086114, N°12086115, N°12086116, N°12086117, N°12086118 y N°12086119 (independizados de la partida 12086100), y de la partida **N°11049870** con la partida N°42588369 (Ficha N°340557), todos del Registro de Predios de Lima; **sin embargo**, considerando que estas partidas cuentan con inscripciones de habilitaciones urbanas y objeto de múltiples independizaciones en nuevas partidas registrales, corresponde ser evaluada en forma individual cada partida registral precitada en otras resoluciones, siendo que en esta resolución solo se emitirá pronunciamiento respecto del predio inscrito en la partida **N°11049870** con lo inscrito en la partida **N°12086114** del Registro de Predios de Lima;

Que, 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;

Que, a fin de determinarse la existencia de duplicidad de partidas o superposición entre las partidas 11049870 y 12086114 citadas en el considerando que antecede, se solicitó a la Oficina de Catastro (actual Subunidad de Base Gráfica Registral) que emita el respectivo informe técnico, por lo cual expidió el Informe Técnico N°017719-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 21/07/2023 remitido con Informe N°00269-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR del 24/07/2023 por el Coordinador de la Subunidad de Base Grafica Registral, donde señala que:

"(...) 1.2 Documentación registral evaluada

- Base Gráfica Registral de la ZRN°IX-Lima, donde se encuentran incorporados algunos predios inscritos y no la totalidad. Ubigeo 150125.

- Partida N°12086114 con TA. N°603964 del 25.10.2007 (c/plano).

- Partida N°11049870 (As. 2) con TA. N°11239 del 07.01.1982 (c/plano).

II. Evaluación Técnica

(...) **2.2** Se procedió a revisar técnicamente cada una de las partidas en estudio considerando tanto la documentación de plano en sus títulos archivados como la descripción literal de sus linderos y colindancias.

- Respecto al área inscrita en la partida **N°12086114**, se tomó como referencia el plano obrante en el título archivado N°603964 del 25.10.2007, el cual nos determina su ámbito y su ubicación de manera referencial.

- Respecto al área inscrita en la partida **N°11049870** se verifica que corresponde a la Comunidad Campesina de Jicamarca, el cual en su Asiento 2 (Tomo 10H Fojas 524) registra una modificación de su ámbito, sin embargo, el plano que obra en su título archivado N°11239 del 07.01.1982, que da mérito a esta modificación, carece de elementos técnicos necesarios, presenta tramos sinuosos que permitan graficar con precisión su ámbito inscrito.

III. CONCLUSIONES

3.1 Que de la información gráfica contenida en los títulos archivados mencionados en el numeral 2.2 del presente informe, se visualiza gráficamente que el predio inscrito en la partida N°12086114, se ubica colindante (cerca a los límites) del predio inscrito en la partida N°11049870, por lo que no es factible determinar fehacientemente si existe una superposición parcial, debido a que como ya se había mencionado no es posible graficar con precisión el ámbito inscrito de la partida N°11049870”.

Asimismo, por Informe Técnico N°030658-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/12/2023 adjunto al Informe N°00424-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR del 12/12/2023, se aclara el rubro III conclusiones del Informe técnico N°017719-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT precitado, señalando lo siguiente:

“ Que de la información gráfica contenida en los títulos archivados mencionados en el numeral 2.2 del presente informe, **se visualiza gráficamente que el predio inscrito en la partida N°12086114, se ubica colindante del predio inscrito en la partida N°11049870, por lo que no es factible determinar fehacientemente si existe una superposición parcial, debido a que no es posible graficar con precisión el ámbito inscrito de la partida N°11049870, por presentar tramos sinuosos sin definición de sus medidas perimétricas, además el plano que obra en su título archivado N°11239 del 07.01.1982 es muy antiguo y carece de elementos técnicos, como ángulos, coordenadas, etc.**

Asimismo, cabe indicar que de la lectura de la partida N°12086114, este indica que por el Este es colindante con la Comunidad Campesina de Jicamarca. Es cuanto informo a usted para los fines correspondientes”.

De otro lado, en el sistema de consulta registral (SIR) se verifica que la partida **N°12086114**, se independiza de la partida N°12086100, la Sub-Parcela 1-D, que formó parte del terreno denominado Lote 1-Matriz conformado por la acumulación de los lotes I y II de la Parcela Torreblanca, distrito de Carabayllo, con un área de 159,420.811m², a pedido formulado por su propietario **Promotora Torreblanca S.A.** En el asiento B00002, se inscribe la aprobación de Habilitación Urbana que comprende la Tercera Etapa de la Nueva Urbanización Torreblanca; asimismo, cuenta con anotaciones de independización provisional de manzanas y lotes que forman parte de esta (pág.4 a 21), ello extendido mediante título N°603964 del 25/10/2007; en el asiento B00003 se inscribe la autorización de compraventa garantizada de los lotes de la referida etapa, en el asiento C00002 la compraventa garantizada por el cual Promotora Torreblanca SAC transfiere a F y F Maquinarias y Servicios S.A.C., y esta última transfiere a favor de Total Inmuebles SRL, por título N°2013-1048004, y en el asiento B00004 la recepción parcial de obras de la citada habilitación urbana;

Que, de acuerdo a lo expresamente determinado en el citado Informe Técnico aclaratorio N°030658-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT emitido por la Subunidad de la Base Grafica Registral, gráficamente, el predio inscrito en la partida N°12086114, se ubica colindante del predio inscrito en la partida N°11049870, por tanto,

no se cumple con el presupuesto básico para que esta Unidad disponga iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad;

Que, respecto a su solicitud de cancelación administrativa de partidas electrónicas N°12086100, N°12086111, N°12086112, N°12086113, N°12086114, N°12086115, N°12086116, N°12086117, N°12086118 y N°12086119, en aplicación de la Ley N°30313¹, cabe señalar que, según el numeral 4.2 del artículo 4° de esta ley dispone que las solicitudes de cancelación de asiento registral **sólo es presentada ante los Registros Públicos** por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos a los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3; presentación que debe efectuarse mediante su ingreso por el Diario mediante título, para su evaluación y pronunciamiento del Jefe Zonal de la Oficina Registral correspondiente. En ese sentido, correspondería tener en cuenta la vía procedimental señalada en el artículo 49° y siguientes del Reglamento de la Ley N°30313;

Finalmente, cabe señalar que, el procedimiento de cierre de partida por duplicidad, de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponden a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013² 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 N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad entre las partidas N°11049870 y N°12086114 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

**Firmado digitalmente por:
JENNY IVONNE VALENCIA VARGAS
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N°IX – Sede Lima-SUNARP**

¹ Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta Disposiciones complementarias, transitorias y finales del decreto legislativo 1049.

² **Artículo 2013.- Principio de legitimación**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes