



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 094 -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 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 supuesta superposición y devenir en la menos antigua con el predio de la Comunidad campesina de Jicamarca inscrita 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 (antecedentes de lo inscrito en las partidas 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; en tal sentido, la facultad de cerrar partidas registrales constituye una atribución excepcional de la Unidad Registral, que se encuentra regulada en el artículo 57 del Reglamento General de los Registros Públicos, facultad que solo puede ejercerse bajo las condiciones o supuestos que dicho Reglamento establece, teniendo en cuenta que dicha facultad para cerrar partidas registrales, en caso de duplicidad, está

establecido como regla general para cerrar la partida menos antigua, considerando la antigüedad de sus antecedentes de las partidas involucradas;

Por su parte, 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 sigs. 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 del Pueblo 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, el cual presenta posteriores independizaciones, 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 rectificada en 603,175.524 m²) a mérito del título N°12222 del **15/08/1983**, se encuentra **cerrada por acumulación** con el predio constituido por el 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 realizada con 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 rectificada en 209,126.558 m²) mediante título N°12222 del **15/08/1983**, se encuentra **cerrada por 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, la **Ficha N°340557** que continua en la partida **N°42588369**, contiene la independización de un terreno rustico denominado **Lote III** de la **Parcela Torre Blanca**, ubicado en el distrito de Carabayllo, con un área de 21.86 has, a favor de Hugo Nicolini Bernucci en virtud al Decreto Supremo del 23/01/1980, Oficio N°0217-80-OGA-DAD-UT expedido por el Ministerio de Agricultura y Alimentación, según asiento 1c de la ficha en mención, por título N°12222 del **15/08/1983**, posteriormente luego de sucesivas transferencias 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 además registra múltiples transferencias de acciones y derechos, actualmente, el predio está sujeto a copropiedad;

Asimismo, los predios mencionados en las partidas N°42588342 (ficha 340555), N°42588350 (ficha 340556) y N°42588369 (ficha 340557), se independizó 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 Fondo 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 del predio fundo rústico "Punchauca", **inmatriculado** en el Tomo 5 de fojas 200 (partida **07013442**), en virtud del título archivado N°812 **del 20/05/1890** ;*

Que, conforme a las inscripciones obrantes en **las partidas N°42588342 y N°42588350**, se advierte que estas 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 estas partidas cerradas;*

Ahora bien, siendo que la partida N°42588369 (Ficha N°340557), no se encuentra cerrada, corresponde que en esta resolución *solo se emita pronunciamiento respecto de la posible superposición de área* respecto de la partida **N°42588369 con la registrada en la partida N°11049870 del Registro de Predios de Lima**; en tanto que lo inscrito en las partidas Nos.12086111, 12086112,12086113,12086114, 12086115, 12086116, 12086117, 12086118 y 12086119 (independizados de la citada partida 12086100), será materia de pronunciamiento en otras resoluciones;

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, en el presente caso, la Oficina de Catastro (actual Subunidad de la Base Grafica Registral) mediante el Informe Técnico N°02648-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 30/01/2024 remitido con Informe N°0042-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR del 31/01/2024 por el Coordinador de la Subunidad de Base Grafica Registral, que aclara y amplía el Informe Técnico N°017460-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 19/07/2023, indica lo siguiente:

“(…) II. Evaluación técnica:

Respecto a lo solicitado sobre precisar si lo inscrito en la partida N°42588369 se superpone o no con lo inscrito en la partida N°11049870 o involucra a alguna de sus independizaciones de esta última, informa lo siguiente:

2.1. Partida N°11049870: *revisada la partida, se verifica que corresponde a la Comunidad Campesina de Jicamarca, el cual en su asiento 2 (Tomo 10H Fojas 524) registra una modificatoria de su ámbito, sin embargo, su Título Archivado N°11239 del 07.01.1982 que da mérito a esta modificación, obra con plano que debido a su antigüedad carece de elementos técnicos necesarios (coordenadas UTM, ángulos internos, etc.) que permita graficar y ubicar con precisión al ámbito inscrito en la partida N°11049870, lo cual la reconstrucción de su ámbito inscrito es **referencial** para fines de evaluación.*

Cabe informar que este ámbito en el tiempo ha sufrido múltiples independizaciones, algunas de las cuales no contienen planos que permitan graficarlos y poder tener un área y un gráfico del remanente de la partida N°11049870. Por tanto, el asiento considerado para la presente evaluación es el asiento 2 que contienen plano de dicho inscrito.

2.2. Partida N°42588369: *revisada la partida, se verifica que corresponde al terreno rustico Lote III, tiene un área inscrita de 21.86 has, también tiene inscrito linderos y medidas perimétricas de líneas sinuosas, sin embargo, su título archivado N°603964 del 25.10.2007 correspondiente a su asiento B00001 (Rectificación de Linderos y medidas perimétricas) obra con plano (Plano N°07) que no cuenta con información técnica necesaria (coordenadas UTM, ángulos internos, etc.) que permita graficar y ubicar con precisión al ámbito inscrito en la partida N°42588369, lo cual la reconstrucción de su ámbito inscrito es **referencial** para fines de evaluación.*

III. Conclusiones:

3.1. Se identifica superposición parcial de la partida N°42588369 en la partida N°11049870 mas no en alguna de las independizaciones de esta última.

3.2. Por lo informado en los numerales 2.1. y 2.2., es importante mencionar que los gráficos reconstruidos son **referenciales considerando factores como colindantes inscritos con planos con coordenadas, georreferenciación de planos escaneados, cartografía del lugar, etc.**

3.3. El área superpuesta sería de 36,422.81 m² y el área no superpuesta de la partida N°42588369 sería de 182,177.19 m², y el área no superpuesta de la partida N°11049870 no es factible determinarla con exactitud debido a que tiene múltiples independizaciones algunas de las cuales carecen de planos que permitan graficarlas y poder determinar un remanente de la partida N°11049870 que permita el cálculo del área no superpuesta.

3.4. Deja constancia que bajo responsabilidad en casos de Duplicidad y de acuerdo a la **Directiva N°DI 004-2020-SCT-DTR (Directiva que regula la emisión de informes técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativos - Registrales), se debe evaluar técnicamente las partidas registrales en estudio, consideran los planos de sus respectivos títulos archivados, porque representa el respaldo evidente y objetivo del ámbito superficial actual de un predio inscrito.**

3.5. Se adjunta gráfico referencial. (...).”

Que, de acuerdo a las conclusiones a que arriba los informes técnicos expedidos por la Subunidad de la Base Grafica Registral de esta Zona Registral, se ha determinado la existencia de **superposición parcial** entre las partidas **N°42588369** y la **N°11049870**, razón por la cual, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 63° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos que expresamente indica: “Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá conformidad con lo establecido en el artículo 60^{1°} (...).”

¹ artículo 60° Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

Conforme a lo establecido por el numeral 5.4² de los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobados por Resolución N°008-2022-SUNARP-TDR, corresponde determinarse cuál es la partida más antigua y la menos antigua, para lo cual corresponde revisar las inscripciones contenidas en las partidas involucradas en la superposición;

En ese contexto, conforme se evidencia de los asientos correspondientes de cada una de las partidas involucradas en duplicidad, se verifica que la partida **42588369**, se independizó de la partida N°07047355 (Tomo 1023, Fojas 59), que a su vez se independizó del predio de mayor extensión **inmatriculado** en el Tomo 5 de fojas 200 (partida **07013442**), con el título archivado N°812 del **20/05/1890**, el cual resulta ser la **partida más antigua**, respecto a la **partida N°11049870**, que se inmatriculó en mérito al título archivado N°10458 del **06/07/1971**;

Por tanto, existiendo superposición parcial según la Base grafica referencial entre las partidas involucradas 42588369 y 11049870, con incompatibilidad en cuanto al dominio de las mismas, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 60 en concordancia con el artículo 63 (superposición parcial), del mencionado TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas, ordenándose que ésta se publicite mediante anotaciones en las referidas partidas, procediéndose a la notificación de los titulares

“Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo (...), transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda 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”.

² 5.4. *“Establecida la existencia de superposición por el área de catastro o a consecuencia de la evaluación efectuada por la UREG, ésta procede a la determinación de la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.*

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.”

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 con 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 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 precitado artículo 60°;

Por otro lado, el primer párrafo del artículo 6.11. de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios señala que *“La resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, no es recurrible, conforme a lo previsto en el numeral 217.2 del artículo 217 del TUO de la Ley 27444. (...)”*;

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°30313³, cabe señalar que 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 2013⁴ 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;

³ *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.*

⁴ **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.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N°11049870 (partida menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por superposición en un área de 36,422.81 m², con el predio inscrito en la partida N°42588369 (partida más antigua) del mismo Registro, según lo determinado en el Informe Técnico N°02648-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT emitido por la Subunidad de la Base Grafica Registral de esta Zona Registral, de conformidad con los artículos 60 y 63 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

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 designe al Registrador Público, que deba ejecutar lo dispuesto en los artículos que anteceden.

ARTICULO CUARTO. - **NOTIFÍQUESE** 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 al procedimiento de cierre de partidas.

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
Jefa de la Unidad Registral
Zona Registral N°IX – Sede Lima-SUNARP**