



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

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

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 139 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 13 de marzo del 2024

**SOLICITANTE:** Enrique Martín Baca Arbulu

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2023-052-UREG

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

**TEMA:** Inicio de Procedimiento de cierre por superposición parcial

**VISTOS:** Las Hojas de Trámite N°E-01-2023-77863-SUNARP-ZRN°IX-Sede Lima, del 21 de julio de 2023 y N° E-01-2023-80408-SUNARP-ZRN°IX-Sede Lima, del 31 de Julio del 2023, presentadas por Tubos Surf School S.A.C., y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante las Hojas de Trámite de vistos, el señor Enrique Martín Baca Arbulu, en representación de Tubos Surf School S.A.C., solicita se evalúe el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N°15010133 por superposición con las partidas N°14407070 y N°15330668 del Registro de Predios de Lima. Así como también el cierre parcial de la partida N°14696813 por superposición con la partida N°14407070, del Registro de Predios de Lima.

Que, el artículo 56 del TUO del Reglamento General de Registros Públicos, aplicado al caso específico del Registro de Predios, señala 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. 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, de conformidad con el artículo 62 del mencionado Reglamento General, concordado con el artículo 11 del Reglamento de inscripciones del registro de Predios, aprobado por Resolución N°097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica del área de Catastro, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales, no correspondiendo evaluar información adicional que no conste registrado y publicitado en las partidas registrales;

Que, en atención de las solicitudes presentadas a través de los documentos de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral, con fecha 07 de setiembre del 2023 expidió el Informe Técnico N°021869-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, en la que concluye:

“(…)

4.1. Partida N°15010133 se superpone parcialmente sobre la Partida N°15330668 en un área gráfica aproximada de 34,817.10m<sup>2</sup>. (Ver gráfico referencial 1)

4.2. Partida N°15010133 se superpone parcialmente sobre la Partida N°14407070 en un área gráfica aproximada de 315,609.65m<sup>2</sup>. (Ver gráfico referencial 2)

4.3. Partida N°14696813 se superpone parcialmente sobre la Partida N°14407070 en un área gráfica aproximada de 53,901.66m<sup>2</sup>. (Ver gráfico referencial 3)

(…)”

Que, de acuerdo a lo señalado en el informe técnico emitido por la Subunidad de Base Gráfica Registral, el cual es vinculante para esta instancia en aplicación del artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, existe superposición parcial entre las partidas mencionadas en las conclusiones del Informe técnico citado, de manera que concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; por lo que corresponde, determinar la partida más antigua, a efectos de definir la partida sobre la que debe proceder el eventual cierre;

Que, de la revisión de partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la partida **N°14407070** del Registro de Predios de Lima, independizado de la partida N°49071459 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio denominado Sección 226, Ubicación rural entre los Km 39.350 de la Carretera Panamericana Sur, Punta Negra, con un área de 795,257.47m<sup>2</sup>, a favor de Tubos Surf School S.A.C., (título archivado N°1062044 del 07.05.2019). Se observa que se efectuó una independización en la Partida N°15330668 el predio denominado sección 226-A (título archivado N°2023-1245255), por lo que el inmueble ha quedado reducido a 675,257.47m<sup>2</sup>, cuyo titular registral actual luego de algunas transferencias recae en la persona jurídica antes citada.

Que, en la partida **N°15330668** del Registro de Predios de Predios de Lima, independizado de la partida N°14407070 del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio denominado Sección 226-A, kilómetro 39.350 de la Carretera Panamericana Sur, Punta Negra, con un área de 12.00 Ha (120,000.00m<sup>2</sup>), a favor de Tubos Surf School S.A.C. y Empresa de Créditos Acceso Crediticio Sociedad Anónima, (título archivado N°1245255 del 03.05.2023). Posteriormente, se observa la inscripción de la adjudicación a favor de la Empresa de Créditos Acceso Crediticio Sociedad Anónima, siendo este el último titular registral.

Que, en la partida **N°15010133** del Registro de Predios de Predios de Lima, independizado de la partida N°11069102, del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio denominado Parcela B, ubicado

en el Sector Lomas Tocto, Sto. Dom. De Olleros, con un área de 36.437052 ha., a favor de Pedro Máximo Blas Mendoza (título archivado N°621931 del 02.03.2022). Se observan posteriores inscripciones de transferencia de dominio por sucesión intestada, siendo los titulares registrales: Catalina Blas Mendoza, Aquila Teodosia Blas Mendoza, Rosa Basilia Blas Mendoza, Miguel Víctor Blas Mendoza, Antonio Portugal Blas Mendoza, Alejandrina Blas Viuda de Ramos, Flavia Blas Mendoza viuda de Rosales, Orlando Saturnino Blas Yanavilca, Gladys Haydee Blas Yanavilca y Remigio Sebero Bernabel Marcos.

Que, en la partida **N°14696813** del Registro de Predios de Predios de Lima, independizado de la partida **N°11069102**, del Registro de Predios de Lima, consta inscrito el predio denominado Terreno rustico ubicado en el Sector Loma Tocto, Santo Domingo de Los Olleros, con un área de 53.85Has, a favor de Alberto León Pérez y Edith Madeleyne Obispo Gonzalez, (título archivado N°668660 del 15.03.2021). Se observa posterior transferencia de dominio por compra venta a favor de Inversiones Las Praderas del Manzano S.A.C. Según consta en el asiento B00002, la jurisdicción del predio le corresponde el distrito de "Punta Negra".

Que, en primer término podemos advertir que estamos ante partidas incompatibles, ya que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción se excluyen entre sí; conforme al artículo 60 del Reglamento General de los registros Públicos, que regula la duplicidad de partidas incompatibles, en concordancia con el artículo 2016 del Código Civil, que regula el principio de prioridad preferente, que dispone que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; en la duplicidad, la partida más antigua tendrá preferencia en el registro frente a la partida de menor antigüedad, precisándose que en casos en que las partidas del Registro de Predios, involucradas en la duplicidad, consistan en partidas independizadas, la antigüedad de éstas se retrotrae a la fecha de independización de la matriz y/o de la inscripción de la primera de dominio del predio matriz en el Registro;

Que, en similar sentido se regula en el numeral 5.4 de los "Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios", aprobado por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°008-2022-SUNARP/DTR, en cuyo segundo párrafo establece que, para la determinación de 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. Así pues, corresponde determinar la antigüedad de las partidas.

Que, conforme a lo mencionado en los párrafos precedentes, las partidas N°15010133 y N°14696813, del Registro de Predios de Lima, vienen independizados de la Partida N°11069102, del mismo Registro, el cual fue inmatriculado en mérito del **Título Archivado N°14915 del 17.09.1984**. (As. 1, foja 695, tomo 11). Por su lado, las partidas N°14407070 y N°15330668, del Registro de Predios de Lima, tienen como antecedente registral primigenio la Partida N°49071459 (Ficha N°86013), del mismo Registro, cuya primera de dominio se inscribió en mérito del **Título Archivado N°1900 del 08.11.1955**. Es decir, las partidas N°14407070 y N°15330668 son más antiguas que las partidas N°15010133 y N°14696813, por lo que, existiendo incompatibilidad en cuanto al dominio de las partidas involucradas, corresponde aplicar lo dispuesto por el artículo 60, en concordancia con el artículo 63 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, precisamente el citado artículo 63, establece que cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá conforme al artículo 60 del citado Reglamento, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que solo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra afecta al cierre

parcial, con precisión de linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación y el área aproximada;

Que, por lo tanto, corresponde disponer el inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas, ordenándose que ésta se publicite mediante anotaciones en las referidas partidas, 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 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.

Que, adicionalmente, cabe señalar que el procedimiento administrativo de cierre de partidas registrales tiene por finalidad determinar la existencia de duplicidad de partidas a fin de publicitar la existencia y de no mediar oposición, se disponga el cierre de la partida menos antigua. Sin embargo, el eventual cierre administrativo de cierre de partidas que pudiera efectuarse no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, ni declaración de mejor derecho de propiedad, por cuanto ello es competencia del Poder Judicial declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil;

De conformidad con lo previsto 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 parcial de la partida **N°15010133** (partida menos antigua), del Registro de Predios de Lima, en un área de 34,817.10m<sup>2</sup> por existencia de superposición parcial con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida **N°15330668** (partida más antigua) del mismo Registro, conforme a los considerandos expuestos en esta resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida **N°15010133** (partida menos antigua), del Registro de Predios de Lima, en un área de 315,609.65m<sup>2</sup> por existencia de superposición parcial con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida **N°14407070** (partida más antigua) del mismo Registro, conforme a los considerandos expuestos en esta resolución.

**ARTICULO TERCERO.- DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida **N°14696813** (partida menos antigua), del Registro de Predios de Lima, en un área de 53,901.66m<sup>2</sup> por existencia de superposición parcial con inscripciones incompatibles con lo inscrito en la partida **N°14407070** (partida más antigua) del mismo Registro, conforme a los considerandos expuestos en esta resolución.

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER** que, en las partidas Registrales indicadas en los artículos anteriores, el Registrador Público designado publicite la duplicidad existente mediante las anotaciones respectivas.

**ARTICULO QUINTO.- 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 SEXTO.- NOTIFICAR** la presente Resolución a los titulares de las partidas Registrales mencionadas en el artículo primero, segundo y tercero, así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición.

**ARTICULO SEPTIMO.- 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