



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 170 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Cirilo Montes Barazorda

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2023-0094-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Improcedente el Inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios

VISTOS: La Hoja de Trámite E-01- 2023-139558- SUNARP-Z.R.N°IX-Sede-Lima; de fecha 19 de diciembre del 2023, presentado por Cirilo Montes Barazorda, en representación de la Constructora Inmobiliaria Promotora Montes Yactayo S.R.L.; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la hoja de trámite de vistos, Cirilo Montes Barazorda representante de Constructora Inmobiliaria Promotores Montes Yactayo S.R.L. ha solicitado el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°**44943689**, correspondiente al Registro de Predios de Lima, por superposición con la partida N°**12940344**, del mismo Registro.

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 a la solicitud presentada a través del documento de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro, expidió el Informe Técnico N°003688-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, de fecha 08 de febrero del 2024, en la que concluye:

*“(...) que por falta de información gráfica (planos) adecuada en el Título Archivado N° 93672 del 09.06.1999 (partida 44943689) no se ha podido determinar existencia o no de superposición entre los predios inscritos en la partida N°44943689 y la partida 12940344.
(...)”*

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°44943689** del Registro de Predios de Lima, independizada de la Ficha N° 149507 (hoy PE. N°44943689), se encuentra conformada por la ficha N°373379, en el que consta inscrito el predio denominado Parcela N° 10903 que formó parte del predio rústico Pariachi, ubicado en el distrito de Ate, con un área de 11Has. 6,700M2, a favor de Julio Aparicio Paucas Palomino y su esposa Olinda Mencía Santillán Leiva, en mérito a la adjudicación realizada por el Ministerio de Agricultura y Alimentación, según consta del Título archivado N°11619 del 04.12.85 (As. c-1 de la ficha N°373379). Se verifica posteriores transferencias de dominio, siendo el último titular registral la Compañía Inmobiliaria Los Constructores S.A. – CILCOSA. (As. c-5 de la ficha N°373379).

En el Asiento B 00001 se inscribe los linderos y medidas perimétricas del inmueble, según el Informe Técnico N°2271-99-ORLC-GPI-SCAT de fecha 01.07.1999, Título Archivado N°1999-00093672 del 09.06.1999. Asimismo, según el Asiento B 00002 se inscribe la rectificación inscrita en el asiento B 00001, respecto del lindero este, Título Archivado N° 2000-00041083.

Que, en la partida **N°12940344** del Registro de Predios de Lima, independizada de la partida N°11774907, consta inscrito el predio denominado Sector O Parcela 8-A del Fundo Pariachi y su anexo Pacayar en el Valle de Ate, distrito de Ate, con un área de 25,226.77 m2 a favor de Eduardo Santiago Poppe Hague, según Título Archivado N°00963070-2012 del 25.10.2012. En el Asiento D00004 se inscribe la Carga por Resolución de Subgerencia expedida por la Municipalidad Distrital de Ate. En el Asiento D00005 consta la Anotación de demanda expedida por el Juez Mixto del Módulo Básico de Justicia de Huaycán de la Corte Superior de Justicia de Lima. Posteriormente, en el Asiento C00002 se inscribe la Compraventa a favor de la Constructora Inmobiliaria Promotora Montes Yactayo S.R.L, siendo que mediante Asiento C00003 se inscribe la Compraventa del 10.13% de Acciones y Derechos a favor de Estación de Servicios Grifo Denver S.R.L. En el Asiento B00004 consta la anotación de Correlación del Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral.

Que, de lo evaluado de los títulos archivados y de acuerdo a lo señalado en el informe técnico emitido por la oficina de Catastro (Hoy 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, no se ha podido determinar la existencia o no de la superposición. Siendo que uno de los presupuestos para disponer el inicio del procedimiento de cierre es la determinación certera e inequívoca de la duplicidad o superposición en mérito a la evaluación técnica que efectúe el área de catastro (Hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), sin perjuicio de lo indicado por Catastro, de la lectura realizada de ambas partidas y títulos archivados no se puede advertir que correspondan al mismo predio, o coincidencias que permitan tener certeza que ambos son el mismo predio.

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 l) 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. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre los predios inscritos en la Partida N°44943689 y la Partida N°12940344, del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE al interesado para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese

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