



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

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

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°191 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 09 de abril del 2024

**SOLICITANTE:** Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.

**EXPEDIENTE:** 2022-000049

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles

**TEMA:** Inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad

**VISTOS:** La hoja de trámite N°009137 del 04/03/2022 presentada por la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C representada por su Gerente de Administración Elvis Edilberto Alburqueque Álvarez; y

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante la hoja de trámite N°009137 del 04/03/2022, se solicitó el inicio del procedimiento de cierre de partida por una presunta duplicidad entre la partida N°49042955 del Registro de Predios de Lima con la partida N°07065509 perteneciente al mismo Registro;

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 al artículo 62 del mencionado Reglamento, 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 (actualmente Subunidad de Base Gráfica Registral), 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;

Que, es necesario precisar que en primera instancia administrativa, es la Subunidad de Base Gráfica Registral, la competente para emitir el informe técnico en los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad a requerimiento de la Unidad Registral, en los que se evalúe la información existente en las partidas registrales involucradas, así como la documentación gráfica obrante en los respectivos títulos archivados, para establecer la localización de los predios registrados en la base gráfica que administra la Sunarp, determinando la existencia o no de duplicidad de partidas, conforme al segundo párrafo del artículo 7.3.1.16 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR que regula la Emisión de Informes Técnicos en Procedimientos de Inscripción, Servicios de Publicidad y Procedimientos Administrativo Registrales, aprobada por Resolución N° 178-2020-SUNARP-SN;

Que, en ese sentido, se le solicitó a la Subunidad de Base Gráfica Registral, emitir opinión expresa sobre la existencia o no de duplicidad entre las partidas, emitiéndose el Informe Técnico N° 007284-2022-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/04/2022, concluyéndose que:

“(…)

#### **II. Descripción Técnica:**

2.1 Se procedió a revisar técnicamente cada una de las referidas Partidas, considerando la documentación obrante en sus títulos archivados:

- **PARTIDA No 49042955:**

*Revisados los datos técnicos del predio inscrito en la partida No 49042955 del Registro de Predios de Lima, registra su ámbito gráfico remanente a mérito del título archivado No 73420 del 19.04.2000.*

*Al respecto cabe informar que la partida No 49042955 luego de efectuadas las independizaciones a mérito del título archivado No 73420 del 19.04.2000, no registra plano de área remanente.*

- **PARTIDA No 07065509:**

*Revisados los datos técnicos de la partida No 07065509 del Registro de Predios de Lima, se encuentra registrado a mérito del título archivado No 270 del 18.01.1976, el mismo que no cuenta con referencia gráfica de plano que permita determinar su ubicación y forma poligonal.*

*Se procedió a revisar a su antecedente el predio inscrito en la partida N° 07059328, el mismo que según asiento 1 Tomo 1237 Fj 455, y respectivo título archivado No 1673 del 19.08.1963 cuenta con referencia gráfica de la parcelación inscrita, que permite identificar la ubicación y ámbito de la partida No 49041376.*

#### **III. Análisis y Contrastación de partidas involucradas:**

*El polígono de la partida No 49042955 se encuentra graficado e incorporado en la Base Gráfica Registral del Registro de Predios, procediéndose a graficar e incorporar en la BGR ubicando de forma referencial el polígono de la partida No 07065509 de acuerdo a la información gráfica del plano del título archivado No 1673 del 19.08.1963.*

*Efectuadas las comparaciones gráficas respectivas entre los planos de los referidos títulos archivados de las partidas en estudio, se visualiza gráficamente que la totalidad de la partida No 07065509 se encuentra comprendida en ámbito de la partida No 49042955, sin que presente implicancias con las independizaciones efectuadas después del remanente del título archivado No 73420 del 19.04.2000.*

#### **IV. Conclusiones:**

*Por lo expuesto, se visualiza gráficamente que existe superposición total de área del predio inscrito en la partida No 07065509 del Registro de Predios de Lima sobre la partida No 49042955 del mismo registro.*

*El área, linderos y medidas perimétricas de la partida No 07065509 se encuentran descritos en el sistema de consulta registral y en el título archivado No 1673 del 19.08.1963.  
(...)*”.

Que, de la revisión de las partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en 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”, con un área de 153 fanegadas, a favor de Don Rigoberto Molina según **título N°1197 15/09/1903**; posteriormente se inscribieron diversas rectificaciones y modificaciones de área, tales como, en el asiento 43 se publicita la independización de un área de 11' 825 393.88 m<sup>2</sup>, en el asiento 44 la modificación de área por independización quedando reducido a un área de 11' 765, 393.88 m<sup>2</sup>, en el asiento B00006 la modificación de área quedando reducido a un área de 7'965,946.07 m<sup>2</sup>; finalmente se inscribieron múltiples independizaciones de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; asimismo, en los asientos posteriores, constan diversas anotaciones de resoluciones referidas a inicios de procedimientos de cierre de partidas por existencia de duplicidad con inscripciones incompatibles con otros inmuebles; figurando inscrita en el asiento 000006, el dominio de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., y en el asiento C00011 (pág. 527) el Fideicomiso a favor de Trust Sociedad Titulizadora S.A.;

Que, por su parte, en la partida N° 07065509 corre inscrito el Lote 11 de la Manzana D-2 Urbanización Zapallal – Puente Piedra, con un área de 3,500 m<sup>2</sup>, a favor de Vilma Jesús García Livia (título N°270 del 18/01/1966) cuyo nombre fue rectificado mediante título N°277717 del 02/06/2006;

Que, la partida N° 07065509 tiene como antecedente registral la partida matriz N° 07059328 (tomo 1237, fojas 455) que corresponde al terreno rústico situado en el distrito de Puente Piedra, Parcelación Zapallal a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal en virtud del **título N°1673 del 19/08/1963**;

Que, del estudio de las partidas registrales mencionadas, así como de sus respectivos antecedentes registrales, se aprecia que la partida N°49042955 se inscribe en mérito del título N°1197 15/09/1903, constituyendo la partida más antigua con respecto a la partida N°07065509 con antecedente registral inicial en la partida N°07059328 inscrita mediante título N°1673 del 19/08/1963;

Que, en consecuencia, del análisis de las partidas antes mencionadas, así como de los respectivos antecedentes registrales y del informe técnico precitado de la Subunidad de Base Gráfica Registral, se advierte una duplicidad por superposición total entre lo inscrito en la **partida N°07065509 (partida menos antigua) y lo inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua)**; por lo cual, corresponde proceder conforme a lo dispuesto por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos disponiéndose el inicio del trámite de cierre de partidas, ordenándose que 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 aquéllos 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 que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, según lo dispuesto en el citado artículo 60;

Que, la especial naturaleza del procedimiento registral se limita a las formalidades indicadas en la ley, siendo una de ellas, la de circunscribirse a la información que obra en el propio archivo registral, es decir en los títulos archivados que dieron mérito a las inscripciones extendidas en las partidas registrales y sus antecedentes (realidad registral), de modo tal que, si dicha información permite establecer superposición de áreas, es factible dar inicio al procedimiento de cierre de partidas;

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; y,

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 de la partida N°07065509 por superposición total con lo inscrito en la partida N°49042955, ambas del Registro de Predios de Lima.

**ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER** que en las partidas registrales indicadas en el artículo que antecede, el Registrador Público publicite la duplicidad existente mediante anotaciones.

**ARTICULO TERCERO.- REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, a efectos que designe al Registrador Público que ejecute lo dispuesto en el artículo que antecede.

**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.

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido

en el artículo 60 del Texto Único Ordenado Reglamento General de los Registros Públicos, el cual debe ser remitido a la Oficina General de Comunicaciones para dichos efectos.

**Regístrese y comuníquese.**

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