



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

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

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°193 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 09 de abril del 2024

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

**EXPEDIENTE:** 2022-000047

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

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

**VISTOS:** La hoja de trámite N°009140 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°009140 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°13585610 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° 009702-2022-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/05/2022, concluyéndose que:

“(…)

## **II. Descripción Técnica**

2.1 La partida N° 13585610 registra un área de 623.92 m<sup>2</sup> correspondiente al sublote 4/A-5-A-2 de la manzana U-1 de la parcelación Zapallal con frente al pasaje Mariano Melgar, dicho lote se independizó del lote inscrito en la partida matriz N° 42964743. La independización del mencionado sublote 4/A-5-A-2 manzana U-1 (partida N° 13585610) se realizó en mérito al título archivado N° 1142521 del 04.12.2015, el cual ha sido escaneado y remitido mediante el sistema SIGESAR por el archivo registral, verificándose que contienen información gráfica que ha permitido determinar su geometría, área, medidas perimétricas y ubicación referencial.

2.2 En la partida N° 49042955 y en mérito al título archivado N° 73420 del 19.04.2000, se registra el ámbito remanente correspondiente, cuyo ámbito y ubicación referencial se apoya en la información gráfica que forma parte del referido título archivado y en la cartografía base del distrito de Puente Piedra.

## **III. Análisis Gráfico y Contrastación de Partidas Involucradas**

3.1 Efectuadas las comparaciones gráficas correspondientes entre los títulos archivados Nos 1142521 del 04.12.2015 y 73420 del 19.04.2000, se visualiza gráficamente que el íntegro del ámbito del área inscrita en la partida N° 13585610 se ubica dentro del ámbito remanente inscrito en el asiento B00006 (página 72) de la partida N° 49042955 sin que se afecte las independizaciones posteriormente efectuadas.

3.2 Cabe indicar que posteriormente al registro del título 73420 del 19.04.2000 en la partida N° 49042955, se ha efectuado diversas independizaciones, luego de las cuales no se cuenta con el registro actualizado del área remanente de la mencionada partida.

## **IV. Conclusiones**

4.1 De acuerdo con lo solicitado por la UREG en el memorando de referencia y luego de las evaluaciones gráficas efectuadas, se concluye lo siguiente:

4.1.1 Con el memorando se nos pide determinar la existencia o no de superposición de áreas entre lo inscrito en la partida 13585610 y el área remanente de la partida 49042955 (Fundo Copacabana) o con alguna de las partidas independizadas de la partida 49042955, debiendo identificar cuáles son las partidas independizadas que se encuentren dentro del ámbito de superposición.

*Al respecto se concluye que registralmente el íntegro del área inscrita en la partida N° 13585610 se ubica en el ámbito remanente inscrito en el asiento B00006 (página 72) de la partida N° 49042955 inscrito con el título archivado N° 73420 del 19.04.2000, no visualizándose afectación a las independizaciones posteriormente efectuadas (partida N° 49042955).*

*4.1.2 Con el memorando se nos pide que en caso de superposición parcial, indicar el área que comprendería, así como el área, linderos y medidas perimétricas que no se encuentran afectas al posible cierre de partida, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso debe precisarse sobre la ubicación y el área aproximada, (adjuntando el gráfico correspondiente), conforme al primer párrafo del artículo 63 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*

*Al respecto se informa que en este caso la superposición es total, como se indicó anteriormente.*

*4.1.3 Con el memorando se nos pide indicar la documentación registral empleada en la evaluación técnica (partidas, base gráfica, inscripciones y/o títulos archivados) en que sustente su opinión técnica.*

*Lo mencionado en los párrafos anteriores se sustenta en la información correspondiente a los ámbitos inscritos en las partidas Nos 13585610 y 49042955; la información gráfica que forma parte de los títulos archivados Nos 1142521 del 04.12.2015 y 73420 del 19.04.2000; así como la información de la cartografía base del distrito de Puente Piedra disponible a la fecha en el Registro de Predios de Lima. (...)*

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 Carabayllo, 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 13585610 corre inscrito el Sub Lote 4-A/5-A-2 (Sub Lote 2) de la Manzana U-4 frente por Pasaje Mariano Melgar de la Parcelación Zapallal – Puente Piedra, con un área de 623.92 m<sup>2</sup>, independizado a favor de Maximiliana Bellido Gutierrez y otros (título N°433827 del 22/02/2018), cuyo actual titular registral es MOTO CHARAPA S.A.C. (título N° 100988 del 14/01/2020, además consta inscrito la constitución de hipoteca a favor del BANCO DE CREDITO DEL PERÚ (título N°1877175 del 16/07/2021);

Que, la partida N° 13585610 tiene como antecedente registral la partida N° 42964743, la cual a su vez se independizó de la partida N° 47037786 que a su vez se independizó de 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°13585610 con antecedente registral primigenio 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°13585610 (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°13585610, 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**