SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°194 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 09 de abril del 2024

SOLICITANTE: Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.
EXPEDIENTE: 2021-000643
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles
TEMA: Inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad

VISTOS: La hoja de trámite N°049572 del 24/11/2021 presentada por la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C representada por su Gerente General Rafael Calvo González Gallarza; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante la hoja de trámite N°049572 del 24/11/2021, 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°13386056 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 titulo 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;

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 8652982962

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°002844-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 11/02/2022, concluyéndose que:

"(…)
II. Descripción Técnica

2.1 La Partida N°13386056 registra área y medidas perimétricas mérito al título archivado N°1291020 30.12.2014 que contiene información gráfica (plano).

2.2 La Partida N°49042955 en su Asiento B00006 registra un remanente de gran extensión donde solo especifica un área y no sus medidas perimétricas mérito al título archivado N°73420 19.04.2000 el cual contiene información gráfica (plano).

III. Análisis Grafico y Comparación grafica de las partidas involucradas.

3.1 Se ha efectuado la comparación grafica entre los planos obrantes en los titulo archivados N°1291020-2014 (con cuadro de datos técnicos) y N°73420-2000; y con el apoyo grafico de la cartografía IGN del distrito de Puente Piedra, se ha verificado que el área inscrita en el la Partida N°13386056 se visualiza dentro del ámbito inscrito en la partida N°49042955 Asiento B00006.

IV.Conclusiones

4.1 Del estudio grafico efectuado tal como se menciona en el numeral 3.1, se observa superposición grafica total entre la Partida N°13386056 y la Partida N°49042955 Asiento B00006.
(…)".

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 m2, en el asiento 44 la modificación de área por independización quedando reducido a un área de 11' 765, 393.88 m2, en el asiento B00006 la modificación de área quedando reducido a un área de 7'965,946.07 m2; 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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 8652982962

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 13386056 corre inscrito el predio rústico ubicado en parte del Lote N° 08 Mz. G, con un área de 4,250.00 m2, a favor de Grimaldo Porras Cueva (título N°1291020 del 30/12/2014); posteriormente se inscribió la compra-venta a favor de Eromes Porras Cueva (título N° 2854762 del 17/12/2018);

Que, la partida Nº 13386056 tiene como antecedente registral la partida Nº 11054378, la cual a su vez se independizó de la partida matriz Nº 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 Nº1673 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°13386056 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°13386056 (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 titulo 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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8652982962

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°13386056, 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 Nº 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.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/04/09 15:01:51-0500

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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8652982962