



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°486 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 10 de setiembre del 2024

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

EXPEDIENTE SIDUREG: n°.000585-2021-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Se dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición parcial de áreas

VISTOS: Hoja de trámite n°.09 01-2021-039476 presentada el 28/09/2021 por el Sr. Rafael Calvo González Gallarza, en representación de Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, el señor Rafael Calvo González Gallarza, en representación de Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., pone en conocimiento de esta Unidad Registral la presunta existencia de duplicidad por superposición de áreas entre la partida n°. **07061212** y la partida n°. **49042955** del Registro de Predios de Lima.

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (REGRP), 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, de acuerdo a lo regulado por el citado Reglamento General en su artículo 57 y sigs. 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.

Que, conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto del procedimiento de calificación registral a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, por cuanto no está orientado a la calificación e inscripción de un acto nuevo en las partidas, si no en efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del Título V del citado Reglamento General, emita un pronunciamiento; 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 únicamente actos de colaboración tendientes a que este órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, en línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución n°. 008-2022-SUNARP/DTR del 11/02/2022, –que aprobó los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios (en adelante, los “Lineamientos”)- se establece que recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad o, la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la Unidad Registral solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente. Este informe técnico debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución n°.178-2020-SUNARP/SN.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral expidió el informe técnico n°.030433-2023-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 06/12/2023¹ que, si bien realizó el estudio de más lotes correspondientes a la Parcelación Zapallal, respecto del lote en consulta determinó lo siguiente:

“(…)

IV. Conclusiones:

Respecto de determinar si el área inscrita en la Partida N°49042955 se encuentra superpuesta con los lotes de la Parcelación Zapallal indicados, se señala lo siguiente:

(…)

- ***La Manzana Q-2 en su totalidad se visualizaría comprendida en ámbito de lo inscrito en la Partida N°49042955, por lo que los lotes solicitados en evaluación***

¹ Respecto de las demás partidas registrales identificadas en el informe técnico de la Subunidad de Base Gráfica Registral, esta unidad registral procederá de acuerdo a sus atribuciones previstas en el artículo 60 del RGRP.

*(...) y **Lote 11 - Partida N°07061212** (...) se aprecian en ámbito mayor de lo inscrito en la Partida N°49042955. (...)*". (El resaltado es nuestro).

En ese sentido, de acuerdo al informe de la Subunidad de Base Gráfica Registral, se ha determinado que el predio inscrito en la partida n°. **07061212** encuentra superpuesto en su totalidad con lo inscrito en la partida n°. **49042955**; por lo cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta unidad determinar la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado la partida n°. **49042955** (tomo 51, fojas 375 y sigs.), consta inscrita el "Fundo Copacabana situado en el Valle de Carabayllo, distrito de Puente Piedra", con un área de 418 fanegadas y 46 centímetros, según **título archivado N°1197 de 15/09/1903**; sobre la que posteriormente se inscribieron diversas rectificaciones y modificaciones de área, apreciándose en el asiento B00006 la modificación de área, que lo reduce a 7'965,946.07 m², según el título archivado N°73420 del 19/04/2000; posteriormente se inscribieron múltiples independizaciones y otras anotaciones; figurando en el asiento C00006 el cambio de denominación a Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC, y en el asiento C00011 el Fideicomiso a favor de Trust Sociedad Titulizadora S.A., y en los demás asientos otras inscripciones;

Por otro lado, la partida n°. **07061212** (tomo 1281 foja 335) corresponde al lote 11 de la manzana Q-2 de la Parcelación Zapallal, ubicado en distrito de Puente Piedra, independizado mediante el título archivado n°.762 del 07/04/1964 a favor de Antonio Czichovisky Plejo y esposa del predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz al tomo 1237 foja 445 (07059328). Esta partida se independizó de la partida matriz n.º 07059328 que corresponde al terreno rústico situado en el distrito de Puente Piedra, Parcelación Zapallal a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal cuya primera inscripción de dominio se realizó en virtud del **título archivado N° 1673 del 19/08/1963**.

Previamente, según los citados antecedentes registrales se ha descartado que la duplicidad de partidas registrales se encuentre comprendido en los supuestos previstos en los numerales 6.1 al 6.5 de los Lineamientos, por lo que corresponde determinar si estamos ante un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles o incompatibles, según lo previsto en el numeral 6.6 de estos Lineamientos. Sobre el particular, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

En el presente caso, los asientos inscritos en las partidas n°. **07061212** y n°. **49042955** efectivamente no guardan conexión entre sí puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son absolutamente opuestos, con lo cual esta unidad concluye que estamos dentro del supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles de acuerdo con el artículo 60 del RGRP, ergo,

corresponde iniciar el procedimiento de cierre de la partida menos antigua, de conformidad con el principio de prioridad preferente.

De acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.4 de los Lineamientos, 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. En caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.

Efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida n°. **49042955 es más antigua a la partida n°.07061212**, al haberse generado la inscripción de la primera (título archivado n°.1197 del 15/09/1903) con anterioridad a la segunda (cuyo antecedente más antiguo se remonta al título archivado n°.1673 del 19/08/1963 de su matriz n°.07059328), correspondiendo el cierre total de esta última.

De acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, por lo cual en aplicación de lo dispuesto por el citado artículo 60°, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles, 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 para estos fines aparece señalado en el título inscrito en la fecha más reciente, a efectos de que puedan apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes de su notificación, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo; adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se dispondrá publicitar el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

En caso se formule oposición dentro del plazo indicado, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

La decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

En consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del RGRP, puesto que su

declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del RGRP, concordado con el artículo 2013 del Código Civil.

De conformidad con lo dispuesto 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:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida n°. **07061212** por superposición total de áreas con inscripciones incompatibles con la partida n°. **49042955** del Registro de Predios de Lima, según los considerandos expuestos en esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en el artículo que antecede.

ARTÍCULO TERCERO. - **REMITIR** una copia de la presente al responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, a efectos de que se designe al Registrador Público que deba efectuar lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTÍCULO CUARTO. - **DISPONER** que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición, de ser el caso.

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.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente por
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP