SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°476 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 02 de setiembre del 2024

SOLICITANTE: Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.
EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-00034, y N°2021-00036 al N°2021-00038
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral **N°571-2021-SUNARP-ZRIX/UREG** del 26 de noviembre de 2021 rectificada por Resolución de la Unidad Registral N**°120-2022-SUNARP-ZRIX/UREG** del 02 de marzo de 2022, así como los escritos presentados por Carlos Sebastián Roggero Maita y Margot Amado Jara con hoja de trámite N°09 01-2022-006195 del 14/02/2022; por José Francisco Carranza Montalván en representación de Vigilancia Integral Corporativa S.A.C., con hoja de tramite N°09-01-2022-007543 del 22/02/2022; por Iraida Gonzales Cancio de Aguilar con hojas de trámite N°09-01-2022-015003 del 18/04/2022 y N° 09-01-2022-016497 del 27/04/2022; por Carlos Sebastián Roggero Maita, Margot Amado Jara, César Raúl Villavicencio Rivera, entre otros, con hoja de Trámite N°09 01-2022-003189 del 25/01/2022 y la N°E-01-2022-79807 del 25/11/2022; por César Raúl Villavicencio Rivera con hoja de trámite N°E-01-2024-087630 del 16/08/2024; y, por Marcelo Gerardo Aragón Santillán, apoderado de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., con hoja de tramite N°E-01-2022-40955 del 18/08/2022, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°571-2021-SUNARP-ZRIX/UREG del 26 de noviembre de 2021, rectificada por Resolución de la Unidad Registral N°120-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 02 de marzo de 2022, se dispuso, en su artículo segundo: disponer el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas **N°07072684, 14072030 y 14072031** (menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con el inscrito en la partida **N°49042955** (mas antigua) del mismo registro; y, en el artículo tercero: disponer el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N**°12344884** en el área aproximada de 1,748.00 m2, y de la partida **N°46358333** en el área aproximada de 2,355.00 m2 del Registro de Predios de Lima (menos antigua), por existencia de superposición parcial con el inscrito en la partida **N°49042955** (más antigua) del mismo registro;

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: 0495094135

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos[1] (en adelante "RGRP), la resolución que emite la Unidad Registral que dispone el inicio del trámite de cierre de partidas es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación;

Que, este mismo artículo señala que los interesados pueden formular oposición al trámite de cierre de partidas dentro de los sesenta (60) días siguientes a la notificación de los titulares registrales, dicha oposición se formulará por escrito, precisándose las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas;

Asimismo, señala que formulada la oposición se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente;

Que, de igual manera, debido a la finalidad del procedimiento de cierre de partidas, en caso de formularse oposición, solo corresponde verificar aspectos de forma en el escrito de oposición, esto es, que se formule dentro del plazo correspondiente y solo expresando en su escrito los fundamentos por los que considera que hay inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, no correspondiendo realizar un análisis de fondo ni exigir que se acredite las causales que determine la oposición, ello debido a que la oposición evidencia la existencia de conflicto de derechos sustantivos que debe ser dilucidado en sede judicial o arbitral conforme a lo dispuesto en el artículo 2013° del Código Civil;

Que, en atención a lo expuesto, en el presente caso, mediante la resolución de vistos, se dispuso notificar del inicio del procedimiento a los titulares registrales de las partidas mencionadas en el primer considerando, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, asimismo, se publicitó la duplicidad existente mediante anotaciones en cada partida registral que forma parte del procedimiento. Sin perjuicio de lo señalado, se indica que al tiempo de la emisión de la resolución se realizó conforme lo disponía el artículo 60 del RGRP, las publicaciones en el Diario "La República" de 04/03/2022, y en el Diario Oficial "El Peruano" 22/04/2022 del aviso de inicio del procedimiento, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse y formular oposición al cierre de partidas referido. Del mismo modo, consta la notificación mediante acto administrativo efectuado en el Diario Oficial "El Peruano" el 16/08/2022, ampliado con fecha 12/04/2023 respectivamente.

Que, con la hoja de trámite **N°09 01-2022-006195** de fecha 14/02/2022, los señores Carlos Sebastián Roggero Maita y Margot Amado Jara (notificados el 03/12/2021), titulares del predio inscrito en la partida **N°14072030** formulan su oposición al cierre de la misma, expresando que, el inicio del referido procedimiento generado sobre la base del Informe Técnico N°6937-2021-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT emitido por la Oficina de Catastro, donde consta que el estudio técnico de la partida

[1] Modificado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°00041-2024-SUNARP/SN del 21/03/2024.

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: 0495094135

49042955 ha sido amparado en atención al contenido de los antecedentes comprendidos en el título archivado 73420 del 19.04.2000 mediante el cual se reduce el área inscrita a 7 965,946.07m2, sin embargo, verificado los asientos registrales de la partida encontramos que el contenido de la misma ha sido totalmente impreciso e incierto, no solo por la falta de elementos gráficos en sus antecedentes, sino además por la imposibilidad de establecer sobre la base de los asientos antiguos las características reales del predio materia de inscripción, todo lo cual refleja un supuesto evidente de inexactitud registral, en atención a lo cual el asiento generado con el título archivado citado por el informe técnico 6937-2021 o si fuere el caso, los asientos inmediatos anteriores que han ido recién incorporando al registro la supuesta ubicación del área inscrita tienen el efecto de asientos rectificatorios, sin embargo, no se habría tenido presente la vigencia del efecto jurídico de dichos asientos regulado en el artículo 86 del TUO del RGRP, por lo que en su opinión, debe modificarse la resolución recurrida, puesto que, hasta el año 2000 en el caso de la partida 49042955, esta ha sido su situación; sin embargo arbitrariamente se pretende cambiar la misma, retrotrayendo los efectos de asientos registrales hasta el año 1903, lo que debe darse por concluido el cierre de partida dispuesto en atención a los argumentos de la oposición formulada.

Asimismo, mediante hoja de tramite **N°09-01-2022-007543** de fecha 22/02/2022, el señor José Francisco Carranza Montalván en representación de Vigilancia Integral Corporativa S.A.C., formula oposición al cierre de la partida **N°07072684**, en su condición de ser titular no inscrito, manifestando que la titularidad y posesión del predio, lote 97 Mz. G de la Lotiz. Semirústica Leoncio Prado, es propiedad de su empresa que lo han adquirido entre otros inmuebles, por escritura pública de Dación en pago y levantamiento de cargas y gravámenes del 10/4/2012 ante notario público Fausto Montoya Romero. Agrega que el derecho de propiedad no se rige por su inscripción en los Registros Públicos, sino por la transferencia en sí, inscrita o no la transferencia no limita el ejercicio de los derechos de la propiedad, por lo que, sería injusto pretender cerrar una partida de una forma administrativa, puesto que dicha potestad le enerva y pertenece al órgano jurisdiccional previa sentencia consentida y ejecutoriada.

Por su parte, con hoja de tramite **N°09-01-2022-015003** de fecha 18/4/2022 ampliada con el N°09-01-2022-016497 del 27/4/2022, la señora Iraida Gonzales Cancio de Aguilar (notificada el 09/03/2022), copropietaria del inmueble inscrito en la partida **N°12344884** formula oposición señalando que, dicha medida afecta y perjudica el área de su propiedad. Además, el inconveniente técnico que habría detectado supuestamente la superposición se debería a un error, lo cual no tendría por qué violentarse su derecho protegido por el artículo 923 del Código Civil y artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

Que, al respecto, de los escritos de oposición presentados al presente procedimiento sobre las partidas registrales Nos. 07072684, 12344884 y 14072030 es de advertir que se han presentado dentro del plazo previsto en el artículo 60 del RGRP por lo que corresponde dar por concluido el procedimiento de inicio de vistos respecto de aquellas, con lo cual no se cerrará ninguna de estas partidas, sin perjuicio de dejar constancia de la conclusión en aquellas a través de anotaciones, quedando expedito el derecho de los interesados para recurrir ante el órgano jurisdiccional correspondiente

Que, en cuanto a la partida Nº 46358333, conforme a los actuados en el expediente, pese a que se ha realizado la notificación a sus titulares registrales (notificación

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: 0495094135

personal los días 03/12/2021, 08/03/2022, 20/05/2022 y 25/01/2023, así como mediante publicación de acto administrativo en el Diario Oficial "El Peruano" el 16/08/2022, ampliado con fecha 12/04/2023 respectivamente) y al no haberse presentado escrito de oposición sobre esta partida dentro del plazo previsto en el artículo 60 del RGRP, corresponde proceder de conformidad con lo establecido en este último artículo y el artículo 63 del mismo cuerpo normativo, esto es, al cierre parcial del área aproximada de 2,355.00m2 según lo señalado en la resolución de inicio de vistos (artículo tercero).

Que, por otro lado, si bien con la hoja de Trámite N°09 01-2022-003189 de fecha 25/01/2022 los señores César Raúl Villavicencio Rivera, Julio Rolando Villavicencio Rivera, Nelly Ivon Villavicencio Rivera y Rosa Amelia Villavicencio Rivera, copropietarios del predio inscrito en la partida **N°14072031** formulan su oposición al cierre de la misma, expresando sus argumentos de improcedencia de cierre de partidas, también lo es que, mediante escrito **N°E-01-2024-087630 del 16/08/2024,** presentado por César Raúl Villavicencio Rivera, se ha solicitado dejar sin efecto los alcances de la citada Resolución N°571-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG mediante la cual, entre otros aspectos, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de la partida electrónica N°14072031 del Registro de Predios de Lima, por superposición total con la partida 49042955, anotada en el asiento B00002 de su partida registral, debido a la inexistencia de superposición registral con el inmueble de su propiedad inscrita en la partida 14072031 al haberse inscrito la renuncia de área (2,146 m2) en el asiento B00175 de la partida electrónica 49042955 (más antigua) mediante título N°1289947-2024.

Que, de la lectura del referido asiento B00175, así como de los documentos obrantes en el citado título archivado (1289947-2024), es de advertir que la renuncia de área parcial en la partida 49042955 tiene una extensión de **2,146 m2** con los linderos y medidas perimétricas siguientes: por el frente con 30 ml colinda con el Jr. Naplo, por la derecha con 73.97 ml, colinda con el lote 63, por la izquierda con 74.00 ml, colinda con el lote 64 y por el fondo con 28.00ml colinda con parte del lote 58, ello en mérito a diversas escrituras públicas, tales como la de fecha 24/04/2024 y a informes técnicos de la Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante, "SBGR");

Que, efectivamente, en la cláusula primera de la mencionada escritura pública del 24/04/2024, se indica que el área 2,146 m2 inscrita con mayor extensión en la partida electrónica **49042955** del Registro de Predios de Lima se "(…) encuentra íntegramente con la partida **14072031** del mismo registro, esta ultima identificada como sublote 63-A del Lote 63 de la manzana E- Jr. Naplo de la Parcelación Semirústica Leoncio Prado, ubicado en el distrito de Puente Piedra (…)". Asimismo, la SBGR en el informe técnico N°020260-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 25/07/2024, numeral 3, obrante en el título archivado en cuestión, precisa textualmente:

> *"(…) Efectuada la contrastación del área materia de inscripción con la Base Gráfica Registral (BGR), se ha verificado que se ubica de la siguiente manera:*
> - *Totalmente sobre el ámbito de mayor extensión inscrito en la partida N°49042955.*
> - *Totalmente sobre el ámbito inscrito en la partida 14072031, existiendo correspondencia con el área materia de inscripción.*
>
> *Las citadas partidas tienen registradas un inicio de cierre por duplicidad entre si según consta en los Asientos B00002 (Partida N°14072031) y B00008 (Partida N°49042955). El ámbito materia de inscripción presenta concordancia con los datos técnicos de la Partida N°14072031 y corresponden a una misma ubicación espacial. (…)".*

Que, en tal sentido, al haberse inscrito con posterioridad a la emisión de la resolución de inicio de vistos en el asiento B00175 de la partida más antigua (49042955) la

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: 0495094135

renuncia de área de **2,146 m2** que corresponde al inmueble inscrito en la partida menos antigua (14072031), respecto del cual se había establecido la existencia de superposición total, carece de justificación continuar con el procedimiento de inicio de cierre sobre esta partida al haber desaparecido el supuesto de hecho previsto en los artículos 56, 60 y 63 del RGRP sobreviniente a la expedición la resolución de inicio de cierre por duplicidad;

Que, estando así las cosas, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 6.11 de la Resolución Nº 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, esta unidad registral es competente para corregir su pronunciamiento, por ende, la partida Nº 14072031, debido a la renuncia de área descrita en el considerando precedente, –hecho posterior a la emisión de las resoluciones de inicio de vistos-, no se superpone con la partida Nº 49042955, lo que corresponde ser publicitado en estas partidas.

Finalmente, respecto al escrito presentado por el señor Marcelo Gerardo Aragón Santillán, apoderado de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., con la hoja de trámite N°2022-40955, solicitando emisión de disposición de cierre de partidas iniciado con la resolución de vistos, debe estarse a lo dispuesto por esta resolución en lo que corresponda;

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 N°155-2022-SUNARP/SN;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – DECLARAR concluido el procedimiento administrativo de cierre de las partidas N°07072684, N°12344884 y N°14072030 del Registro de Predios de Lima, cuyo inicio fue dispuesto por Resolución de la Unidad Registral N°571-2021-SUNARP-ZRIX/UREG del 20 de abril de 2022, rectificada por Resolución de la Unidad Registral N°120-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 02 de marzo de 2022, al haberse formulado oposición, de conformidad con los fundamentos esgrimidos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – DISPONER el cierre parcial de la partida N°46358333 (menos antigua), en un área aproximada de 2,355.00 m2 por superposición parcial con la partida N°49042955 (más antigua) del Registro de Predios de Lima, al no haberse formulado oposición al cierre de aquella; especificándose además en la respectiva anotación de cierre parcial que, un área aproximada de 1,145.00 m2 no se encuentra afecta al cierre parcial de la partida 46358333 del mismo Registro, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la Resolución N°571-2021-SUNARP-ZRIX/UREG.

ARTICULO TERCERO. – DISPONER la inexistencia de superposición de áreas identificada en la Resolución de la Unidad Registral N°571-2021-SUNARP-ZRIX/UREG del 20 de abril de 2022, rectificada por Resolución de la Unidad Registral N°120-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 02 de marzo de 2022, entre las partidas Nºs 14072031 y 49042955 del Registro de Predios de Lima, por un hecho sobreviniente a la expedición de dichas resoluciones, de conformidad con los fundamentos esgrimidos en la presente resolución.

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: 0495094135

<u>ARTICULO CUARTO</u>. - REMITIR una copia autenticada de la presente resolución al responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble para que designe al Registrador Público, que deba ejecutar lo dispuesto en los artículos precedentes.

<u>ARTICULO QUINTO</u>. - NOTIFÍQUESE la presente resolución a los interesados para los fines pertinentes.

Regístrese y comuníquese

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/09/02 17:08:53-0500

Firmado digitalmente por
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: 0495094135