



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 682-2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 21 de noviembre de 2024.

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

EXPEDIENTE SIDUREG: N.º 2021-285-DP-PI-L

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles

TEMA: Inicio de procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas

VISTOS: Hoja de trámite n° 09 01-2021-005992 del 08 de marzo de 2021, suscrito por Rafael Calvo González Gallarza, indicando proceder en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, el señor Rafael Calvo González Gallarza, indicando proceder en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., solicita el inicio del procedimiento de cierre de partida de la partida n° 42987832 del Registro de Predios de Lima, por presunta superposición total con lo inscrito en la partida n° 49042955 del mismo Registro;

Que, el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "RGRP"), 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 RGRP en sus artículos 57 ° y siguientes., 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 RGRP, 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 RGRP, 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, dentro de esa línea, 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.

Que, estando a lo anterior, a requerimiento de esta Unidad Registral, el Área de Catastro (hoy Sub Unidad de Base Gráfica Registral, en adelante “SBGR”) expidió el Informe Técnico n° 000006-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 02 de enero de 2024¹, en los siguientes términos –con dicho informe se evalúa diversos expedientes de duplicidad tramitados por la UREG-:

(...)

III. Análisis Gráfico de Partidas Involucradas

3.1 (...)

- ***PARTIDA N° 42987832, corresponde al denominado Lote 4 Mz. C-1 Urb. Zapallal del Distrito de Puente Piedra, con un área inscrita de 1000.00m²., y debidamente publicadas sus medidas perimétricas con descripción literal en el Título Archivado N° 7631-30.07.1979, no contiene referencias gráficas; Siendo graficado y ubicado de manera muy referencial TA. 1673 del 19.08.1963 quien diera mérito al As. 1 del Tomo 1237 Fojas 455 continúa en la partida PE.07059328 antecedente de la citada partida, el cual cuenta con la incorporación de Plano de la Parcelación de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal de acuerdo a la resolución de la Unidad Registral N° 165-2017-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG.***

(...)

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.

3.2 **PARTIDA N° 49042955:** Solicitado el Título Archivado N° 1197 del 04.09.1903, correspondiente a la matriz de la citada partida, se informa que el mismo no obra en los Archivos de la SUNARP, no pudiendo verificar dicho antecedente. Se procedió, asimismo, a solicitar los Títulos Archivados N° 3727 del 10.09.1965 n N° 2914 del 28.05.1968 y N° 5860 del 29.12.1973, sin que se encuentren en los mismos los planos correspondientes a dichas inscripciones. Asimismo, se solicitó el Título Archivado N° 10619 del 23.06.1982 respecto de la Ficha N° 83415 de la CAU – Copacabana, sin que obre en el mismo plano inscrito del predio matriz:

- Al respecto es de indicar que, el predio correspondiente a la Partida N° 49042955 ha tenido varias independizaciones, considerándose la independización que corre inscrita en la PE N° 11172604 según Título Archivado N° 48982 del 14.03.2000 y T.A. 73420 – 19.04.2000 (As. B00006) referencia gráfica que no contiene graficadas las medidas perimétricas de los tramos curvos que componen sus linderos.
- **Se informa que la Partida 49042955 después de las independizaciones del título archivado N° 73420 del 19.04.2000 no consigna plano de área remanente.**

IV. Conclusiones

4.1 Por lo informado en los puntos anteriores y realizadas las comparaciones gráficas del título archivado N° 504516, 36684-24.02.2000, **TA. 1673 del 19.08.1963 y título archivado N° 73420 del 19.04.2000 (remanente), se informa que la totalidad de las Partidas N°11826873, N° 43259563, N° 07068365, N° 46602773, N° 46671244, N° 46859731, N° 07061693, N° 46851188, N° 07077393. N° 42987832, N° 49042955 y N° 46845994 se encuentran gráficamente en el ámbito de la Partida 49042955 y no afecta las independizaciones después del remanente del título archivado N° 73420 del 19.04.2000.**

- **Se informa que la Partida 49042955 después de las independizaciones del título archivado N° 73420 del 19.04.2000 (As.B00006) no consigna plano de área remanente.**

(...)"

(El resaltado es nuestro).

Que, de acuerdo a lo señalado en el informe de la SBGR, se ha determinado que el predio inscrito en la partida n° **42987832 del Registro de Predios de Lima se encuentra superpuesto en su totalidad dentro de lo inscrito en la partida n° 49042955 del mismo Registro**, de manera que, concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; consecuentemente, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad Registral determinar la partida más antigua y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Que, al respecto, de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, en la partida n° **42987832** (continuación de la Ficha N° 83311) corre registrado el Lote 4, Manzana C-1, de la Urbanización Zapallal, distrito de Puente Piedra, con un área de 1,000.00m², según el título archivado n° 7631 del 30/07/1979, cuya titularidad corresponde a Julio Guillermo Urday Morales (asiento 1-c aclarado con el asiento C00001). Dicho predio se independizó de la partida n° 07059328 (Tomo 1237 fojas 455 y siguientes) que corresponde al terreno rústico situado en el distrito de Puente Piedra (Parcelación Zapallal), cuya primera inscripción de dominio se realizó en virtud del **título archivado n° 1673 de 19/08/1963** (asiento 1 de fojas 455 del Tomo 1237) a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal; asimismo, en dicha partida, efectivamente, a fojas 74 del Tomo 1322 consta la anotación de independización del antes citado Lote 4 de la Manzana C-1 de la Parcelación Zapallal;

Que, por otro lado, en la partida n° **49042955** (continuación del tomo 51 a fojas 375 y siguientes) , consta inscrito 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; asimismo, se inscribieron múltiples independizaciones y otros asientos y anotaciones, figurando en el asiento C00006 el cambio de denominación de la titular a Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. y, en el asiento C00011 –modificado por el asiento C00017- el fideicomiso a favor de Trust Sociedad Titulizadora S.A.;

Que, 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;

Que, en el presente caso, los asientos inscritos en las partidas **N° 42987832 y N° 49042955**, efectivamente no guardan conexión entre sí, puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son opuestos; en ese contexto, efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida **N°49042955** es más antigua frente a la partida **N° 42987832**, ya que el antecedente registral primigenio de la primera partida (**título archivado N° 1197 del 15/09/1903 del 15/09/1903**) es más antiguo que el de la segunda partida (**título archivado N° 1673 del 19/08/1963 que corresponde a su matriz N° 07059328**);

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas por superposición total del área inscrita en la Partida N° 42987832 del Registro de Predios de Lima (**menos antigua**) con el ámbito inscrito en la Partida N° 49042955 del mismo Registro, por lo cual en aplicación a lo dispuesto por el artículo 60° del RGRP, 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 página Web de la Sunarp a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

Que, en caso se formule oposición dentro del plazo establecido, 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.

Que, finalmente, debe precisarse que 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;

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 de la partida n° **42987832** del Registro de Predios de Lima, por superposición total de área con inscripciones incompatibles con la partida n° **49042955** del mismo Registro, conforme los considerandos de 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 la presente resolución a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N° IX a efectos de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero, así como a aquéllos 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 página Web 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 T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

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

AGHS/cgq.