SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°695 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de noviembre del 2024

SOLICITANTE: Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.
EXPEDIENTE SIDUREG: N°00303-2021-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas
TEMA: Inicio de procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas

VISTOS: Hoja de trámite n° 09 01-2021-006011 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° 12806295 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;

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: 5546260362

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 Publico 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, verificado que en el Sistema de Consulta Registral **la partida n° 12806295** del Registro de Predios de Lima, respecto de la cual el recurrente ha solicitado su cierre por superposición total, **se encuentra cerrada por subdivisión del inmueble en las partidas N°s 15275828, 15275829 y 15275830** del mismo Registro, mediante Memorándum N° 01659-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 16 de setiembre de 2024 se solicitó a la Subunidad de Base Gráfica Registral (Área de Catastro):

(…)".
1. *Precisar si sobre lo inscrito en la partida **N° 49042955** del Registro de Predios de Lima, se encuentran superpuestos o no los predios inscritos en las partidas **N°s 15275828, 15275829 y 15275830** (independizadas de la partida N° 12806295) del mismo Registro.*

(…)".

Que, en respuesta al citado requerimiento la Subunidad de Base Gráfica Registral, en adelante "SBGR") expidió el Informe Técnico n° 0029203-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 23 de octubre de 2024, en los siguientes términos:

"(…)
II. Descripción Técnica

2.1 *En relación a las partidas n.°s **15275828, 15275829 y 15275830** se informa que se ha tomado como referencia la información gráfica del **título archivado n.° 972424 del 4.4.2023,** visualizado en el Sistema de Gestión de Títulos Digitalizados (SGTD), verificándose que contienen información gráfica que ha permitido determinar su geometría, área, medidas perimétricas y ubicación georeferenciada.*

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: 5546260362

2.2 *En relación a la partida n.° **49042955**, se informa que en el asiento B00006 se registra la última modificación de área, ello en mérito al **título archivado n.° 73420 del 19.04.2000**, el cual ha sido escaneado y remitido mediante el sistema SIGESAR por el archivo registral, verificándose que cuenta con información gráfica que ha permitido determinar el ámbito y ubicación referencial de la modificación de área inscrita en el asiento B00006 de la partida n.° 49042955, sin embargo de dicha partida se han efectuado una serie de independizaciones, cuyas geometría y ubicaciones de la gran mayoría de ellos han sido determinados de manera referencial y forman parte de la información gráfica disponible a la fecha en el Registro de Predios.*

2.3 *Se verifica que **luego de la modificación de área inscrita en el asiento B00006 de la partida n.° 49042955 y las posteriores independizaciones efectuadas, no se cuenta con asiento de modificación de área de la mencionada partida**.*

III. Análisis Gráfico y Contrastación de Partidas Involucradas

***3.1** Efectuadas las comparaciones gráficas correspondientes entre los títulos archivados 972424 del 4.4.2023 y 73420 del 19.04.2000, se informa lo siguiente:*

*3.1.1 **El ámbito de las áreas inscritas en las partidas n.°s 15275828, 15275829 y 15275830 se ubican dentro del ámbito del área modificada inscrita en el asiento B0006 de la Partida n.° 49042955**.*

3.1.2 Posterior a la inscripción de la modificación de área en el asiento B00006 de la partida n.° 49042955, se han efectuado diversas independizaciones de áreas, verificándose que dichas independizaciones no involucran al ámbito de las áreas inscritas en las partidas n.° s 15275828, 15275829 y 15275830.

*3.1.3 **Por lo mencionado en los párrafos anteriores, se verifica superposición gráfica entre el íntegro de las áreas inscritas en las partidas n.°s 15275828, 15275829 y 15275830 con el ámbito del área mayor inscrita en la partida n.° 49042955**.*

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 solicita precisar, si sobre lo inscrito en la partida N° 49042955 del Registro de Predios de Lima se encuentran superpuestos o no los predios inscritos en las partidas N°s 15275828, 15275829 y 15275830 (independizadas de la partida N° 12806295) del mismo registro.

*Al respecto **se concluye que los predios inscritos en las partidas N° s 15275828, 15275829 y 15275830 (independizadas de la partida N° 12806295) se visualizan íntegramente comprendidas dentro del ámbito del área de mayor extensión inscrito en la partida N° 49042955, verificándose la superposición gráfica entre las áreas inscritas entre dichas partidas.***

(…)".

(El resaltado es nuestro).

Que, de acuerdo a lo señalado en el informe de la SBGR, se ha determinado que los predios inscritos en las partidas **n° 15275828, 15275829 y 15275830 Registro de Predios de Lima, se encuentran superpuestos 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

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: 5546260362

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 las partidas n°s **15275828, 15275829 y 15275830** corren registrados los Sub Lotes 7-B1, 7-B2 y 7-B3 de la Manzana E-1 de la Parcelación Zapallal, distrito de Puente Piedra, con un área de 130m^{2,} ,120m^2 y 250m^2, respectivamente, en virtud de un mismo título archivado n° 972424 del 04/04/2023, cuya titularidad corresponde a Reyna Cecilia Arizaga Moscoso, Ledovina Alarcón García y a la sociedad conyugal conformada por Lucio Marino Torres Villanueva y Laura Vanessa Garay La Rosa. Dichos predios han sido independizados por subdivisión del inscrito (Sub Lote 7-B de la Manzana E-1; área de 500m^2) en la partida n° 12806295 (cerrada), la misma que proviene de la partida N° 46853217, continuación del Tomo 1299 fojas 9 y 10, (Lote 7 de la Manzana E-1; área de 1,000m^2) y, ésta última, a su vez, independizada de la partida nº 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 n° 07059328, efectivamente, a fojas 39 del Tomo 1292 consta la anotación de independización del primigenio Lote 7 de la Manzana E-1 de la Parcelación Zapallal, de donde provienen los sublotes ahora comprendidos en la superposición;

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 m^2, 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° 15275828, N° 15275829 y N° 15275830, en relación con la partida 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

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: 5546260362

a las partidaa **N° 15275828, N° 15275829 y N° 15275830,** 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 las otras partidas (**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 las Partida N° 15275828, N° 15275829 y N° 15275830 del Registro de Predios de Lima (**menos antiguas**) 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 las partidas menos antiguas 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;

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: 5546260362

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER el inicio del procedimiento de cierre de las partidas n° **15275828, N° 15275829 y N° 15275830** del Registro de Predios de Lima, provenientes de la partida n.º 128062985, 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.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/11/26 10:29:17-0500

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

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
HUAMANI PRINCIPE Jorge Luis FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/11/26 09:17:22-0500

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: 5546260362