



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N°IX

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°668 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 07 de noviembre del 2024

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

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°000245-2021-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles del Registro de Predios

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

**VISTOS:** La Hoja de trámite N°09 01-2021-006240-SUNARP-Z.R.N°IX-Sede-Lima; del 08 de marzo de 2021, presentado por Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., y;

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante la hoja de trámite de vistos, la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima, debidamente representada en su momento por el señor Rafael Calvo González Gallarza, solicita el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°11826879 del Registro de Predios de Lima por existencia de duplicidad por superposición total con la partida N°49042955, del 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 a lo regulado por el TUO del Reglamento General de Registros Públicos, en su artículo 57, 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.

Conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto al 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, sino 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 RGRP, esta Unidad 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 actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que de manera autónoma resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

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”), establece que, recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad por superposición de áreas o, la comunicación de existencia de duplicidad por la misma circunstancia 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, en atención de la solicitud presentada a través del documento de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la Oficina de Catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), con fecha 28 de junio de 2021 expidió el Informe Técnico N°012658-2021-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, señalando que:

“(…)

**Análisis y Conclusión:**

1. *El predio inscrito en la PARTIDA N°49042955 del Registro de Predios de Lima. TA. N°73420 del 05.01.2001.*

“(…)

5. (…), se informa que revisado la Base Gráfica Registral se visualiza a los predios inscritos de la **Partida N°: (…)** **11826879 (…)**, totalmente en superposición con la Partida N°49042955”.

Que, a fin de contar con la rectificación definitiva, se solicitó a la Subunidad de Base Gráfica Registral, aclarar la fecha del título archivado N°73420 utilizado como fuente de información técnica de la partida 49042955, debido a que en el Informe Técnico citado en el párrafo anterior, se ha consignado como dato de fecha el 05.01.2001; a lo que dicha Subunidad con fecha 20 de setiembre de 2024, señala mediante Informe Técnico N°025917-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, que:

“(…)

## II. Conclusiones

(...)

2.3 (...), se informa que el Título solicitado es el Título N°73420 del 19.04.2000.

(...)”.

Que, estando a lo expuesto en los informes técnicos emitidos por la Oficina de Catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), se ha determinado que existe superposición total de áreas entre las partidas N°11826879 con la partida N°49042955, de manera que concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; por lo cual, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad determinar la partida más antigua y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Que, en la partida **N°11826879** del Registro de Predios de Lima, consta la independización del Sub Lote E de la Manzana B-1 – Parcelación Zapallal, con frente a la calle Santa Elena, ubicado en el distrito de Puente Piedra, con un área ocupada de 262.56 m<sup>2</sup>, a favor de sus copropietarios Claudio Eligio Costti Zevallos, Clorinda Costti Zevallos y Constantino Valentin Costti Zevallos, independizado de la partida 47416523 (continuación del Tomo 1297 – Foja 107), según título N°2005-00504516 del 14/10/2005; que a su vez se independizó de la partida N°07059328 (continuación del Tomo 1237 – folio 455) el 02/06/1964; posteriormente, se inscriben diversos actos de transferencia de dominio, entre ellos de compraventa, donación de acciones y derechos, y de adjudicación por arbitraje; verificándose que en el asiento C00006, se consignó la adjudicación del presente inmueble a favor de Mary Rosa Huaylla Pinedo, quien figura como titular actual de la partida, en virtud del título N°2022-03067999 del 13/10/2022.

No obstante, cabe señalar que el antecedente registral más antiguo de la partida **N°11826879** del Registro de Predios de Lima es la partida 07059328 del mismo Registro, donde consta la inscripción de primera de dominio del Terreno Eriazo situado en el distrito de Puente Piedra de la Provincia de Lima – Zapallal, con un área de 271 Ha 5,400 m<sup>2</sup> a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal, según título archivado N°1673 del 19/08/1963.

Que, la partida **N°49042955** (Tomo 51 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 archivado N°1197 del 15.09.1903; posteriormente, se inscribieron diversas rectificaciones y modificaciones de área siendo que en el asiento 43 se aprecia un área de 11’ 825, 393.88 m<sup>2</sup> por independización, en el asiento 44 de modificación de área por independización quedó reducido a un área de 11’ 765, 393.88 m<sup>2</sup>, en el asiento B00006 de modificación de área quedó reducido a un área de 7’ 965, 946.07 m<sup>2</sup>. Asimismo, se inscribieron múltiples independizaciones de conformidad con la Cuarta Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; figurando como titular registral la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C; en los asientos C00018 y B00015 se registraron: Renuncia de Derecho de Propiedad y cierre parcial de la partida registral; y Renuncia de área, respectivamente; finalmente en la página 836 y 837 se inscribió la transcripción de la parte resolutoria de la Resolución de la Unidad Registral N° 538-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 20/09/2024.

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 los 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 la partida 11826879 respecto a la partida N°49042955, efectivamente no guardan conexión entre sí, puesto que sus titulares registrales son distintos y sus respectivos 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 las partidas que son materia del presente procedimiento se aprecia que el predio inscrito en la partida N°49042955 tiene como fecha de título de inmatriculación el 15/09/1903, mientras que la partida N°11826879 tiene como antecedente más antiguo la partida 07059328 (continuación del Tomo 1237 – Foja 455), la cual fue inmatriculada mediante título de fecha 19/08/1963, por lo que la partida N°49042955 se configura como la partida más antigua en contraste la partida N°07059328, correspondiendo el inicio del procedimiento de cierre total de la partida independizada: N°11826879.

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 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 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:**

**ARTICULO PRIMERO. - DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°11826879 (partida menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición de área total con lo inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua) del mismo Registro.

**ARTICULO SEGUNDO. - DISPONER** que, en las partidas Registrales indicadas en el artículo anterior, el Registrador Público designado publicite la duplicidad existente mediante las anotaciones respectivas.

**ARTICULO TERCERO. - REMITIR** copia certificada de la presente Resolución al responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, a efectos que se designe al Registrador Público que deba ejecutar lo dispuesto en el artículo precedente.

**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.

**ARTICULO 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 y comuníquese**

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

AGHS/cgv-jc