



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°667 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 07 de noviembre del 2024

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

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000617-2021-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 01-2021-045941-SUNARP-Z.R.N°IX-Sede-Lima; del 05 de noviembre 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°13496538 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 los 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 10 de junio de 2022 expidió el Informe Técnico N°012295-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, señalando que:

“(…)

IV. Análisis y Conclusión:

Respecto de la determinación de superposición entre lo inscrito en la Partida N°49042955 Asiento B00006 y los predios inscritos en las Partidas N°13496536, Partida 13496537 y Partida 13496538 (...), se establece la existencia de la misma de manera total respecto a las partidas independizadas de la Partida N°42974005.

Se señala que tanto la documentación gráfica obrante en TA N°73420 (19.04.2000), para la Partida N°49042955 como la inscrita en TA N°692755 (23.07.2015) para la Partida 42974005 (cerrada) y sus independizaciones carecen de precisiones técnicas en documentación gráfica obrante, sin embargo, se visualizan como ámbitos matrices superpuestos entre sí.

Se reitera señalar la presencia de superposición total entre el ámbito remanente de lo inscrito en la Partida N°49042955 Asiento B00006 y los predios inscritos en las Partidas N°13496536, Partida N°13496537 y Partida N°13496538 independizadas de la Partida N°42974005.

“(…)”

Que, estando a lo determinado por la Subunidad de Base Gráfica Registral, respecto al Informe Técnico antes citado, sobre la superposición total indicada entre las partidas N°13496536 y N°13496537 del Registro de Predios de Lima con la partida N°49042955 del mismo Registro, esta Unidad viene realizando procedimientos administrativos independientes por cada una de ellas, conforme a las normativas pertinentes.

Que, estando a que la Base Grafica Registral se encuentra sujeta a actualización y a efectos de contar con información vigente y actualizada, se solicitó a la referida Subunidad Técnica, considerar si la superposición total determinada entre las partidas N°13496538 y la partida N°49042955 en el Informe Técnico N°012295-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, comprendería también las inscripciones de distintos títulos referidos a modificaciones de áreas inscritas en la partida N°49042955, que se dieron con posterioridad al Informe antes señalado. Es así que, con fecha 24 de junio de 2024, la referida Subunidad emitió el Informe Técnico N°016907-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, señalando que:

“ (...)

- *Efectuadas las evaluaciones técnicas correspondientes y en comparación con la Base Gráfica Registral, se señala en relación a determinar si la superposición entre las partidas N°13496538 y N°49042955, comprende las áreas descritas en los siguientes títulos inscritos con posterioridad:*

- TITULO N°2020-00534941, NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2022-03110524 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2022-00116076 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2023-02628806 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2023-00865048 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2023-02307859 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2024-00150735 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2024-00484364 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION
- TITULO N°2024-00484363 NO COMPRENDE AREA EN SUPERPOSICION

- *Se señala que la documentación gráfica para la Partida N°49042955 obra en TA 73420 (19.04.2000), la misma que fuera consignada en el INFORME TECNICO N°012295-2022-Z.R° IX-SEDE LIMA/UREG/CAT.”*

En ese contexto, los títulos inscritos antes indicados referidos a distintas modificaciones de área de la partida N°49042955, no tienen implicancia alguna sobre la superposición determinada en el Informe Técnico N°012295-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, que fue sustentado en parte, por la documentación técnica obrante en el título archivado N° 73420 del 19.04.2000; por lo que, la superposición total entre las partidas N°13496538 y N°49042955, no tuvo alguna variación técnica, manteniéndose como tal.

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°13496538 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 el asiento B00001 de la partida **N°13496538** del Registro de Predios de Lima, consta la Sub división del Sub Lote 4C, del Lote 4 de la Manzana R-2 de la Lotización Zapallal, ubicado en el distrito de Puente Piedra, con un área de 880.00 m2, independizado de la partida 42974005 (continuación de la ficha N° 83173) del mismo Registro, según título archivado N°2015-00692755 del 23/07/2015. Asimismo, en el asiento C00001, consta que dicha subdivisión fue otorgada a favor de Rosa Taype Quispe, en virtud del mismo título.

No obstante, cabe señalar que el antecedente registral de la partida **N°13496538** del Registro de Predios de Lima es la partida 42974005 (continuación de la ficha N° 83173) del mismo Registro, donde consta la inscripción de primera de dominio del Lote 4 de la Manzana R-2 – Urbanización Zapallal en el distrito de Puente Piedra de la Provincia de Lima, con un área de 4,500 m2 a favor de Juan Hurtado Diaz y su esposa Alicia Vilchez Flores, según asientos 1-c y 1-b de dicha ficha, en mérito del título archivado N° 5111 del 22/08/1977.

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 Carabaylo, 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 m2 por independización, en el asiento 44 de modificación de área por independización quedó reducido a un área de 11’ 765, 393.88 m2, en el asiento B00006 de modificación de área quedó reducido a un área de 7’ 965, 946.07 m2. 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 N°13496538 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°13496538 tiene como antecedente la partida 42974005 (continuación de la ficha 83173), la cual fue inmatriculada mediante título de fecha 22/08/1977, por lo que la partida N°49042955 se configura como la partida más antigua en contraste a la partida N°42974005, correspondiendo el inicio del procedimiento de cierre total de la partida independizada N°13496538.

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°13496538 (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