



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 043 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 06 de febrero del 2023

**VISTO** La solicitud ingresada con el expediente n.° E-01-2022-32216 de fecha 26 de julio de 2022, y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante el documento de vistos, la usuaria Rocío del Carmen Figari Garfias de Fernandini ha solicitado el cierre de las partidas n.°42410152, n.°12922704, n.°12922707, n.°12810975 y sus independizaciones, del Registro de Predios de Lima, por existir superposición con el predio de su propiedad inscrito en la partida n.°423403991 del mismo Registro (en realidad n.°46403991 conforme a la información complementaria adjunta como medio probatorio y el correo electrónico de fecha 25 de octubre de 2022).

Que, conforme a lo descrito por la usuaria, se trataría de un supuesto de duplicidad de partidas, conforme a lo definido por el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Al respecto, el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos regula los procedimientos para el cierre de partidas duplicadas; así para el caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles el artículo 59<sup>1</sup> del citado Reglamento establece que se dispondrá el cierre de la partidas menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partidas de mayor antigüedad; por su parte, para el caso de duplicidad de

---

<sup>1</sup> **Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles.**

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.

partidas con inscripciones incompatibles, el artículo 60<sup>2</sup> del mismo Reglamento regula el inicio del trámite de cierre de partidas, el cual concluirá con el cierre de la partida menos antigua, siempre que no se interponga oposición al cierre de las partidas, en este último supuesto, queda 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.

Que, conforme a las normas antes citadas de comprobarse la existencia de duplicidad entre las partidas citadas por la solicitante, corresponde dar trámite al procedimiento de cierre de la partida menos antigua; por lo que, para disponerse el inicio del procedimiento administrativo de cierre de partidas corresponde previamente verificarse que las partidas involucradas correspondan al mismo predio.

Que la Dirección Técnica Registral de la Sunarp emitió la Resolución n.º008-2022-SUNARP-TDR de fecha 11 de febrero de 2022, con la que se aprobaron lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios; estableciendo en su numeral 5.3 lo siguiente:

*5.3. “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 UREG 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. El informe técnico del área de catastro debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°178-2020-SUNARP/SN.*

*En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la*

---

<sup>2</sup> **Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición.**

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo.

[...]

Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, 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 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.

*UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (Por ejemplo: Predio ubicado en la esquina de las avenidas X e Y en un caso y, en el otro, predio con frente a la avenida X colindante por la derecha con la avenida Y), sin perjuicio, en este último caso, de requerir informe complementario al área de catastro.”*

Que conforme a los lineamientos aprobados por la Dirección Técnica Registral y en concordancia con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N°097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica del Área de Catastro, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones.

Que, para determinar la ubicación exacta de los predios se solicitó al área de Catastro el correspondiente informe técnico, emitiendo esta los informes técnicos n.°020187-2022-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT y n.°021125-2022- Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 27 de setiembre de 2022, en los cuales ha señalado lo siguiente:

**Respecto del predio inscrito en la partidas n.°46403991:**

*De acuerdo al seguimiento de la partida SIR, corresponde a un terreno rústico remanente, denominado Pampas de Quipa-Parcela Cuatro, ubicado en el distrito de Pucusana, con una extensión superficial de 60 ha 266 m<sup>2</sup>, luego de las independizaciones realizadas en el año 1966.*

*A su vez, en la descripción literal de los colindantes del terreno rústico Pampas de Quipa-Parcela Cuatro, se menciona a dos de los predios independizados de la misma partida, también cita como colindantes a predios del Estado y la carretera de acceso al balneario de Pucusana y el camino que conduce a la Yesera.*

*En cuanto a la información gráfica del ámbito superficial y su geometría, se confirma (de su seguimiento registral) que desde el año 1966 no se ha producido ninguna modificación ni se cuenta con plano adecuado a las exigencias técnicas actuales.*

*Además, se verifica que no existe cartografía que represente la realidad física del lugar y del distrito. Por lo tanto, se confirma que la Base Gráfica Registral de la Sunarp (BGR) adolece de respaldo de Cartografía Base; de tal modo que, la ubicación de los predios inscritos graficados sobre la BGR puede tener error (Ver aspectos normativos generales para estudios de duplicidad).*

**Respecto a las partidas n.°42410152, n.°12922704, n.°12922707 y n.°12810975:**

*De acuerdo al seguimiento registral de dichas partidas en la plataforma SIR, se verifica que cuentan con planos recientes y adecuados a las exigencias técnicas actuales, que permiten su representación y ubicación espacial.*

*De acuerdo al seguimiento en la BGR, tienen ubicación espacial pero, no se precisa su ubicación respaldada sobre cartografía base oficial. Por lo tanto, no existe certeza fehaciente*

de su ubicación precisa. (Ver aspectos normativos generales para estudios de duplicidad).

## **CONCLUSION**

No existe información de cartografía base oficial que respalde a la Base Gráfica Registral (BGR) que permita ubicar fehacientemente a cada uno de los ámbitos superficiales de las partidas 46403991, 42410152, 12922704, 12922707, 12810975 en estudio.

A su vez, la partida 46403991, no tiene información acorde con las actuales exigencias técnicas reguladas por el catastro y las normas técnicas registrales.

A la fecha, técnicamente, no es posible realizar el estudio de duplicidad entre las partidas por las limitantes advertidas.

Que, con el informe técnico del área de Catastro no resulta posible establecer si los predios inscritos en las partidas n.º42410152, n.º12922704, n.º12922707, n.º12810975 y sus independizaciones se encuentren superpuestas con el predio inscrito en la partida n.º46403991.

Por su parte, sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos, tampoco resulta posible determinar con certeza la existencia de duplicidad; puesto que las partidas involucradas no se abrieron en mérito al mismo título, así como tampoco existe identidad en los datos de ubicación; como se detalla a continuación:

**Partida n.º46403991 (Tomo 914 fojas 333):** corresponde a la inmatriculación del terreno rústico denominado “Quipa” y que como consecuencia de las independizaciones extendidas en mérito del título n.º688 de fecha 21 de noviembre de 1966, quedó registrado como Pampas de Quipa, Parcela 4, del distrito de Pucusana, **con un área de 60 Has 266 m2.**

**Partida n.º42410152 (ficha n.º85201):** corresponde al denominado Predio Rústico ubicado frente a la carretera Pucusana (luego de independizaciones realizadas se denomina Parcela Remanente 1 con frente a la Carretera Pucusana), el cual resulta de la independización de un área de 35.236 Has de la ficha n.º85116 en mérito al título archivado n.º6125 de fecha 29 de abril de 1980; ficha correspondiente a la inmatriculación del predio denominado Colorado y Rosario, el cual corresponde al traslado del Tomo 22 fojas 229 del Registro de Predios de Cañete.

**Partidas n.º12922704, n.º12922707:** correspondiente a las denominadas Parcela A y Parcela B, ubicados frente a la carretera Pucusana, distrito de Pucusana; las mismas que se independizaron de la partida n.º42410152.

**Partida n.º12810975:** correspondiente al predio denominado Predio Acumulado Fundo Pampa La Quipa – Los Alamos, del distrito de Pucusana; el mismo que proviene de la acumulación de los predios inscritos en la partidas n.º1261658 (trasladada del Registro de Predios de Cañete por cambio de jurisdicción, actualmente cerrada por la acumulación) correspondiente a la inmatriculación del predio agrícola denominado Pampa La Quipa, cuya extensión de área fue de 33.00 Has, posteriormente se independizó un área de 10 Has, 4808 m2 en la ficha 1077 del Registro de Predios de Cañete; y la partida n.º12747895 (ficha n.º2819), actualmente cerrada

por la acumulación) correspondiente al predio Los Álamos, cuya extensión de área fue de 4.00 Has.

Cabe precisar que el predio inscrito en la partida n.º12747895 (cerrada), proviene de la independización del predio mayor inscrito en la ficha n.º1077 del Registro de Predios de Cañete, correspondiente al terreno también denominado Fundo Los Álamos, distrito de Chilca, provincia de Cañete, el cual se independizó del predio inscrito en el Tomo 94 fojas 173 del Registro de Predios de Cañete (que fuera trasladada por cambio de jurisdicción a la partida n.º12616582 del Registro de Predios de Lima).

Que la solicitud de cierre de partidas por duplicidad se sustenta en el resultado de búsqueda catastral emitido por esta entidad con fecha 28 de setiembre de 2016 (atención n.º4375156-2016) así como en el informe técnico emitido por una empresa particular, los mismos que se adjuntan al documento de Vistos; al respecto:

- El certificado de búsqueda catastral, conforme a lo señalado por el artículo 85 del Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, acredita si el polígono descrito **en el plano presentado** (el sombreado es nuestro) se encuentra inmatriculado o si parcial o totalmente forma parte de un predio ya inscrito que conste incorporado a la Base Gráfica Registral; en ese sentido, la información contenida en el certificado de búsqueda catastral que se adjunta, solo determina que el polígono presentado en el plano objeto de estudio se superpone con los predios inscritos en las partidas n.º42410152, 12922707, 12922704, 07068392, 46403991, 12144097, así como totalmente y parcialmente sobre los lotes independizados de la partida n.º12810975, sin que ello implique la existencia de superposición entre predios inscritos en las citadas partidas registrales.
- Conforme a lo señalado por el numeral 5.3 de los lineamientos aprobados por Resolución n.º008-2022-SUNARP-TDR, la duplicidad o superposición de predios, se determina con el informe técnico del área de Catastro, en virtud de la información obrante en la base gráfica registral y en los títulos archivados; en ese sentido, no corresponde establecer la existencia de duplicidad en virtud a un informe técnico emitido por particulares.

De conformidad con los fundamentos expuestos, así como lo establecido por el literal l) del artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución n.º155-2022-SUNARP/SN, y la Resolución Jefatural n.º204-2022-SUNARP-ZR.NºIX/JEF;

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad de las partidas n.º42410152, n.º12922704, n.º12922707, n.º12810975 y sus independizaciones, del Registro de Predios de Lima, por no resultar posible determinar que

estas se superponen con el predio inscrito en la partida n.º46403991 del mismo Registro; de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFÍQUESE** la presente resolución al solicitante para su conocimiento y fines.

**Regístrese y notifíquese.**

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