



## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TECNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 024 -2024-SUNARP/DTR

Lima, 07 de mayo del 2024

**SUMILLA:** *“No corresponde aplicar el mecanismo corrector de cierre por duplicidad cuando no se cumple con el presupuesto básico e ineludible, esto es, la determinación de la existencia cierta de duplicidad o superposición entre las partidas involucradas”.*

### I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Resolución Jefatural N° 00042-2023-SUNARP-ZRN°X/UREG del 15.02.2023, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas, entre el predio inscrito en la partida N° 05007150 con los predios inscritos en las partidas N°s 11150635, 11003573, 11157469, 11153655, 05007312, 11150335, todas del Registro de Predios de Madre de Dios.

### II. ANTECEDENTES:

- 2.1 Mediante escrito recibido el 21.01.2022, el administrado, Daniel Sarka Quispe, solicita el cierre parcial de las partidas N°s 11003573, 11150635, por presunta superposición con la partida N° 05007150.
- 2.2 El área de catastro de la oficina registral competente mediante Informe Técnico N° 001216-2023- Z.R. N° X -SEDE-CUSCO/UREG/CAT del 07.02.2023, concluye lo siguiente:

“No se puede determinar superposición entre el predio inscrito en la **P.E. N° 05007150** y los predios inscritos en las **P.E. N°11150635, 11003573, 11157469, 11153655;**

debido que el plano correspondiente al predio inscrito en la P.E. N° 05007150 no contiene suficiente información técnica.

No se puede determinar superposición entre el predio inscrito en la P.E. N° 05007150 y el predio inscrito en la P.E. N°05007312, debido que sus respectivos planos adjuntos al título archivado no contienen suficiente información técnica.

No existe superposición entre el predio inscrito en la P.E. N°05007150 y el predio inscrito en la P.E. N°11150335, debido que ambos predios se encuentran ubicados en diferentes distritos”.

- 2.3. Mediante Resolución Jefatural N° 00042-2023-SUNARP/ZR N° X/UREG del 15.02.2023, el jefe de la Unidad Registral, sustentándose en el informe técnico aludido en el numeral precedente, declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas entre el predio inscrito en la partida N° **05007150** con los predios inscritos en las partidas N°s **11150635**, **11003573**, 11157469, 11153655, 05007312, 11150335, todas del Registro de Predios de Madre de Dios, notificada al administrado el 02.03.2023.
- 2.4. Mediante escrito recibido el 17.03.2023, adjunto a la H.T. N° E-06-2023-005282, el ciudadano Daniel Sarka Quispe, formula apelación contra la Resolución señalada en el párrafo precedente, señalando, entre otros, que:
  - La resolución apelada no ha sido dictada con arreglo a ley, pues se ha vulnerado el debido procedimiento y la adecuada valoración de los medios probatorios alcanzados.
  - La resolución apelada ha sido emitida solo en base al informe técnico emitido por la oficina de catastro de la zona competente, sin considerar que en otras oportunidades la misma oficina le había observado determinados trámites precisando la existencia de superposición de predios.
- 2.5. Mediante Oficio N° 00115-2023-SUNARP/ZRX/UREG del 27.03.23, adjunto a la H.T. N° E-00-2023-016741, la jefatura de la Unidad Registral de Cusco remite a esta Dirección Técnica Registral, el recurso impugnatorio acompañado del respectivo expediente administrativo.
- 2.6. Mediante Memorándum N° 00375-2023-SUNARP/DTR del 24.04.2023, considerando el cuestionamiento al Informe Técnico emitido por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, que sustentó el pronunciamiento emitido por la Unidad Registral, se solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral emitir un informe técnico precisando la existencia o no de superposición entre las partidas involucradas.
- 2.7. Mediante Informe Técnico N°00034-2023-SUNARP-DTR/SCT del 05.06.2023 adjunto al Informe N° 00086-2023-SUNARP/DTR/SCT la Subdirección de Base Gráfica Registral brinda respuesta al Memorándum citado en el párrafo que antecede, concluyendo lo siguiente:

“(...)

2. Se ha procedido al análisis y contrastación de la información literal y gráfica de la partida N° 05007150 no siendo posible determinar su ubicación y ámbito de ocupación; por tanto, no se puede determinar la superposición de forma gráfica con las partidas N° 11150635, N° 11003573, N° 11157469, N° 11153655 y N° 05007312.

3. Se ha determinado que no existe superposición entre la partida N° 05007150 y la partida N° 11150335 debido a que dichas partidas se encuentran en diferentes ámbitos de estudio.

(...)”.

2.8. Mediante Memorándum N° 00003-2024-SUNARP/DTR/SNR del 18.01.2024, se solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral, emitir un informe técnico ampliatorio con los siguientes aspectos:

- Precisar si en la evaluación técnica se ha considerado los títulos archivados N°s 2011-00011406 del 26.09.2011 y 2020-02210788 del 24.11.2020. En caso no haber sido considerado, evaluar los títulos archivados aludidos y proceder al contraste de la información gráfica y descripción literal entre la partida N°05007150 y las partidas N° s 11003573 y 1115063, todas del Registro de Predios de Madre de Dios.
- Se precise con mayor detalle las imágenes obrantes en el informe técnico (**cuya aclaración se solicita**), si se podría visualizar una presunta superposición entre las partidas N°s 05007150 y 05007312 (véase imagen 01- plano de la parcela 5- e imagen 06- plano de parcela 7).

2.9. Mediante Memorándum N° 00027-2024-SUNARP/DTR/SCT la Subdirección de Base Gráfica Registral adjunta el informe técnico N°00011-2024-SUNARP/DTR/SCT del 08.02.2024, en respuesta al Memorándum citado en el párrafo que antecede, concluyendo lo siguiente:

- “Respecto a la posible superposición entre las partidas N° 11003573 (T.A 11406\_2011), N° 11150635 (T.A 02210788\_2020) y la partida N° 05007150.

No es posible determinar superposición gráfica entre las partidas N° 11003573, N° 11150635 y la partida N° 05007150 ya que esta última partida carece de información técnica que precise su forma, ámbito de ocupación y ubicación de manera precisa, corroborado gráficamente según la información técnica de sus obrantes y los asientos registrales que obran actualmente en las partidas mencionadas.

- Respecto a la posible superposición entre la partida N° 05007312 y la partida N° 05007150.

No es posible determinar superposición gráfica entre la partida N° 05007312 y la partida N° 05007150 debido a que ambas partidas carecen de información técnica y gráfica que precisen su forma, ámbito de ocupación y ubicación de manera precisa (...)”

### 3. ATRIBUCIONES Y COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL:

- 3.1 De acuerdo al artículo 72 del TUO de la Ley N° 27444<sup>1</sup>, la fuente de la competencia administrativa es la Constitución y la Ley, por tanto, las atribuciones de los órganos administrativos sólo pueden establecerse mediante Ley y por los reglamentos que se deriven de aquella.
- 3.2 Por su parte, conforme al numeral 1 del artículo 86 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General<sup>2</sup>, las autoridades deben actuar dentro del ámbito de su competencia y acorde con los fines de las atribuciones conferidas.
- 3.3 En concordancia con dichas disposiciones, el literal i) del artículo 59<sup>3</sup> del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Sunarp aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP-SN prevé, como función de la esta Dirección Técnica Registral, resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre de partidas por duplicidad.

### 4. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El numeral 218.2 del artículo 218 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, prescribe que el término para la interposición de los recursos administrativos es de quince (15) días perentorios.

---

#### **<sup>1</sup>“Artículo 72.- Fuente de competencia administrativa**

*72.1 La competencia de las entidades tiene su fuente en la Constitución y en la ley, y es reglamentada por las normas administrativas que de aquéllas se derivan.*

*72.2 Toda entidad es competente para realizar las tareas materiales internas necesarias para el eficiente cumplimiento de su misión y objetivos, así como para la distribución de las atribuciones que se encuentren comprendidas dentro de su competencia”.*

#### **<sup>2</sup>“Artículo 86.- Deberes de las autoridades en los procedimientos**

*Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes:*

- 1. Actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que les fueron conferidas sus atribuciones.*

*(...)”.*

#### **<sup>3</sup>“Artículo 59.- Funciones de la Dirección Técnica Registral**

*Son funciones de la Dirección Técnica Registral:*

*(...)*

- i) Resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.*

*(...)”.*

En el presente caso, la Resolución N° 00042-2023-SUNARP/ZR N° X/UREG del 15.02.2023, objeto de cuestionamiento **ha sido notificada el 02.03.2023 y el recurso de apelación se ha presentado el 17.03.2023**, es decir, dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del TULO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

## **5. CUESTIONES A DILUCIDAR:**

Determinar si en el presente caso se encuentra acreditada la existencia de duplicidad.

## **6. ANÁLISIS:**

**Determinar si en el presente caso se encuentra acreditada la existencia de duplicidad.**

### **6.1. Sobre la naturaleza del procedimiento de cierre de partidas:**

- 6.1.1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 del TULO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), nos encontramos frente a un supuesto de duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien (mueble o inmueble), una misma persona jurídica o natural o, para el mismo elemento que determine la apertura de una partida conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar del mismo Reglamento.
- 6.1.2. Conforme al mismo artículo, en el caso de predios, se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.
- 6.1.3. Así, la superposición registral aludida en el citado reglamento constituye una anomalía registral configurada por la doble inscripción de un predio, ya sea en toda su extensión (superposición total) o en parte de ella (superposición parcial). En este sentido, la superposición registral es la forma como se expresa la duplicidad de partidas en el Registro de Predios.
- 6.1.4. Como dicha situación anómala atenta contra una de las manifestaciones del principio de especialidad: la técnica del folio real, conforme al cual se asigna, con la inmatriculación, una partida exclusiva a cada bien, la que contendrá todo su historial físico y jurídico, excluyendo la posibilidad de abrir otra partida para el mismo bien; el ordenamiento registral ha previsto como mecanismo corrector en sede registral, en principio, el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través de los procedimientos previstos en los

artículos 58° y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

- 6.1.5. Decimos en principio, porque si bien el cierre de la partida menos antigua es el mecanismo corrector ordinario en los casos de duplicidad, tal mecanismo no es el único, de hecho, nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos distintos de solución para algunos supuestos de duplicidad los cuales se encuentran enumerados en el numeral 5.5 de los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios”, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.
- 6.1.6. Así, el mecanismo corrector que como regla general establece el ordenamiento jurídico en sede registral al problema de duplicidad es el cierre de la partida menos antigua; pero, en caso de ocurrencia de alguno de los supuestos previstos en el numeral 5.5. de los lineamientos citados, el mecanismo corrector previsto es el establecido, según el caso, en los numerales 6.1 y siguientes de los mismos lineamientos.
- 6.1.7. No obstante, para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el reglamento antes mencionado o aplicar alguno de los mecanismos correctores previstos en los numerales 6.1 y siguientes aludidos, **constituye un presupuesto básico e ineludible el establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida**, determinación que en el caso del Registro de Predios **se realiza sobre la base de la verificación de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados.**
- 6.1.8. En efecto, como en el procedimiento de cierre de partidas se busca cerrar total o parcialmente la partida menos antigua, resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, pues aunque el eventual cierre solo constituye una medida administrativa provisional para evitar que se sigan efectuando inscripciones incompatibles o duplicadas en detrimento de la seguridad jurídica que brinda el Registro, es innegable que afecta al titular de la partida menos antigua, en tanto evita que se sigan efectuando inscripciones en tal partida y, aunque el procedimiento no concluya con el cierre efectivo en caso de formularse oposición, la sola publicitación de la existencia de superposición ya constituye una afectación en sí misma, en tanto tiene incidencia negativa en los actos de disposición que los titulares de las partidas involucradas quisieran realizar.
- 6.1.9. Cabe precisar que el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos y publicitados; sino que la

decisión de cierre de la partida menos antigua busca corregir una deficiencia en la aplicación de la técnica registral de acuerdo con el principio registral de especialidad, evitando inscripciones posteriores en la partida cerrada.

6.1.10. Por lo tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos sustantivos a los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponde a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil<sup>4</sup>.

## 6.2. Sobre el análisis del presente caso:

6.2.1. Como se ha señalado en los antecedentes, el apelante cuestiona la Resolución Jefatural N° 00042-2023-SUNARP/ZR N° X/UREG, del 15.02.2023, por considerar que existe superposición entre las partidas involucradas, así como no se habría efectuado una adecuada valoración a los medios probatorios alcanzados.

6.2.2. Como se señaló en el numeral 6.1.7, para dar para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el RGRP, constituye un presupuesto ineludible el establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad, que en el caso del Registro de Predios **se realiza sobre la base de la verificación de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados.**

En el presente caso, del examen de las partidas involucradas se advierte lo siguiente:

- **Partida N° 05007150:** Predio rústico “Parcela N° 05”, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión de 71.6475 Has, independizado del Proyecto de Adjudicación del terreno rústico denominado “El Castañal I”. La titularidad registral del predio inscrito en esta partida recae a favor de Daniel Sarka Quispe, a quien se le adjudicó dicho predio en mérito al título de propiedad N° 66981 del 24.08.1997, otorgado en forma gratuita por el Ministerio de Agricultura. **Dicho predio ha sido independizado de su partida matriz en virtud del**

---

<sup>4</sup> Código Civil

**Artículo 2013.-** Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

**título archivado N° 1383 del 28.01.1998 y su partida matriz N° 07003085 (Tomo 30, Folio 131), fue inmatriculada en virtud del título archivado N° 57 del 18.01.1995.**

- **Partida N° 11150635**: Predio rural, ubicado en el sector Centro Pastora, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión actual de 7.0570 Has, inmatriculado originalmente a favor del Estado en mérito a las Resoluciones Directorales N° 283-2015-GOREMAD-GRDE/DRA del 07.10.2015 y N° 606-2018-GOREMAD-GRDE/DRA del 22.08.2018. Actualmente La titularidad registral recae a favor de Florencio Báez Hinojosa y Clemente Báez Ynojosa. Dicho predio fue **inmatriculado en virtud del título archivado N° 01464907 del 28.06.2018.**
- **Partida N° 11003573**: Predio rústico denominado “Lares” ubicado en el sector Centro Pastora, en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión actual de 17.8791 Has, adquirido originalmente por los señores Cirilo Apaza Apaza y Cristina Huanaco Cjumo, en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio administrativo regulado en el Decreto Legislativo 667, modificado por la Ley N° 26838. Actualmente, la titularidad registral recae a favor de la empresa VRJ BIENES RAICES S.A.C. Dicho predio fue **independizado de la ficha matriz N° 8105 en virtud del título archivado N° 0621200300001604 del 17.10.2003.**
- **Partida N° 11157469**: Predio rural, ubicado en el sector “El Castañal”, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, con una extensión de 24.3410 Has, independizado en virtud de la Resolución Directoral Regional N° 049-2020-GOREMAD-GRDE/DRA/DSFLPR del 07.09.2020. La titularidad registral recae a favor de Daniel Sarka Quispe. Dicho predio ha sido independizado de su partida matriz en virtud del título archivado N° 1699060 del 08.10.2020, que corresponde al Proyecto de adjudicación del predio rústico denominado “Nuevo Horizonte”, su partida matriz N° 05005473 (Ficha N° 1282), fue **inmatriculada en virtud del título archivado N° 1479 del 26.09.1996.**
- **Partida N° 11153655**<sup>5</sup>: Predio rural identificado con la Unidad Catastral 068393, ubicado en el Valle Madre de Dios, distrito y provincia de Tambopata, departamento Madre de Dios, con una extensión de 6.8157 Has, independizado de la ficha N° 5507 (P.E N° 02005153) en virtud del Oficio N° 304-2019-GOREMAD-GRDE/DRA-DSFLPR del 28.05.2019 y la Resolución Directoral Regional N° 140-2019-GOREMAD-GRDE/DRA del

---

<sup>5</sup> Dicho predio proviene de la partida matriz N° 07003085, que constituye la misma matriz de la partida N° 05007150, de propiedad del recurrente, señor Daniel Sarka Quispe.

17.05.2019. Así consta del título N° 01249758 del 28.05.2019. **Su ficha matriz proviene a su vez de la partida N° 07003085, la cual fue inmatriculada en virtud del título archivado N° 57 del 18.01.1995.**

- **Partida N° 05007312**<sup>6</sup>: Predio rústico Parcela N° 7, ubicado en el distrito y provincia de Tambopata, departamento de Madre de Dios, independizado del Proyecto de Adjudicación denominado “El Castañal I”, con una extensión de 52.20 Has, en mérito al título de propiedad N° 65470 del 02.08.1997, otorgado en forma gratuita por el Ministerio de Agricultura. Actualmente, la titularidad registral recae a favor de la sociedad conyugal conformada por Héctor De la Colina Chávez y Natividad Rojas de De la Colina. **Dicho predio ha sido independizado de su partida matriz en virtud del título archivado N° 1155 del 12.01.1998, su partida matriz N° 07003085 (Tomo 30, Folio 131), la cual fue inmatriculada en virtud del título archivado N° 57 del 18.01.1995.**
- **Partida N° 11150335**: Predio rural identificado con Código Catastral N° 9\_2608605\_055387, ubicado en el sector Itahuania II, Valle Alto de Madre de Dios, del distrito de Fitzcarrald, provincia de Manu, departamento de Madre de Dios, con una extensión de 23.4298 Has. La titularidad registral recae a favor de Santos Ccohuaquira Taiña, Yeni Condori Nina y Gil León Melgarejo. Dicho predio ha sido independizado de su partida matriz en virtud del título archivado N° 847331 del 16.04.2018, en mérito Resolución Directoral Regional N° 190-2018-GOREMAD-GRDE/DRA del 28.02.2018, declarado acto firme mediante Resolución N° 410-2018-GOREMAD-GRDE/DRA del 23.04.2018. Su partida matriz N° 05003190, proviene de la ficha N° 4442 (P.E N° 05001113), que fue **inmatriculada en virtud del título archivado N° 1030 del 18.12.1997.**

6.2.3. Como el informe técnico que sustenta la recurrida, fue cuestionado por el apelante, esta Dirección Técnica, consideró pertinente solicitar a la Subdirección de Base Gráfica Registral, órgano de competencia nacional, una segunda opinión técnica, la cual emitió el Informe Técnico N°00034-2023-SUNARP/DTR/SCT, remitido adjunto al Informe N° 00086-2023-SUNARP/DTR/SCT del 05.06.2023; el cual señala entre sus conclusiones:

IV) CONCLUSIONES:

(...)

2. Se ha procedido al análisis y contrastación de la información literal y gráfica de la partida N° 05007150 no siendo posible determinar su ubicación y ámbito de ocupación; por tanto, **no se puede determinar la superposición** de forma gráfica con las partidas N° 11150635, N° 11003573, N° 11157469, N° 11153655 y N° 05007312.

---

<sup>6</sup> Dicho predio proviene de la partida matriz N° 07003085, que constituye la misma matriz de la partida N° 05007150, de propiedad del recurrente, señor Daniel Sarka Quispe, e incluso resulta ser de mayor antigüedad que del predio del solicitante.

3. **Se ha determinado que no existe superposición** entre la partida N° 05007150 y la partida N° 11150335 debido a que dichas partidas se encuentran en diferentes ámbitos de estudio.

(...)”.

6.2.4. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, esta Dirección Técnica Registral solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral, aclaración al informe técnico citado en el numeral anterior, respuesta que fue brindada a través del Informe Técnico N°00011-2024-SUNARP/DTR/SCT en el que se señaló lo siguiente:

- “Respecto a la posible superposición entre las partidas N° 11003573 (T.A 11406\_2011), N° 11160635 (T.A 02210788\_2020) y la partida N° 05007150.

No es posible determinar superposición gráfica entre las partidas N° 11003573, N° 11150635 y la partida N° 05007150 ya que esta última partida carece de información técnica que precise su forma, ámbito de ocupación y ubicación de manera precisa, corroborado gráficamente según la información técnica de sus obrantes y los asientos registrales que obran actualmente en las partidas mencionadas.

- Respecto a la posible superposición entre la partida N° 05007312 y la partida N° 05007150.

No es posible determinar superposición gráfica entre la partida N° 05007312 y la partida N° 05007150 debido a que ambas partidas carecen de información técnica y gráfica que precisen su forma, ámbito de ocupación y ubicación de manera precisa (...)”

6.2.5. Como puede advertirse, la Subdirección de Base Gráfica Registral ha ratificado lo señalado por la oficina de catastro de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, habiendo concluido en el Informe Técnico N°00034-2023-SUNARP/DTR/SCT, ampliado por el Informe Técnico N°00011-2024-SUNARP/DTR/SCT, que:

- No ha sido posible determinar superposición** entre el predio inscrito en la partida N° 05007150 con los predios inscritos en las partidas N°s 11150635, 11003573, 11157469, 11153655 y 05007312, todas del Registro de Predios de Madre de Dios, dado que no existe documentación técnica suficiente en la partida del recurrente que permita determinar su forma gráfica y el ámbito de ocupación.
- No existe superposición** respecto de los predios inscritos en las partidas N°s 05007150 y 11150335, debido a que se encuentran en ubicados en ámbitos distintos.

6.2.6. Al no haber sido posible determinar la existencia de superposición entre el predio inscrito en la partida N° 05007150 con los predios inscritos en las partidas N°s 11150635, 11003573, 11157469, 11153655 y 05007312,

conforme a lo establecido en el último párrafo del numeral 5.3<sup>7</sup> de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas en el Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR del 11.02.2022, corresponde 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 los supuestos excepcionales previstos en el aludido instrumento.

6.2.7. En efecto, en el numeral antes aludido se prevé que, si el área de catastro señala que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la instancia administrativa procede a verificar si sobre la base de la información obrante en las partidas y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como:

- I. Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título;
- II. Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes.

6.2.8. Respecto al punto i), en el caso en concreto, haciendo una comparación entre los títulos que dieron mérito a la inmatriculación de los predios obrantes en la partidas N°s 11150635, 11003573, 11157469, 11153655, 05007312 y el título que dio mérito a la inscripción de dominio del predio inscrito en la partida N° 05007150, se advierte que los instrumentos que dieron mérito a dichas inscripciones son diferentes, siendo que su inmatriculación o independización ha sido sustentada de manera inmediata y directa, en cada

---

<sup>7</sup> “5.3. **Determinación de la duplicidad o superposición total o parcial.**

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 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”.

caso, en base a distintos títulos, descartándose con ello que las partidas se hayan abierto en mérito al mismo título.

- 6.2.9. Respecto al punto ii), podemos señalar que, si bien en algunos casos los predios provienen de una misma partida matriz, se trata de predios independientes entre sí, y aun cuando se trata de predios que en algunos casos se ubican en el mismo sector, no hay identidad en los datos de su denominación, ni en su descripción y ubicación, es decir no existe certeza de superposición o duplicidad, por lo que no concurre el segundo de los supuestos del último párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos citados.
- 6.2.10. De acuerdo con lo señalado precedentemente, en el presente caso, no se encuentra acreditada la existencia de duplicidad, **por tanto, no se cumple con el presupuesto básico para dar inicio al procedimiento de cierre por duplicidad de partidas, ni aplicar mecanismo corrector alguno.**
- 6.2.11. Finalmente, en relación a lo señalado por el apelante en su escrito de apelación, en el sentido que la resolución apelada habría vulnerado el debido procedimiento al sustentarse únicamente en el informe técnico de catastro, sin realizar una adecuada valoración de los medios probatorios alcanzados por él, ni considerar que la misma oficina habría observado algunos trámites señalando la existencia de superposición; es pertinente precisar, como ya se señaló en el numeral 6.1 de la presente, en especial en el numeral 6.1.7, el presupuesto básico para iniciar cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el Reglamento General de los Registros Públicos, es haber determinado **con certeza la existencia de duplicidad o superposición**, determinación que se realiza **exclusivamente** sobre la base de la verificación y evaluación técnica y jurídica de la información literal y gráfica obrante en el archivo registral (partidas registrales y títulos archivados correspondientes) y la Base Gráfica Registral.
- 6.2.12. En ese sentido, para la determinación de la existencia de superposición no es admisible la evaluación de documentación extraregistral como la invocada por el apelante, que pretende se tome en cuenta el Informe N° 004-2021-GOREMAD-GRDE/DRA-DSFLPR, emitido en el marco de la solicitud de inspección ocular formulada por el apelante ante el Gobierno Regional de Madre de Dios, informe que no forma parte de ninguno de los títulos archivados de las partidas involucradas en el presente procedimiento.
- 6.2.13. De otro lado, para la determinación de la existencia de duplicidad o superposición en el Registro de Predios, resulta necesario el informe del área de catastro, pues tal determinación se realiza fundamentalmente sobre la base de la evaluación técnica de la información literal y gráfica (planos) obrantes en las partidas registrales involucradas y títulos archivados

correspondientes; en atención a ello, normalmente, es el informe técnico de catastro que efectúa tal evaluación el que sustenta la decisión de la unidad registral de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad o, de declarar improcedente tal inicio, sin que para dicha decisión la unidad registral deba tomar en cuenta informes técnicos emitidos para la emisión de certificados de búsqueda catastral o para la inmatriculación de predios.

6.2.14. En efecto, el informe técnico emitido para establecer la existencia de superposición o duplicidad de partidas en el Registro de Predios, evalúa y contrasta la información técnica obrante en la partida y títulos archivados de los predios presuntamente comprendidos en la superposición; en cambio, el informe técnico emitido para el otorgamiento del certificado de búsqueda catastral o, en el procedimiento de inmatriculación de un predio, evalúa y contrasta el polígono representado en el plano presentado por el solicitante del certificado o en el plano presentado para la inmatriculación de un predio, con la base gráfica registral; de manera que, la circunstancia que en estos últimos casos se indique que el polígono presentado se superpone con el ámbito de predios inscritos, no significa que acredite la existencia de superposición entre los predios inscritos aludidos, como ocurre en la esquila de observación formulada al título N° 2015-00011021.

Finalmente, se deja constancia que el Informe Técnico N° 00034-2023-SUNARP/DTR/SCT del 05.06.2023, y su ampliatorio, Informe Técnico N° 00011-2024-SUNARP/DTR/SCT del 08.02.2024, forman parte integrante de la presente resolución.

## **VI. PARTE RESOLUTIVA:**

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores y de conformidad con la facultad conferida en el literal i) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP-SN.

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Daniel Sarka Quispe, y; en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución Jefatural N° 00042-2023-SUNARP/Z.R. N° X/UREG del 15.02.2023, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N°s 11150635, 11003573, 11157469, 11153655, 05007312, 11150335, con el predio inscrito en la partida N° 05007150, todas del Registro de Madre de Dios.

**Artículo 2.- DISPONER** la notificación de la presente resolución y los Informes Técnicos N° 00034-2023-SUNARP/DTR/SCT del 05.06.2023 y 00011-2024-

SUNARP/DTR/SCT del 08.02.2024, toda vez que forman parte integrante de la presente resolución, tanto a Daniel Sarka Quispe y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona X – Sede Cusco.

**Artículo 3.- DISPONER** la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° X – Sede Cusco, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la SUNARP.

**Firmado digitalmente por  
ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO  
Director (e) Técnico Registral – DTR  
Sede Central – SUNARP.**

AARP/mapc\_ralt.