SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°269 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 10 de mayo del 2024

EXPEDIENTE: 020-2022
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas.
TEMA: Inicio del procedimiento de cierre parcial de partidas por duplicidad

VISTO: El Expediente: I-01-2022-59805-ZRIX-CAÑETE/SEC-REG-3° PI del 05 de octubre de 2022 y el Oficio N°00148-2022-SUNARP/ZRIX/SOD/CAÑETE/SEC REG 3 PI remitida por la Registradora Pública de la Oficina Registral de Cañete; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el oficio de Vistos, la servidora Jeanette Mercedez Lazarte Araoz Registrador Público de la Oficina Registral de Cañete, puso en conocimiento de esta Unidad Registral, la posible duplicidad advertida por el área de Catastro en mérito a la calificación del título N°2022-1938831 del Registro de Predios de Cañete, respecto de las partidas registrales **N°21150332 y N°21091843** del mismo Registro, adjuntando copia de los Informes Técnicos Nº20548-2022-Z.R.IX/SEDE-LIMA/UREG/CAT del 21/09/2022, Nº18265-2022-Z.R.IX/SEDE-LIMA/UREG/CAT del 24/08/2022 y Nº15022-2022-Z.R.IX/SEDE-LIMA/UREG/CAT del 14/07/2022;

Que, de la lectura del título archivado N°1938831 del 05/07/2022, mediante el cual se hizo de conocimiento sobre la existencia de duplicidad entre las partidas N°21150332 y N°21091843, obra entre otros documentos, los referidos Informes Técnicos Nº15022-2022-Z.R.IX/SEDE-LIMA/UREG/CAT, Nº18265-2022-Z.R.IX/SEDE-LIMA/UREG/CAT y N°20548-2022-Z.R.N°IX-SEDE LIMA-UREG-CAT, sobre los cuales el estudio técnico estuvo referido a la evaluación de la independización de seis predios denominados: Parcela 72A, Parcela 72B, Parcela 72C, Parcela 72D, Parcela 72E y Parcela 72F, correspondiente al predio denominado Parcela 72, Parcelación Agrícola La Rinconada, ubicada en el distrito de Chilca, provincia de Cañete, inscrito en la partida matriz N°21150332, en el que según los referidos informes técnicos concluyen señalando *(…), que el predio matriz se encuentra en el ámbito inscrito de la partida N°21150332;* ***y las áreas a independizar*** *(Parcelas 72 A, Parcela 72B, Parcela 72C, Parcela 72D, Parcela 72E y 72 F materia de la rogatoria)* ***se ubican dentro del ámbito inscrito en la partida N°21150332.*** *Asimismo, en el Informe Técnico ampliatorio N°20548-2022-Z.R.N°IX-SEDE LIMA-UREG-CAT del 21/09/2022, (según títulos archivados que se indican en el punto B-Documentación técnica de estudio), se indica que,* ***el predio en consulta (Parcela 72-F), se visualiza parcialmente sobre el ámbito inscrito de la partida N°21091843, y que la superposición es preexistente. (…);***

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: 2801740635

Que, el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos define la duplicidad de partidas señalando, en lo referente al Registro de Predios, que esta se configura *cuando respecto de un mismo predio se han extendido dos o más partidas registrales, o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a predios distintos*;

Que, el artículo 57[1] del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que el procedimiento de cierre de partidas registrales por existencia de superposición de áreas, entre predios inscritos en el Registro de Predios, es un procedimiento cuyo trámite se inicia cuando algún interesado o el propio personal del Registro advierta la duplicidad y lo comunique a la Unidad Registral; en tal sentido, éste es un procedimiento administrativo de oficio, lo que implica que si el administrado, o algún servidor o funcionario público, tienen conocimiento de la existencia de una posible duplicidad de partidas, deberá comunicar a la Unidad Registral (antes Gerencia Registral) a fin que se efectúen las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos establecidos por el citado TUO del Reglamento General y, previo informe técnico de la Oficina de Catastro;

Asimismo, según lo dispuesto por el artículo 62° del citado Reglamento General, concordado con el artículo 11[2] del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°097-2013-2013-SUNARP/SN y de la Directiva DI-04-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°178-2020-SUNARP/SN, la superposición de áreas se determina con el informe técnico de la Oficina de Catastro, órgano técnico especializado en el análisis de la documentación registral gráfica y escrita para establecer la localización de los predios inscritos a fin de determinar la existencia o no de duplicidad de partidas o superposición de áreas. El citado informe técnico está referido a aspectos estrictamente técnicos sobre la existencia o no de superposición de áreas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere, y se realiza sobre la base de la información gráfica con la que cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, y la contrastación de las partidas involucradas, bajo responsabilidad, lo que resulta vinculante para las áreas registrales;

Que, revisada la partida N°21150332, se verifica que esta se encuentra cerrada al haberse independizado del total de su área, 06 parcelas, en las partidas 21306622, 21306623, 21306624, 21306625, 21306626 y 21306627, según asiento B0001 extendido mediante título N°1938831 del 05/07/2022;

---

[1] **Artículo 57.- Funcionario competente**
Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo.

[2] ***Artículo 11.-Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP***
Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de Catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.
El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.
El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquela de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de Catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior.
Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos.

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: 2801740635

En ese sentido, a fin de determinar la existencia de duplicidad de partidas o superposición, a requerimiento de esta Unidad, se solicitó a la Subunidad de la Base Grafica Registral, que emita el respectivo informe técnico, y en respuesta a ello la servidora María Isabel Condori Guinea, Geógrafa de Catastro de la Zona Registral N°IX–Sede Cañete, emite el **Informe Técnico N°007041-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT** de fecha 21 de maro de 2023 ampliado por Informe Técnico **N°012107-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT** de fecha 19 de mayo de 2023**,** en los cuales luego de su análisis concluye lo siguiente:

"(…) III. Análisis y conclusión:

- *Se informa que se revisó el titulo archivado 17968-2004 de la partida N°21091843 (cuenta con planos con cuadro de datos técnicos) y titulo archivado N°1938831-2022 (cuenta con planos con cuadro de datos técnicos).*

- *Los títulos archivados mencionados en el punto anterior cuentan con planos en los cuales se ha podido identificar la ubicación de los polígonos a evaluar de acuerdo a las coordenadas que se indican en los planos.*

- *De acuerdo a las coordenadas que se indican en los títulos archivados se visualiza a la Parcela 72F de la partida N°21306627 superpuesto con el predio de la partida N°21091843 (análisis gráfico).*

- ***Se informa que las Parcelas 72A, 72B, 72C. 72D y 72E, no se encuentran implicando al ámbito inscrito de la partida N°21091843****.*

- Con la ayuda del Auto Cad se realizó el área y medidas perimétricas de las partidas involucradas N°21306627 y N°21091843, del cual informa:

  - ***Superposición entre las partidas Nº21306627 y N°21091843, el área superpuesta 371.88 m2,*** medida perimétrica total 100.86 ml.

- Asimismo, informa que con la ayuda del Auto Cad se realizó el área y medidas perimétricas ***del ámbito no superpuesto de la partida N°21091843,*** **del cual el área no superpuesta es de 1,938.37 m2** y 177.10 m (perímetro), según gráfico adjunto.
- El área de catastro no analiza ni emite juicio de valoración de las partidas involucradas en la superposición".

Posteriormente, a través del **Informe Técnico N°027229-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT** del 02/11/2023, emitido por el servidor. Víctor Andrés Torreblanca Colan, Ing. de Catastro de la Zona Registral N°IX–Sede Lima, se precisa que:

1. ***Los linderos y medidas perimétricas del <u>área no superpuesta</u> (1,938.37 m2) es la siguiente:***
   - ***Por el Norte:*** *Colinda con terreno matriz Pampa La Patita de propiedad de Inconeco, con 43.21 ml.*
   - ***Por el Sur:*** *Colinda con parte de la partida electrónica N°21091843; y, de la partida electrónica N°21306627, con 41.27 ml.*
   - ***Por el Este:*** *Colinda con propiedad de Fausto Nieto Piaggio, Juan José Uchuya* Maurtua y propiedad de terceros, con 46.31 ml.
   - **Por el Oeste**: Colinda con propiedad de Inmobiliaria Los Pecanos, con 46.30 ml. *Adjunta grafico (…);*

Que, de acuerdo a las conclusiones a que arriba los informes técnicos expedidos por la Subunidad de la Base Grafica Registral de esta Zona Registral, se ha determinado la existencia de **superposición parcial** entre las **partidas 21306627 y 21091843,** por lo que, conforme a lo establecido por el numeral 5.4[3] de los lineamientos para el

[3] 5.4. "*Establecida la existencia de superposición por el área de catastro o a consecuencia de la evaluación efectuada por la UREG, ésta procede a la determinación de la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.*
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."

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: 2801740635

procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobados por Resolución N°008-2022-SUNARP-TDR, corresponde determinarse cuál es la partida más antigua y la menos antigua, así como el mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad, esto es, determinarse la existencia de inscripciones compatibles o incompatibles, para lo cual corresponde revisar las inscripciones contenidas en las partidas involucradas en la superposición;

En ese contexto, frente a la existencia de duplicidades, el ordenamiento registral ha previsto como mecanismo corrector el cierre (total o parcial) de la partida menos antigua, a través de los procedimientos previstos en los artículos 58 y ss., del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos;

Así, la aplicación del artículo 60[4]° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, modificado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°00041-2024-SUNARP/SN del 21/03/2024, está referida para el caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, el cual se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información contradictoria entre sí, respecto al mismo bien mueble o inmueble, o a la misma persona jurídica o natural. En este caso, se da inicio al procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles y oposición. Por lo que después de haberse llevado a cabo las actuaciones establecidas en el citado artículo 60, se procede con el cierre total o parcial de la partida menos antigua, en caso de no formularse oposición al procedimiento iniciado;

Por su parte, el artículo 63°.- Superposición parcial y eventual desmembración, señala que: *"Cuando la duplicidad sea generada por la superposición parcial de predios, se procederá conformidad con lo establecido en el artículo 60°, especificándose en la respectiva anotación de cierre, que este solo comprende parte del área del predio inscrito en la partida menos antigua, dejándose constancia del área que no se encuentra*

---

[4] **artículo 60° Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición**
*"Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles**, la Unidad Registral** correspondiente, **mediante resolución**, dispone el inicio del trámite de cierre de partidas **y ordena** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones **en las partidas.***
*La resolución que emita **la Unidad Registral** es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, **con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General** y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp con arreglo a lo normado en el Decreto Supremo N°001-2024-JUS**, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta días siguientes a esta notificación**.*
*Adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, **a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicita el procedimiento a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.***
El aviso a que se refiere el párrafo anterior debe contener la siguiente información:
a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de cada partida, según sea el caso;
c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
*e) La indicación de que**, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General**, cualquier interesado puede formular oposición al cierre.*
*Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, sin que se formule oposición, **la Unidad Registral** dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua. **En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas**, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.*
Concluido el procedimiento 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 formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso".

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: 2801740635

afecta al cierre parcial, con precisión de los linderos y medidas perimétricas, salvo que no se haya podido determinar con exactitud el área superpuesta, en cuyo caso se precisará su ubicación aproximada.(…)";

De otro lado, el artículo 59°[5] del mencionado Reglamento General, sobre duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, hace referencia a partidas duplicadas en razón a que identifican a un mismo predio en dos o más partidas y, además, los asientos extendidos guardan compatibilidad de tal manera que permite cerrar la partida menos antigua y trasladar los asientos que no fueron extendidos hacia la partida de mayor antigüedad. Es decir, este supuesto se aplica cuando se ha identificado, en primer lugar, al mismo predio (similar área, ubicación y perímetro) y, en segundo lugar, cuando los asientos registrales de las partidas duplicadas guardan compatibilidad (igual propietario, sin cargas o gravámenes o de existir estas, al trasladarse, no perjudiquen derechos de terceros, etc.);

Que, revisada las inscripciones contenidas en las partidas involucradas en la duplicidad se verifica que, en la **partida N°21306627** conformada por una sola página**,** se inscribió la **independización** de la **Parcela 72-F**, de Parcelación Agrícola La Rinconada, distrito de Chilca, Provincia de Cañete**,** con un **área** de **18,031.74 m2,** con linderos y medidas perimétricas siguientes: **Por el norte:** Colinda con camino los Molles, que constituye servidumbre de paso de la parcela 72 y la parcela 31, con 68.23 ml, 31.50 ml, y 59.28 ml. **Por el este:** Colinda con propiedad de terceros, con 61.10 ml y 41.88 ml. **Por el sur:** Colinda con la Parcela 72 D con 141.92 ml. **Por el oeste:** Colinda con propiedad de terceros (Inmobiliaria Los Pecanos), con 111.58 ml, 47.12 ml, y 41.35 ml. En el **asiento C00001**, consta inscrita la independización por adjudicación del predio inscrito en la partida 21150332, a favor de **Fausto Antonio Nieto Piaggio** (actual titular registral), en mérito a la división y partición celebrada con su anterior propietaria Carolina Carrillo Boza en virtud a la escritura pública de fecha 22/06/2022 otorgada ante el notario de Lima Ricardo Fernandini Barreda en mérito del **Título N°01938831** del **05/07/2022**;

Revisada la partida matriz N°21150332, consta inscrito la Parcela 72 de la Parcelación Agrícola La Rinconada, con un área de 40,971.51 m2, a solicitud de su propietario Fausto Antonio Nieto Piaggio, por título N°0006301 del 21/07/2011, luego de sucesivas transferencias, el dominio queda a favor de Fausto Antonio Nieto Piaggio, y a favor de Carolina Carrillo Boza, esta última con el 61% de acciones y derechos. En el asiento B00001 se independiza las siguientes áreas: Parcela **72-A** con un área de 1,008.45 m2, en la PE. 21306622; Parcela **72-B** con un área de 1,083.39 m2, en la PE. 21306623; Parcela **72-C** con un área de 1,157.49m2, en la PE. 21306624; Parcela **72-D** con un área de 14,370.51m2, en la PE. 21306625; Parcela **72-E** con un área de 5,319.93m2, en la PE. 21306626, y Parcela **72-F** con un área de 18,031.74m2, en la PE. 21306627; así como **el cierre** de la partida 21150332, por desmembración del área total de esta partida, a mérito del título N°1938831 del 05/07/2022. El antecedente de esta partida se independiza de la partida N°21108676, con título N°9202 del 04/09/2008, *y esta a su vez proviene de la independización de la partida N°90025341 (ficha 2404), en la que se inscribió el predio de Av. Las Lomas denominada Chutana, Chilca, inscrito inicialmente con **Título N°1141** del **11/11/1910,** correspondiente de la Comunidad Campesina de Chilca**;***

Por su parte, en la **partida N°21091843**, consta inscrita la independización del predio **Pampa La Patita 03**, distrito Chilca, con un **área** de **0.2310 has**, con linderos y medidas

[5] 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".

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: 2801740635

perimétricas siguientes: **Por el Norte:** Colinda con terreno matriz Pampa la Paita de propiedad de inconeco con 43.21 ml; **por el Sur:** Colinda con propiedad de Fausto Nieto Piaggio y Juan José Uchuya Maurtua con 41.35ml, **por el Este:** Colinda con propiedad de Fausto Nieto Piaggio y Juan José Uchuya Maurtua con 56.80 ml, y **por el Oeste**: Colinda con propiedad de Inmobiliaria Los Pecanos con 54.08 ml., a favor de **Fausto Antonio Nieto Piaggio** (actual titular registral), en mérito a la donación celebrada con su anterior propietario en virtud a la escritura pública de fecha 06/06/2003 otorgada ante el notario público Huber Camacho Gálvez. En dicho asiento se indica también que, de conformidad con lo normado en el artículo 64° del Reglamento General de los Registros Públicos, la anotación preventiva inscrita inicialmente en el asiento C00001 de la partida 21026918 se convierte, en definitiva, según instrumento que obra en el título archivado N°17968 del 18/11/2004 y N°11665 del 23/11/2006. Dicha independización se realizó en mérito al t**ítulo N°00000369 del 10/01/2007,** según asiento C00001 de la citada partida registral**;**

Que, revisada la partida matriz N°21026918**,** en el que corre inscrito la Unidad Inmobiliaria denominada Pampa La Patita, distrito de Chilca, con un área de 47,2325 has, consta que a mérito del **título N°17968 del 18/11/2004** se inscribió la **acumulación** del terreno inscrito en la ficha N°2371, y las independizadas de esta en las fichas 5392, 5393, 5394, 5395, 5396, 5398 y 5399 del mismo Registro, a solicitud de su propietario Inmobiliaria de Construcciones Económicas-INCONECO S.A., así como la subdivisión en 04 Unidades Inmobiliarias denominadas: Predio Pampa la Patita 1, Predio Pampa la Patita 2, Predio Pampa la Patita 3, cada una con sus respectivas áreas, linderos y medidas perimétricas, según asientos C00001 y B00001. En el asiento C00001, consta que por título N°11665 del 23/11/2006 se extendió *la anotación preventiva de donación otorgado por su propietaria INCONECO S.A. a favor de Fausto Antonio Nieto Piaggio, respecto del predio Pampa la Patita 3*, y su posterior independización en la **partida 21091843,** según Asiento B00005, por título N°2007-369;

Finalmente, en la ficha N°2371 (partida 900025279), antecedente de la partida 21026918 citada, *se inscribió la primera inscripción de dominio* del terreno eriazo ubicado al lado izquierdo de la carretera Lima-Ica km. 61, junto a la Urbanización Papa León XIII, distrito de Chilca con un área de 47 Has 2325 m2; posteriormente reducido en 108,810.43m2, como consecuencia la independización de 08 sectores en las fichas 5392, 5393, 5394, 5395, 5396, 5398 y 5399 (hoy cerradas por acumulación). Dicha inscripción se efectúa a favor de Manuel Del Solar Dibos, por transferencia efectuada por Enrique Del Solar Dibos quien a su vez fue adjudicatario otorgado por la Dirección General de Agricultura del Ministerio del Sector, según **título N°9985 del 10/07/1995**, figurando como titular registral Inmobiliaria de Construcciones Económicas S.A., finalmente, en el asiento c-3, por título N°2004-17968, se inscribió el cierre de esta partida, por haberse acumulado el predio en la partida 21026918 del mismo registro;

Que, conforme se evidencia de los asientos correspondientes de cada una de las partidas involucradas en duplicidad, se verifica que la **partida 21091843**, tiene como inscripción primigenia al predio inscrito en la ficha N°2371 (partida 90025279) con el **Título N°9985** del **10/07/1995, el cual resulta ser menos antigua** en contraste con la **partida N°21306627,** que tiene como antecedente primigenio el inscrito en la partida 90025341 (ficha 2404), con **Título N°1141 del 11/11/1910**;

Der otro lado, cabe señalar que, si bien las partidas registrales involucradas en superposición parcial, tienen en común como titular registral al mismo propietario (Fausto *Antonio Nieto Piaggio)*, sin embargo, ello no resulta suficiente para establecer que se ha configurado el supuesto de lo regulado en el citado artículo 59°, por cuanto de acuerdo a lo concluido en los referidos informes técnicos de Catastro, y conforme se evidencia de la descripción de los asientos y antecedentes registrales realizadas sobre

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: 2801740635

cada una las partidas 21306627 y 21091843, se deduce que, se trata de predios distintos, dado que ambas partidas fueron originadas en virtud de distinto título y sus áreas, linderos y medidas perimétricas difieren entre sí;

Por tanto, existiendo superposición parcial con incompatibilidad de inscripciones, entre las partidas involucradas 21306627 y 21091843, corresponde en aplicación de lo dispuesto por el artículo 60º en concordancia con el artículo 63 (superposición parcial), del mencionado TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, disponer el inicio del trámite de cierre de partidas, ordenándose que se publicite mediante anotaciones en las referidas partidas, 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 titulo inscrito con fecha más reciente en el domicilio que para estos aparece señalado en el titulo inscrito con fecha más reciente, disponiéndose además que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, en la forma prevista en el último párrafo del citado artículo 60;

Por otro lado, el primer párrafo del artículo 6.11 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios señala que "*La resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, no es recurrible, conforme a lo previsto en el numeral 217.2 del artículo 217 del TUO de la Ley 27444. (…)";*

Por otra parte, al haberse determinado por parte de la Subunidad de la Base Grafica Registral, en el rubro III Análisis, punto cuatro, del Informe Técnico°007041-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT citado, *que las Parcelas 72A, 72B, 72C, 72D y 72-E*, independizadas en las partidas 21306622, 21306623, 21306624, 21306625 y 21306626 (independizadas de la partida matriz 21150332 a mérito del referido título N°2022-1938831), *no se encuentran implicando al ámbito inscrito de la partida N°21091843 del Registro de Predios de Cañete*, se advierte que, en este extremo no se cumple con el presupuesto básico a que alude el artículo 56 del Reglamento General de los Registros Públicos, para que esta Unidad disponga iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad;

De conformidad con lo previsto 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 parcial de la partida N°21091843 (partida menos antigua) del Registro de Predios de Cañete, por superposición parcial de un área de 371.88 m2, con inscripciones incompatibles con el inscrito en la partida N°21306627 (partida más antigua) del mismo Registro, según lo determinado en el Informe Técnico N°007041-2023-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT emitido por la Subunidad de la Base Grafica Registral de esta Zona Registral, de conformidad con los artículos 60 y 63 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

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.

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: 2801740635

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

ARTICULO CUARTO. - NOTIFÍQUESE la presente resolución a los titulares de las partidas regístrales 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, de ser el caso.

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.

ARTICULO SEXTO. – DECLARAR improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, respecto de la partida N°21091843 con las partidas Nos. 21306622 (Parcela 72-A), 21306623 (Parcela 72-B), 21306624 (Parcela 72-C), 21306625 (Parcela 72-D), y 21306626 (Parcela 72-E), independizadas de la partida matriz N°21150332, todos correspondiente al Registro de Predios de Cañete, de conformidad con lo expuesto en el penúltimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/05/10 15:10:03-0500

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

sunarp

Firmado digitalmente por:
RIVERA MARTINEZ Ysabel Lucia FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/05/10 12:02:20-0500

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: 2801740635