



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°309 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de abril del 2025

SOLICITANTE: Pedro Jesús Cahuas Sánchez

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2024-165

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas

TEMA: En caso la Sub Unidad de Base Gráfica no pueda determinar la existencia de duplicidad por falta de documentación técnica, corresponde declarar la improcedencia.

VISTOS: La Hoja de trámite N°E-01-2024-136364 del 20/12/2024 presentado por el Ing. Pedro Jesús Cahuas Sánchez en su calidad de Director Regional de Formalización de la Propiedad Rural-DIREFOR del Gobierno Regional de Lima; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se ha solicitado se inicie el procedimiento de cierre de la partida N°P17024042 del Registro de Predios de Cañete, por posible existencia de superposición de área con la partida N°49019781 del Registro de Predios de Lima.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), 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.*

De acuerdo a lo regulado por el citado RGRP, en su artículo 57° y siguientes, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad, 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 del 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, si no 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 citado RGRP, 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 únicamente actos de colaboración tendientes a que este órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 del citado Reglamento General, concordado con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos, N°097-2013-SUNARP/SN, para determinar la duplicidad de partidas del Registro de Predios, es necesario contar con la opinión técnica del Área de Catastro, órgano especializado en el análisis de la documentación registral gráfica y escrita, existente en el archivo registral. Dicho Informe se realiza sobre la base de información gráfica con la que cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales;

Que, 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”)- se establece que 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 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, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad Registral, la Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante, “SBGR”) expidió el informe técnico N°003249-2025-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 03/02/2025, en los términos siguientes:

“(…)

II. Descripción Técnica

2.1. Partida N°49019781, se informa que, en el asiento 001, se registra su inscripción con título archivado N°601 del 11.02.1916, el cual no ha podido ser graficado, debido a que no contiene plano obrante, ni medidas perimétricas de sus linderos inscritos.

2.2. Partida N°P17024042, se informa que, en el asiento 01, se registra la inscripción del perimétrico de la Comunidad Campesina de Surco, con título archivado N°2281 del 12.04.2004, y en el asiento 011 se registra la última independización con título archivado N°2859560 del 30.09.2024, por lo cual se ha graficado el área remanente

de manera referencial, de acuerdo al plano obrante y a la base cartográfica de comunidades campesinas.

III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:

3.1 Vista la documentación gráfica inscrita en conjunto con la Base Gráfica Registral y antecedentes de inscripción, se tiene lo siguiente:

- El ámbito de la partida **N°49019781**, no ha podido ser ubicada por no contar con plano obrante ni con referencias descritas en su inscripción.
- El ámbito de la partida **N°P17024042**, ha sido ubicada de manera referencial, de acuerdo a la cartografía de comunidades campesinas y al plano obrante.

IV. Conclusión:

- **Del estudio efectuado se puede indicar de la imposibilidad de determinar la superposición entre las partidas N°49019781 y N°P17024042, debido a que la partida N°49019781 no cuenta con referencias gráficas ni literales que permitan reconstruir y ubicar su ámbito inscrito.**

Se deja constancia que el análisis técnico se basa solamente en la información inscrita en el registro de predios”.

Que, sobre el particular, el tercer párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos establece que: “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 (...)”; en tal sentido, si bien esta Unidad Registral debe recabar la evaluación técnica del área de catastro, también se realiza una evaluación jurídica de las partidas involucradas para poder resolver;

Revisada la partida **N°49019781** (tomo 145 foja 31 y ficha 1326740), corresponde al lote de terreno constituido por cinco potreros ubicado en el distrito de Surco de la provincia de Huarochirí de este departamento, inscrita a favor de Abel Ulloa mediante título archivado **N°601 del 11/02/1916** (As. 1 de fojas y tomo citado), posteriormente de la revisión de los asientos registrales es de advertir que se han inscrito diversas transferencias de dominio, encontrándose inscrito bajo el régimen de copropiedad.

Por otro lado, en la partida **P17024042** consta inscrito el terreno denominado Centro Poblado Surco, Proyecto Comunidad Campesina de Surco Valle Rímac, ubicado en el distrito de Surco Provincia de Huarochirí, departamento Lima, con un área 8,215.2512 Has a favor de la *Comunidad Campesina de Surco* mediante título archivado **N°00002281 del 12/04/2004**, posteriormente como consecuencia de independizaciones queda reducido a 8,198.7995 Has, según asiento 00011 extendido por título N°2024-02859560, asimismo, obra inscrito diversa anotaciones preventivas de inicio de tracto directo de adquisición parcial del predio a solicitud de Provías Nacional MTC., respectivamente.

Que, conforme a lo antes expuesto y en atención a que la Subunidad de Base Gráfica Registral no ha podido determinar la existencia de superposición de áreas, respecto a las partidas registrales objeto de solicitud de cierre, así como de la revisión de la descripción literal de los asientos registrales no se ha logrado determinar con certeza que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas antes señaladas, por cuanto el área, linderos y denominación son diferentes.

En consecuencia, al no haberse podido determinar con certeza la existencia de superposición de área entre las partidas materia de análisis por el área de catastro ni por esta Unidad, no se ha cumplido con el presupuesto necesario para que se accione el mecanismo de cierre de partida por duplicidad.

Finalmente cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas, constituye un procedimiento administrativo, el cual, no busca determinar la validez o invalidez del acto o derecho inscrito, menos aún determinar el mejor derecho de propiedad respecto de un predio, por cuanto dicha función corresponde al Poder Judicial u órgano arbitral competente, tal como lo dispone el artículo 2013 del Código Civil, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General.

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:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DECLARAR** improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por superposición de áreas, por cuanto no es posible determinar la existencia de superposición de áreas entre las partidas N°P17024042 del Registro de Predios de Cañete con la partida N°49019781 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución

ARTÍCULO SEGUNDO. – **NOTIFIQUESE** la presente resolución a los interesados para los efectos a los que se contrae el artículo 218 ° del TUO de la Ley de Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese

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