



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°311 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de abril del 2025

**SOLICITANTE:** María Teresa Aguilar Medina  
**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2024-000007  
**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas  
**TEMA:** Improcedencia de duplicidad de partidas

**VISTOS:** La Hoja de Trámite N°E-01-2024-007916-ZRIX-SEDE LIMA del 23 de enero de 2024, presentado por María Teresa Aguilar Medina; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, por hoja de trámite de vistos, la señora María Teresa Aguilar Medina solicita se inicie el procedimiento de cierre por duplicidad, respecto de la partida SARP N°P01192957 con la partida N°42741361 ambos del Registro de Predios de Lima, relacionado al inmueble ubicado en Jr. Anta 291-293 (Mz. J5, Lt. 36) y Av. Ollantaytambo 616, Urb. Tahuantinsuyo, distrito de Independencia.

Que, el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) 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, de acuerdo a lo regulado por el artículo 57 y siguientes del mencionado Reglamento General, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta unidad, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos ahí establecidos, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas, de ser el caso.

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, sino en efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el

Capítulo II del Título V del Reglamento General de los Registros Públicos, esta unidad emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas al interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo para que evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Así 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, a requerimiento de esta unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral expide el Informe Técnico N°005762-2024-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 29/02/2024 cuyo tenor es el siguiente:

**“(…) III. Análisis Gráfico de partidas involucradas.**

**3.1.** El área inscrita en la partida **N°42741361**, corresponde al denominado Lote 36 Mz. J5 ubicado en el Jr. Anta N°291-293 y Av. Ollantaytambo N°616 del Distrito de Independencia; con un área inscrita de 200.00 m2 y debidamente publicitadas sus medidas perimétricas con referencia TA.12154-22.12.1977, presentando como antecedente registral lo inscrito en la Ficha 88001.

**3.2.** El área inscrita en la partida **P01192957**, corresponde al predio ubicado en el Jr. Anta N°291-293 Urb. Popular Tahuantinsuyo Parcela A del Distrito de Independencia, con un área inscrita de 200.00m2 y debidamente publicitadas sus medidas perimétricas presentando como antecedente registral lo inscrito en la Ficha 88001.

**3.3** Como se podrá apreciar, de la lectura de las citadas partidas registrales, **se desprende que los lotes mencionados en los puntos anteriores, tienen la misma dirección Jr. Anta N°291- 293; así como también, la misma descripción de área y medidas perimétricas.** Así mismo se informa en el sistema SARP se ha dejado constancia que la partida P01192957, es la migración de lo inscrito en la ficha 111335 que continúa en la partida N°42741361.

**IV. Conclusiones**

**4.1.** De lo expresado en los puntos anteriores, **se desprende que el predio inscrito en la partida P01192957, es la migración de lo inscrito en la ficha 111335 que continúa en la partida N°42741361”.**

Que, en atención a lo señalado en el informe de la Subunidad de Base Gráfica Registral, corresponde revisar las inscripciones contenidas en las partidas mencionadas:

- **Partida N°P01192957** del Sistema Automatizado del Registro Predial (SARP), Consta inscrito el inmueble ubicado en la Urbanización Popular

Tahuantinsuyo-Parcela A, Jr. Anta N°291-293 (MZ. J-5, Lt. 36) distrito de Independencia, con un área de 200.00 m2, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el frente con la calle Anta, con 10 ml, por la derecha con la calle Ollantaytambo con 20ml, por la izquierda con Lote 35, con 20 ml, y por el fondo con el lote 1, con 10 ml, *el cual se independizó de la partida P01190852 mediante título archivado N°0199010616 del 05/07/1999, siendo que conforme se visualizan desde los asientos 000003 al 000007 de la partida P01192957 mediante título N°0199028081 del 01/09/1999 se trasladaron el inmueble de la ficha 111335 del ex Registro de la Propiedad Inmueble de Lima* respecto de las inscripciones contenidos en los asientos 1c (dominio de Andrés Chávez Vargas), 2b, 3d, 3b, 4d y 5d. *Posterior al traslado, se inscriben en el asiento 00008 la modificación de plano de trazado y lotización sobre linderos y medidas perimétricas del bien (título N°0199038214-08/11/1999), asiento 00009 una transferencia del dominio a favor de **María Eugenia Medina Ludeña** en virtud al título N°01A0027706 del 19/04/2000; asiento 00010 una reactualización de embargo de lo registrado en el asiento 00007 de esta partida con título N°01A2022741-16.10.2002; en el asiento 00011 una compra venta de acciones y derechos otorgada por María Eugenia Medina Ludeña en favor de **Elizabeth Brigitte Aguilar Medina** sobre el 67 % del bien, por título N°01113151 del 05/11/2014; en el asiento 00012, **María Teresa Aguilar Medina** adquiere las acciones y derechos que correspondían a la causante María Eugenia Medina Ludeña Vda. De Chávez, en virtud de la sucesión intestada inscrita con título N°2761625 del 22/12/2017, y en el asiento 00013 un embargo sobre los derechos y acciones que corresponden a María Teresa Aguilar Medina en el proceso de cobranza coactiva seguido por ESSALUD, por título N°2051325 del 04/08/2021; teniendo como propietarios actuales a Elizabeth Brigitte Aguilar Medina y María Teresa Aguilar Medina.*

- **Partida N°42741361** (Ficha N°111335) del Registro de Predios de Lima, según el Sistema de Consulta Registral corresponde al lote 36 de la Manzana J-5, Urb. Tahuantinsuyo, distrito de Independencia, con un área de 200.00 m2, el cual se independizó de la ficha N°88001 (PE.11063484) mediante título archivado **N°12154 del 11/12/1977** en virtud a la venta otorgado por el Estado a favor de **Andrés Chávez Vargas**; luego en el asiento 2-b) se inscribe una declaratoria de fábrica, en el asiento 3b) la Numeración del inmueble, signado con el N°291-293 del Jr. Anta y la numeración 616 de la Av. Ollantaytambo; Asiento D-2 una Hipoteca a favor del Banco Industrial del Perú (Cancelado en el asiento 1-E); en el asiento D-3 se inscribe una Hipoteca a favor de Walter Roberto Carmona Valenzuela y Luis Máximo Ropa Chauca; en el asiento D-4 un embargo sobre obligación de dar suma de dinero ante el 1er JPL de Independencia aclarado por el asiento 5-d; **posterior a la ficha**, en el asiento C00001 se inscribe una transferencia de dicho predio a favor de **María Teresa Aguilar Medina**, en mérito al título archivado N°00086140 del 28/05/1999, según anotación efectuada con fecha 22/07/1999.

Que, en el título archivado N°0199028081 del 01/09/1999, en la que obra copia de la citada ficha 111335 del ex Registro de Propiedad Inmueble con el respectivo sello de cierre por haber asumido jurisdicción el Registro Predial Urbano, consta que ésta quedó registrada en el Registro Predial Urbano con el

código de predio N°P01192957, conforme a los datos de inscripción extendida en la misma.

De otro lado, revisada la partida matriz, **N°P01190852** (antecedente de la partida P01192957), se verifica que corresponde a la Urbanización Popular Tahuantinsuyo, Parcela A, ubicado en el distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, *partida a la cual se trasladó la matriz de la citada urbanización inscrita en la Ficha N°88001 (PE. 11063484) del ex Registro de Propiedad Inmueble de Lima a esta partida*, por haber asumido jurisdicción el Registro Predial Urbano de conformidad con el art.48 del decreto legislativo 495 y la segunda disposición transitoria del D.S. 001-90-VC y Oficio 861-99/RPU-GOD2 del 25/06/1999 del RPU, según anotación extendida con fecha 12/07/1999.

Que, solicitada al área del Archivo Registral, la Ficha N°111335 del Registro de Predios de Lima, se verifica que la citada ficha en físico consta con sello de cierre por haber asumido jurisdicción el Registro predial Urbano, según anotación efectuada con fecha 15/07/1999, *sin embargo, en la ficha escaneada que se visualiza en el Sistema de Consulta Registral*, no consta con el sello de cierre por traslado, lo que habría conllevado a que en esta partida SIR se inscriba actos posteriores a la asunción de competencia del ex Registro Predial Urbano, conforme consta del asiento C00001 de la partida 42741361, continuación de la ficha 111335.

Por lo expuesto, evaluado los antecedentes registrales podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo han sido abiertas en virtud del mismo título archivado; sin embargo, se han inscrito diversos actos que ocasionaron titularidades distintas entre ambas partidas que a la fecha son completamente opuestas, por cuanto debido a las inscripciones de transferencia obrante en los asientos 00009, 00011 y 00012 de la partida **P01192957** no permiten a la fecha el traslado del único asiento (C0001) generado en la partida 42741361, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

En ese sentido, nos encontramos ante un supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles que en el caso particular se ha generado a consecuencia de nuevas inscripciones en una partida del ex Registro de Propiedad Inmueble (42741361) que en su momento ya había sido trasladada al ex Registro Predial Urbano (P01192957) al asumir competencia sobre ella; en consecuencia, debe aplicarse lo dispuesto en el numeral 6.5. de los "Lineamientos: *“Cuando la UREG determine que la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU), procederá: (...) b) En caso las partidas sean incompatibles, emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, precisando que la partida a ser cerrada será la proveniente del ex RPI (...)”*.

De acuerdo con lo antes expuesto, la partida que correspondería cerrarse es la partida 42741361 (proveniente del ex RPI), lo cual no coincide con lo petitionado por el documento de vistos, por lo tanto, debe declararse improcedente lo solicitado, sin perjuicio de que esta Unidad en virtud del artículo 60 del RGRP disponga las acciones pertinentes una vez quede firme esta resolución.

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. – DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°P01192957 con lo inscrito en la partida N°42741361, ambos del Registro de Predios de Lima, conforme a lo expuesto en los considerandos de la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE** al interesado para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

**Regístrese y comuníquese**

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