



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N°IX

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°353 -2025-SUNARPZRIX/UREG

Lima, 16 de mayo del 2025

**SOLICITANTE:** Wilber Quispe Cupayo.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2025-015-UREG.

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios.

**TEMA:** Cierre de partida por duplicidad con Inscripciones compatibles en el Registro de Predios.

**VISTOS:** Las Hojas de Trámite N.°E-01-2025-011132, del 28 de enero del 2025, presentado por Wilber Quispe Cupayo, y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante los documentos de vistos, el recurrente en su calidad de abogado de la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas, solicita el cierre de la partida N.°49035428 por existir duplicidad con la partida N.°42339830, así mismo requiere el traslado de los asientos C00002 y C00003 de la partida N.°49035428 a la partida N.°42339830, ambas correspondientes al Registro de Predios de Lima;

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN (RGRP), 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;

Que, conforme a lo regulado por el TUO del Reglamento General de Registros Públicos, en su artículo 57, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, 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.

Que, en el artículo 59 del citado Reglamento General se regula la Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles el cual establece que: "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."

Conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto al 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 RGRP, esta Unidad 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 actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que de manera autónoma resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, en reiterados pronunciamientos la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), establece que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las citadas partidas registrales y los respectivos títulos archivados;

Que, al respecto, de conformidad con el apartado 2 del numeral 5.1 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”)–, por partidas compatibles se entiende a aquellas partidas cuyos asientos guardan correspondencia entre sí, aunque los titulares registrales sean distintos, precisándose que existe compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre las partidas y es posible el traslado de uno o más asientos de la partida menos antigua a la partida más antigua.

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”)–, 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 su turno, en el acápite a) del numeral 6.6 de los Lineamientos se establece que, si las partidas duplicadas son idénticas o contienen inscripciones compatibles, la Unidad Registral emite la resolución disponiendo el cierre de la partida menos antigua y, en el segundo caso, el traslado de los asientos de inscripción no extendidos en la partida de mayor antigüedad.

Que, en atención de la solicitud presentada a través del documento de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la Subunidad de Base Gráfica Registral (en adelante la “SBGR”) expidió el Informe Técnico n.°006772-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT de fecha 10 de marzo del 2025, que amplía el Informe Técnico n.°04280-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT de fecha 13 de febrero del 2025, en los siguientes términos:

“(…)

#### IV. Conclusiones

Del estudio efectuado se puede indicar lo siguiente:

- La partida N°49035428 se superpone totalmente con el ámbito de la partida N°42339830. Teniendo la misma área registral, colindantes y titular. Sin embargo, se hace mención que las medidas perimétricas difieren ligeramente, pero se encuentran dentro del rango de tolerancia.  
(...)"

Que, entonces, a efectos de acceder a lo solicitado por el administrado, corresponde a esta unidad identificar si las partidas comprendidas en el documento de vistos se enmarcan en alguno de los supuestos de duplicidad de partidas.

Que, de la revisión de la partida n.° **42339830** del Registro de Predios de Lima, extraemos la siguiente información:

- 1) Conformada por la **Ficha n.°1110001** y partida electrónica, se observa que consta inmatriculación de Terreno, siendo que por el asiento c), refiere que la adjudicación del Terreno ubicado al margen izquierdo de la Prolongación de la Av. Pachacútec Km. 23, en la falda del cerro denominado Las Conchitas en el PP.JJ San Fco. De la Tablada de Lurín Zona Eriaza, Distrito de Villa María del Triunfo, con un área de 27,830.00m<sup>2</sup>, consta inscrito a favor de la Municipalidad de Lima Metropolitana, **Título Archivado n.°32681 del 22.10.1986**
- 2) Asiento C 00001, consta inscrito el cambio de denominación señalando que la propietaria del inmueble es la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 3) Asiento D00001, consta inscrito la anotación de demanda señalando que por Resolución N°2 del 06/10/2008 expedida por el Juez del 38° Juzgado Civil de Lima, se ha ordenado anotar la demanda interpuesta por Raúl Farge Campos contra la Municipalidad Distrital de Lima sobre prescripción adquisitiva. Exp. N°36147-2008. (Título n.°721391 del 28.10.2008).
- 4) Asiento D00002, consta inscrito la anotación de demanda señalando que por Resoluciones N°2 y 11 de fechas 03/11/2008 y 14/04/2009 respectivamente, expedidas por la Dra. Rosa María Donato Meza, Juez titular del 34° Juzgado Civil de Lima, se ha ordenado anotar la demanda interpuesta por Ruffino Silvio Revilla Minaya contra la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre prescripción adquisitiva de dominio del Lote 04 de la Mz. A de la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas. (Título n.° 334933 del 15.05.2009).
- 5) Asiento D00003, consta inscrito la anotación de demanda señalando que por Resolución Judicial N°02 del 27/01/2009, expedida por el 42° Juzgado en lo Civil de Lima, expedido por el Dr. Juan Ricardo Macedo Cuenca, se dispone la Medida Cautelar de anotación de demanda sobre prescripción Adquisitiva de dominio en lo seguidos por Distribuidora San Jose Felix Hermanos S.A.C. contra la Municipalidad Metropolitana de Lima (Exp.45543-2008), (Título n.° 669306 del 22.09.2009).
- 6) Asiento C0000, consta inscrito la anotación del recurso de apelación presentado mediante hoja de trámite n.° 029367-ZRN°IX/GAF-TD de fecha 30.04.2010 al título n.°85090 del 03.02.2010, referente a una anotación de demanda de prescripción adquisitiva de dominio e independización.
- 7) Seguidamente, consta inscrito la anotación del recurso de apelación presentado mediante hoja de trámite n.°2010-036338-ZRN°IX/GAF-TD de fecha 27.05.2010 contra la observación del título n.°185141 del 12.03.2010, referente a una anotación de demanda de prescripción adquisitiva.

Que, por su lado, de la partida n.°**49035428** del Registro de Predios de Lima, tenemos la siguiente información:

- 1) Conformada por el **Ficha n.°1110249**, se observa que en el asiento c) consta inscrito la primera de dominio del Terreno ubicado al margen izquierdo de la Prolongación de la Av.

Pachacútec Km. 23, en la falda del cerro denominado Las Conchitas, Distrito de Villa María del Triunfo, con un área de 27,830.00m<sup>2</sup>, a favor del Estado, **Título Archivado n.º209753 del 11.12.1997**

- 2) Asiento C 00001, consta inscrito la Adjudicación a título gratuito que le otorga su anterior propietario El Estado a favor de La Municipalidad Metropolitana de Lima.
- 3) Asiento D00001, consta inscrito la anotación de demanda señalando que por Resoluciones N°2 y 11 de fechas 03/11/2008 y 14/04/2009 respectivamente, expedidas por la Dra. Rosa María Donato Meza, Juez titular del 34° Juzgado Civil de Lima, se ha ordenado anotar la demanda interpuesta por Ruffino Silvio Revilla Minaya contra la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre prescripción adquisitiva de dominio del Lote 04 de la Mz. A de la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas. (Título n.º 334933 del 15.05.2009).
- 4) Asiento D00003 consta inscrito la anotación de demanda señalando que por Resolución N°2 del 06/10/2008 expedida por el Juez del 38° Juzgado Civil de Lima, se ha ordenado anotar la demanda interpuesta por Raúl Farge Campos contra la Municipalidad Metropolitana de Lima sobre prescripción adquisitiva respecto del Lote 02 de la Mz. A de la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas, con un área de 3,811.25m<sup>2</sup>, Exp. N°36147-2008. (Título n.º647199 del 14.09.2009).
- 5) Asiento D00004, consta inscrito la anotación de demanda señalando que por Resolución Judicial N°02 del 27/01/2009, expedida por el 42° Juzgado en lo Civil de Lima, expedido por el Dr. Juan Ricardo Macedo Cuenca, se dispone la Medida Cautelar de anotación de demanda sobre prescripción Adquisitiva de dominio en lo seguidos por Distribuidora San Jose Felix Hermanos S.A.C. contra la Municipalidad Metropolitana de Lima (Exp.45543-2008), (Título n.º 669306 del 22.09.2009).
- 6) Asiento C0000, consta inscrito la anotación del recurso de apelación presentado mediante hoja de trámite n.º 029367-ZRN°IX/GAF-TD de fecha 30.04.2010 al título n.º85090 del 03.02.2010, referente a una anotación de demanda pe prescripción adquisitiva de dominio e independización.
- 7) Seguidamente, consta inscrito la anotación del recurso de apelación presentado mediante hoja de trámite n.º2010-036338-ZRN°IX/GAF-TD de fecha 27.05.2010 contra la observación del título n.º185141 del 12.03.2010, referente a una anotación de demanda de prescripción adquisitiva.
- 8) Asiento C00002, consta inscrito que la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. -EMILIMA S.A., ha adquirido el predio en mérito al aporte realizado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para el aumento de capital de la citada sociedad.
- 9) Asiento C00003, consta inscrito que la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas, ha adquirido el dominio del predio en mérito a la compra venta celebrada con la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. - EMILIMA S.A.

Que, de la verificación de las partidas registrales y lo informado por la SBGR podemos concluir inequívocamente que ambas publicitan un mismo inmueble, esto es: Terreno ubicado al margen izquierdo de la Prolongación de la Av. Pachacútec Km. 23, en el cerro denominado Las Conchitas, Distrito de Villa María del Triunfo, con un área de 27,830.00m<sup>2</sup> con los mismos linderos y medidas perimétricas, sin embargo, tienen titulares distintos. Así en la partida n.º49035428 actualmente figura como titular la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas, y, en la otra partida n.º42339830 figura la Municipalidad Metropolitana de Lima, no obstante, esta Unidad Registral advierte que ambas partidas son compatibles puesto que existe tracto sucesivo entre ambas, y es que el titular de la partida n.º42339830, la Municipalidad Metropolitana de Lima, transfirió la propiedad a favor de la Empresa Municipal Inmobiliaria de Lima S.A. y posteriormente esta transfiere a favor de la Asociación de Pequeños Industriales del Cerro Las Conchitas (As. C00002 y As. C00003, respectivamente).

Que, conforme a lo antes descrito, y en aplicación de lo dispuesto en el acápite a) del numeral 6.6 de los Lineamientos, corresponde disponer el cierre de la partida menos antigua (49035428) así como el traslado de los asientos C00002 y C00003 a la partida más antigua (42339830); y, en consecuencia,

la inactivación de titularidad en el índice de la partida 49035428, así como la incorporación en el índice de titularidad en la partida 42339830, a quien corresponda, conforme a los fundamentos antes señalados.

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 cierre de la partida n.°49035428 del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripción compatibles con la partida n.°42339830 del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.** – **DISPONER** el traslado de los asientos C00002 y C00003, de la partida n.°49035428 del Registro de Predios de Lima a la partida n.°42339830 del mismo Registro.

**ARTICULO TERCERO.** – **REMITIR** la presente resolución a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N° IX a efectos de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en los artículos primero y segundo, y el penúltimo considerando de la presente Resolución.

**ARTICULO CUARTO.** – **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero.

**Regístrese, comuníquese.**

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