



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N°IX**

### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°365 -2025-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG**

Lima, 22 de mayo del 2025

**SOLICITANTE:** Jefe del Centro de Control Patrimonial del Comando de Educación y Doctrina del Ejército del Perú (COEDE)

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. 000045-2025-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas del Registro de Predios de Lima

**TEMA:** Inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas

**VISTOS:** La hoja de trámite N° E-00-2025-019484 de fecha 25 de marzo de 2025, presentado el señor My Inf Alberto Calderón Cahua, Jefe del Centro de Control Patrimonial del Comando de Educación y Doctrina del Ejército del Perú (COEDE), y;

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante el documento de vistos, el señor My Inf Alberto Calderón Cahua, indicando proceder como Jefe del Centro de Control Patrimonial del Comando de Educación y Doctrina del Ejército del Perú (COEDE), solicita el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N°14843006 y N°14888164 independizadas de la partida N°11069102, por superposición parcial con el predio inscrito en la partida N°49059060, todas del Registro de Predios de Lima;

Que, el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante, "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;

Que, de acuerdo a lo regulado por el citado RGRP en sus artículos 57° y siguientes., 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 RGRP, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas;

Que, 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, dentro de esa línea, 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, estando a lo anterior, a requerimiento de esta Unidad Registral, el Área de Catastro (hoy Sub Unidad de Base Gráfica Registral, en adelante “SBGR”) expidió el Informe Técnico N°009895-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 07/04/2025, cuya ampliación se solicitó a fin que se determine si el área remanente de las partidas N°14843006 y N°14888164 se encuentran en superposición con alguna de las partidas independizadas de la partida N°49059060, expidiéndose el Informe Técnico N°011949-2025-Z.R.N°IX/UREG/CAT del 24/04/2025, en los siguientes términos:

“(…) **CONCLUSION**

1. Se advierte **superposición parcial entre la partida 14888164 con la partida 12371049** (que es independización de la partida 49059060), en un área aproximada de superposición de 869,500 m2. (ver gráfico 01)
2. Se advierte **superposición parcial entre la partida 14888164 con la partida 49059060**, en un área aproximada de superposición de 80,500 m2. (ver gráfico 01)
3. Se advierte **superposición parcial entre la partida 14843006 con la partida 49059060**, en un área aproximada de superposición de 228,700.00 m2. (ver gráfico 02)

4. Se advierte **superposición parcial entre la partida 14843006 con la partida 12371049** (que es independización de la partida 49059060) en un área aproximada de superposición de 1,300.00 m<sup>2</sup>. (Ver gráfico 02)  
 Además, se adjunta los gráficos 03 y 04 que dan cuenta de una visión panorámica de las partidas en estudio. (...)" (El resaltado es nuestro).

GRÁFICO 1

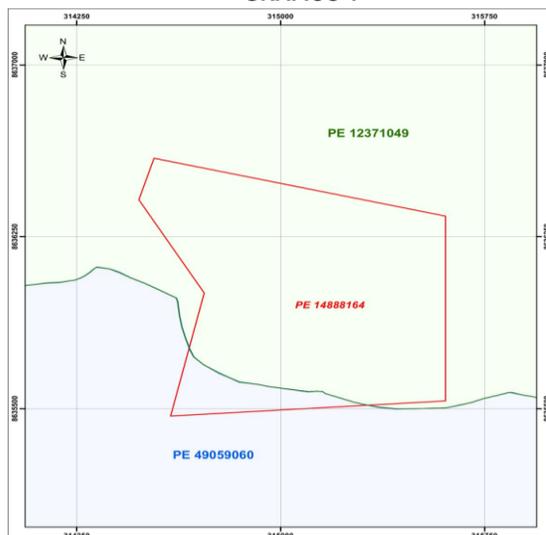


GRÁFICO 2

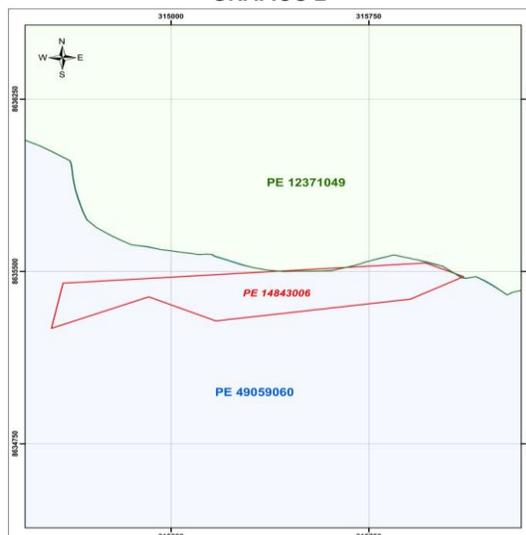


GRÁFICO 3

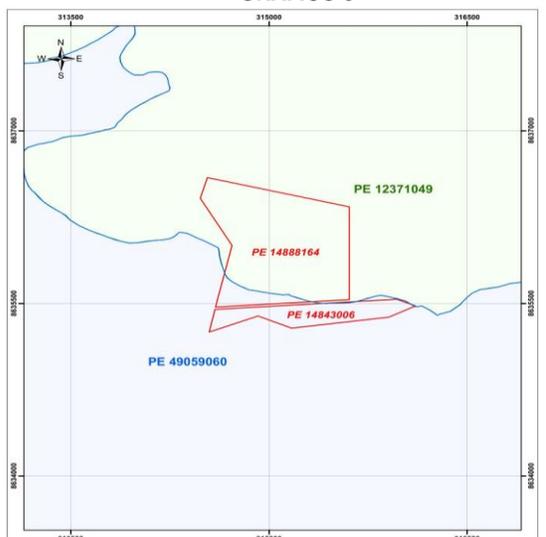
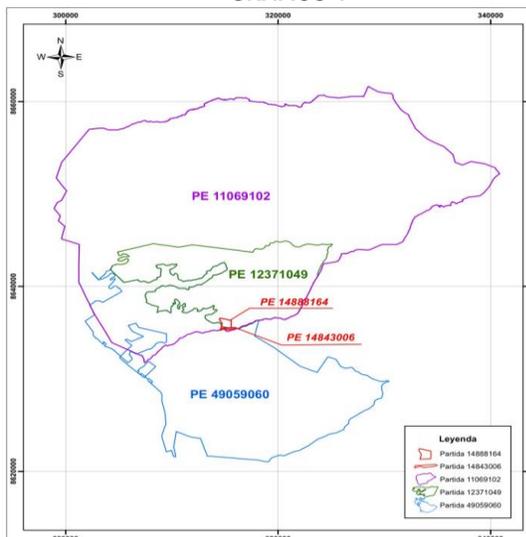


GRÁFICO 4



Que, de acuerdo a lo señalado en el informe de la SBGR, se ha determinado que el predio inscrito en **la partida n°14888164** se encuentra superpuesto en un área de **869,500 m<sup>2</sup>** con lo inscrito en la **partida n°12371049**, y en un área de **80,500 m<sup>2</sup>** con lo inscrito en la **partida n°49059060**. Asimismo, que el predio inscrito en la **partida n°14843006** encuentra superpuesto en un área de **228,700.00 m<sup>2</sup>** con lo inscrito en la **partida n°49059060**, y en un

área de 1,300.00 m<sup>2</sup> con lo inscrito en la **partida n°12371049** del Registro de Predios de Lima, de manera que, concurre el presupuesto exigido para el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; consecuentemente, de conformidad con lo establecido en el numeral 5.4 de los Lineamientos, corresponde a esta Unidad Registral determinar la partida más antigua y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.

Que, al respecto de la verificación de los antecedentes registrales de las partidas comprendidas tenemos que, por un lado, en la **partida N°14888164** consta independizado el predio denominado Parcela Ruth Rodríguez 1, ubicado en el Sector Pampa Caringas, en el distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí, con un área de 95.00 Has, favor de la Comunidad Campesina de Cucuya en virtud del título N°1924102 del 24/08/2018, posteriormente en el asiento C00003 consta la compraventa a favor de Inversiones Las Praderas Del Manzano S.A.C, Percy Guillermo Vega Estrada y Pablo Alberto Rodríguez Osore, por título N°1066481 del 12/04/2022, esta partida se independizó de la partida **N°11069102**;

Que, asimismo, en la **partida N°14843006** consta independizado el predio denominado Parcela Ruth Rodríguez 2, ubicado en el Sector Pampa Caringas, en el distrito de Santo Domingo de los Olleros, provincia de Huarochirí, con un área de 23.00 Has, a favor de la Comunidad Campesina de Cucuya en virtud del título N°1924103 del 24/08/2018, posteriormente, en el asiento C00004 consta inscrita la compraventa a favor de Ronald Milton Huamán Andia, en mérito del título N°1074371 del 09/04/2025, esta partida se independizó de la partida **N°11069102**;

Que, en la **partida N°11069102**, consta la inmatriculación del predio rústico ubicado en el distrito de Santo Domingo de Olleros, provincia de Huarochirí, departamento de Lima, con un área de 72,356.95 Has. a favor de La Comunidad Campesina de Cucuya, en virtud al **Título Archivado N°14915 del 17/09/1984**, posteriormente constan diversas anotaciones de independización, como en el asiento B0000 (Pag.368) del área de 23.00 Has. en la partida electrónica **N°14843006**, así como en el asiento B0000 (Pag.384) del área de 95.00 Has. en la partida electrónica **N°14888164**, asimismo, constan diversas anotaciones de procedimientos administrativos de cierre de partidas por superposición de áreas con diferentes partidas registrales;

Que, por otro lado, en la partida n°**49059060** (ficha 86079) consta inscrito el terreno rústico y eriazos, ubicado al Este de la carretera Panamericana Sur, entre el Km 45 y la bifurcación de la carretera Pucusana, en la jurisdicción de los distritos de Punta Hermosa, San Bartolo y Pucusana, con un área de 44,066 Has 5,000 m<sup>2</sup>, por Resolución N°701-72-VI-DB del 22.11.1972, a favor del Estado, inscrito como primera de dominio por título archivado **N°5117 del 20.02.1973**; en el asiento 2-d) de la ficha 86079, consta la Afectación en uso a favor del Ministerio de Guerra sobre la totalidad del área del inmueble inscrito, de conformidad con la Resolución Suprema N°300-72-VI-DB del 10/05/72 y Oficio N°1441-96-SBN-DMAR del 03/05/96, por título N°68870 del 03/05/1996; posteriormente, constan diversas anotaciones

de independización, como en el asiento B00005 (Pág.47) del Área independizada N°1 de 119 947 565.25 m<sup>2</sup>, en la partida N°**12371049**; en el asiento B00014 (Pág. 161) consta la modificación de área, el predio queda reducido al área remanente 2A con un área de 273 056,072.65 m<sup>2</sup>, por título N°00904221 del 13/06/2016; asimismo, constan diversas anotaciones de procedimientos administrativos de cierre de partidas por superposición con diferentes partidas registrales;

Que, en la partida n°**12371049**, independizada de la partida matriz n°49059060, consta inscrito el predio denominado Unidad Independizada N°1, Avenida Carretera Panamericana Sur KM. 45 y la bifurcación de la Carretera a Pucusana, San Bartolo, con un área de 119´947,565.25 m<sup>2</sup> a favor del Estado, por título N°498007 del 17/07/2009, en el asiento D00001 consta la Afectación en uso a favor del Ministerio de Guerra, conforme a la Resolución Suprema N°300-72-VI-DB y Oficio N°1441-96-SBN-DMAR del 03/05/96, trasladada del asiento 2-d) de la ficha 86079; posteriormente en el asiento B00004, consta la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, a un área de 1 199,0482 ha (119 904 815,77 m<sup>2</sup>) mediante Resolución n.°0900-2018/SBN-DGPE del 18/12/2018 expedida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la SBN, por título N° 253016 del30/01/2019;

Que, de acuerdo con el segundo párrafo del numeral 5.4 de los Lineamientos 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;

Que, en el presente caso, los asientos inscritos en las partidas **N°14888164 y N°14843006** con los asientos de las partidas **N°49059060 y N°12371049**, efectivamente no guardan conexión entre sí, puesto que sus titulares registrales son distintos y sus asientos de inscripción son opuestos; en ese contexto, efectuado el estudio de los antecedentes registrales se aprecia que la partida matriz N°49059060 y su partida independizada N°12371049 son más antiguas frente a las partidas N°14843006 y N°14888164 ya que el antecedente registral primigenio de las primeras partidas (**Título Archivado N°5117 del 20/02/1973**) es más antiguo que el de las segundas partidas (**Título Archivado N°14915 del 17/09/1984 que corresponde a su partida matriz N°11069102**);

Que, de acuerdo con lo antes expuesto, se ha podido determinar la existencia de duplicidad de partidas por superposición total del área inscrita en la partida N°14888164 del Registro de Predios de Lima, (menos antigua), con el ámbito inscrito en las partidas N°12371049 (en un área de 869,500 m<sup>2</sup>) y N°49059060 (en un área de 80,500 m<sup>2</sup>), asimismo existe duplicidad de partidas por superposición total del área inscrita en la partida N°14843006 (menos antigua), con el ámbito inscrito en las partidas N°12371049 (en un área de 1,300.00 m<sup>2</sup>) y N°49059060 (en un área de 228,700.00 m<sup>2</sup>), por lo cual en aplicación a lo dispuesto por el artículo 60° del RGRP, corresponde disponer el inicio del trámite de cierre de partidas por superposición de áreas con partidas incompatibles, 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 fines aparece señalado en el título inscrito en la fecha más reciente, a efectos de que puedan apersonarse

al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes de su notificación, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo; adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012° del Código Civil, se dispondrá publicitar el procedimiento a través de un aviso virtual en la página Web de la Sunarp a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

Que, en caso se formule oposición dentro del plazo establecido, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando 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 formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Que, finalmente, debe precisarse que la decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad; esta decisión de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013° del Código Civil. En consecuencia, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 62° del RGRP, puesto que su declaración de tal o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107° del RGRP;

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; y,

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°14888164 por existir superposición en un área de 869,500 m2 con lo inscrito la partida N°12371049 y por existir superposición en un área de 80,500 m2 con lo inscrito en la partida N°49059060 del Registro de Predios de Lima.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°14843006 por existir superposición en un área de 1,300.00 m2 con lo inscrito la partida N°12371049 y por existir superposición en un área de 228,700.00 m2 con lo inscrito en la partida N°49059060 del Registro de Predios de Lima.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales señaladas en los artículos que anteceden.

**ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR** la presente resolución a la Subunidad del 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 la presente Resolución.

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que se notifique a los titulares de las partidas registrales mencionadas en los artículos primero y segundo, 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.

**ARTÍCULO SEXTO.- 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 puede apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido en el artículo 60° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.

**Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.**

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