SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°366 - 2025-SUNARP-ZRNIX-/UREG

Lima, 22 de mayo del 2025

SOLICITANTE: José Patrocinio Caycho Acosta
EXPEDIENTE SIDUREG: Exp. 2019-000013
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas
TEMA: Improcedente el inicio de cierre de partidas del Registro de Predios

VISTOS: La Hoja de Trámite N° E-01-2025-005364 de fecha 16 de enero de 2025, presentado por el señor José Patrocinio Caycho Acosta; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante hoja de trámite en vistos, el señor José Patrocinio Caycho Acosta solicita el inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial de las partidas Nos. 21228759 y 21228757 del Registro de Predios de Cañete por presunta superposición con el inscrito en la partida N° 90016164 del mismo Registro.

Que mediante el oficio N° 224-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 26/03/2024, esta Unidad Registral puso en conocimiento del administrado que la evaluación de duplicidad de partida, conforme a lo indicado por la Resolución de la Dirección Técnica Registral N° 024-2022-SUNARP/DTR se realizaría una vez que la reconstrucción del título N° 2051 del 23/09/1991, correspondiente a la partida N° 90016164, resulte positiva.

Que, asimismo mediante el oficio N° 1071-2024-SUNARP/ZRIX/UREG del 17/12/2024, se puso en conocimiento que el plano del título N° 2051 del 23/09/1991, correspondiente a la partida N° 90016164 fue ubicado *en el título N° 2085 del año 1991.* Por tanto, corresponde analizar si procede el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad de ésta con las partidas Nos. 21228759 y 21228757 del Registro de Predios de Cañete, conforme a las normas de la materia.

Que, respecto al cierre de partidas por duplicidad, el artículo 56º del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

Que, conforme al artículo 62° del mencionado Reglamento, concordado con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con

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: 1367341597

la opinión técnica de la Subunidad de Base Gráfica Registral*, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado*, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones, *opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales*.

Que, asimismo, de conformidad con los "Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios" aprobados por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Nº008-2022-SUNARP/DTR del 12/02/2022, se señala 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 UREG solicita un informe técnico al área de la Subunidad de la Base Gráfica Registral 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-STC-DTR, aprobada por la Resolución N°178-2020-SUNARP-SN.

Por tanto, se colige que la superposición solo podrá ser determinada con la información gráfica obrante en el archivo registral, prescindiéndose así de la información extraregistral

Que, en este orden de ideas, a requerimiento de esta Unidad Registral, la Subunidad de la Base Gráfica Registral, mediante Informe Técnico N°003197-2025-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 03/02/2025, ha señalado lo siguiente:

"(…)

II. Descripción Técnica

2.1 Partida N° 21228759, se informa que en el asiento B00001 se registra su inmatriculación con título archivado N° 2328660 del 15.12.2016, el cual ha sido graficado de acuerdo a las coordenadas UTM que se encuentran en su plano obrante.

2.2 Partida N° 21228757, se informa que, en el asiento B00001 se registra su inmatriculación con título archivado N° 2328660 del 15.12.2016, el cual ha sido graficado de acuerdo a las coordenadas UTM que se encuentran en su plano obrante.

2.3 Partida N° 90016164, se informa que en el asiento 1b, se registra su inmatriculación con título archivado N° 2051 del 23.09.1991, teniendo como plano obrante en el título N° 2085 del año 1991, sin embargo, no se puede graficar el predio debido a que el plano carece de elementos técnicos y la legibilidad que lo permitan.

III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:

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

- *El ámbito de la partida N° 21228759, ha sido georreferenciado de acuerdo a las coordenadas UTM que se encuentran en su plano obrante.*
- *El ámbito de la partida N° 21228757, ha sido georreferenciado de acuerdo a las coordenadas UTM que se encuentran en su plano obrante.*
- *El ámbito de la partida N° 90016164, no ha podido ser ubicado debido a la falta de elementos técnicos en su plano obrante y a la poca ilegibilidad.*

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: 1367341597

IV. Conclusiones

Del estudio efectuado se puede indicar lo siguiente:

- *De la imposibilidad de determinar si existe superposición entre las partidas N° 21228759 y N° 21228757 con la partida N° 90016164 debido a que la partida N° 90016164 no puede ser reconstruida ni ubicada, por falta de elementos técnicos en su plano obrante y por la poca legibilidad que posee (…).”*

Que, de la revisión de las partidas, se verifica que en la partida **N°21228759** consta inscrito el predio El Lirio Sector Altura Del Km.62 de la Carretera Panamericana Sur, Chilca, con un área de 60,000.20m2 a favor de José Miguel Morales Pérez, según título N°2328660 del 15/12/2016, posteriormente adquirido por Urbes IX S.A.C.

Que en la partida **N°21228757** consta inscrito el predio La Joya Sector Altura Del Km.62 de la Carretera Panamericana Sur, Chilca, con un área de 430,046.93m2 a favor de José Miguel Morales Pérez, según título N°2328660 del 15/12/2016, posteriormente adquirido por Urbes IX S.A.C.

Que, en la partida **N° 90016164**, consta inscrito el terreno denominado La Palma, quebrada de Parca – Chilca, con un área de 29,084.00m2, a favor de José Florencio Caycho Ruiz según título N° 2051 del 23/09/1991, posteriormente adquirido por José Patrocinio Caycho Acosta, Ana Isabel Caycho Acosta, Luis Manuel Caycho Acosta, José Humberto Caycho Acosta, Pedro Fausto Caycho Acosta y Olga Rosa Andrea Caycho Acosta De Treviño.

Que, conforme a lo señalado por la Subunidad de Base Gráfica Registral en el informe citado, se concluye que no es posible determinar si existe superposición entre las partidas Nos. 21228759 y N° 21228757 con la partida N° 90016164 debido a que la partida N° 900016164 no puede ser reconstruida ni ubicada, por falta de elementos técnicos en su plano obrante y por la poca legibilidad que posee, lo que no hace factible dar inicio del procedimiento de cierre entre las citadas partidas. Tampoco, existe coincidencia de los predios en cuestión según la información que se desprende de sus antecedentes registrales.

Que, finalmente cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas, constituye un procedimiento administrativo que 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.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57° del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012 y 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.

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: 1367341597

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre por duplicidad de las partidas Nos. 21228759 y 21228757 del Registro de Predios de Cañete por presunta superposición con el inscrito en la partida N° 90016164 del mismo Registro.

ARTICULO SEGUNDO. - NOTIFÍQUESE la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere 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:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/05/22 17:04:26-0500

Firmado digitalmente por:
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral Nº IX - SUNARP

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: 1367341597