



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00023-2025-SUNARP/DTR

Lima, 12 de junio de 2025

SUMILLA: *“La falta de motivación del acto administrativo configura la causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, siempre que no se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo a que se refiere el artículo 14 del mismo cuerpo normativo”.*

I. DECISIONES IMPUGNADAS:

Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, que dispuso en su artículo primero, el cierre de la partida N° 02301844 respecto de un área de 2, 207.22m² por duplicidad compatible con la partida N° 11012972 y en su artículo segundo, el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972 respecto de un área de 7,792.78m² por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, todas del Registro de Predios de Chiclayo.

Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024, que dispuso la conclusión al procedimiento de cierre de la partida N° 11012972 por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, por haberse formulado oposición a su prosecución.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante escrito del 03.01.2024, el señor Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en representación de la empresa Hotel Restaurant La Hacienda S.A., solicita la adecuación de la base gráfica a cargo del área de catastro de la Zona Registral N° II, en relación a la partida N° 11100261, a efecto de que se excluya de la misma el polígono correspondiente a la partida N° 11012972, ambas del Registro de Predios de Chiclayo.

2.2. Mediante Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT, del 07.02.2024, se indica lo siguiente respecto al pedido de adecuación de la base gráfica:

- La partida N° 11100261 se encuentra superpuesta de forma parcial con la partida N° 11012972, siendo el área de superposición aproximada de 7,792.78 m².
- La partida N° 11012972 se superpone de forma total con la partida N° 02301844.
- La partida N° 11100261 se independiza de la partida N° 02301844, asimismo la partida N° 11012972 se independiza de la partida N° 11020478.
- En virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, las partidas N°s 11100261 y 11020478 se encuentran actualizadas en la base gráfica registral de forma correcta; por lo tanto, no corresponde modificar.

2.3. Mediante Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, del 07.03.2024, sustentada en el informe técnico aludido en el numeral anterior y la evaluación jurídica realizada por la Unidad Registral de la Zona Registral N° II, se dispone lo siguiente:

- En su artículo primero, el cierre de la partida N° 02301844 (solo en lo que respecta el área de 2,207.22 m²) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo por duplicidad compatible con la partida N° 11012972, del mismo registro.
- En su artículo segundo, el inicio del procedimiento administrativo de cierre parcial de la partida N° 11012972 (en un área aproximada de 7,792.78 m²) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chiclayo por superposición con la partida N° 11100261, del mismo registro.

2.4. Mediante escrito del 24.06.2024, Lima Ingeniería y Construcciones S.A.C, debidamente representada por Reber Joaquín Ramírez Gamarra, formula oposición al procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972.

2.5. Mediante Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, del 15.08.2024, se declaró concluido el procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972 en mérito de la oposición detallada en el numeral que antecede.

2.6. Mediante escrito adjunto a la H.T. N° E-11-2024-039310, del 10.12.2024, Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en representación de Hotel Restaurant La Hacienda S.A., solicita se declare la nulidad de las Resoluciones N°s 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, y que se realicen las correcciones y/o aclaraciones en los asientos B0002 y B0003 de la partida N° 11100261, argumentando lo siguiente:

- Que su representada encargó la gestión de obtener un certificado de búsqueda catastral del predio inscrito en la partida N° 11100261, elaborándose el expediente técnico sobre la base del ámbito del predio a efectos de que se le informe sobre que partidas estaba involucrado el polígono presentado. Dicha solicitud fue atendida el 10.07.2024, en el sentido que el área consultada involucraría también al predio inscrito en la partida N° 11012972, siendo que, al no estar de acuerdo con dicho pronunciamiento, solicitó aclaración la cual fue denegada mediante esqueda del 30.07.2024, reiterándose lo siguiente: *“Parcialmente sobre el predio inscrito en la P.E. 11012972 con título archivado N° 89/304 del 07/08/2002, en un área aproximada de 0.7793 Has (7,792.78 m²)”*.
- Que la denegatoria de aclaración del contenido de la citada publicidad N° 4346694-2024 fue apelada al Tribunal Registral, como órgano competente, el cual solicitó informe técnico a la Subdirección de Base Gráfica Registral, pedido atendido mediante Informe Técnico N° 0097-2024-SUNARP/DTR/SCT del 26.09.2024¹.
- Que, la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG carecería de sustento técnico legal, ya que se basó en la conclusión errónea de la ubicación del predio inscrito en la partida N° 11012972 consignada en el Informe N° 0058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT, mediante el cual se determinó la existencia de superposición entre las partidas N°s 11100261 y 11012972 en un área de 7,792.78 m², situación que demostraría exceso y abuso de poder por parte del área de catastro, considerando que mediante informe técnico de la Subdirección de Base Gráfica Registral se habría concluido que es imposible determinar la ubicación del predio inscrito en la partida N° 11012972; por lo tanto, resultaría imposible afirmar que pueda existir superposición entre las partidas N°s 11100261 y 11012972.
- Que, el Tribunal Registral, mediante Resolución N° 4525-2024-SUNARP-TR, en el marco del recurso apelación presentado a la denegatoria de aclaración solicitada al certificado de búsqueda catastral, ha ordenado revocar dicha decisión y que se emita un nuevo certificado, teniendo en consideración el contenido del Informe Técnico N° 0097-2024-SUNARP/DTR/SCT antes acotado.
- Que, solicita se modifique la publicidad que ofrece la Base Gráfica Registral de la Sunarp, considerando que la misma, estaría publicitándose un hecho erróneo que afecta sustancialmente sus intereses y la seguridad jurídica que ofrece la entidad.
- Que el área correspondiente investigue y sancione a quienes emitieron los informes técnicos en el procedimiento de cierre de partidas, como en el expediente para obtener el certificado de búsqueda catastral, por los perjuicios económicos causados.

¹ Dicho informe, concluye lo siguiente:

“3.2. Respecto a la partida N° 11012972 que se visualiza en la Base Gráfica Registral, que al no ser posible ubicarla de manera fehaciente, debe ser trasladada el ámbito referencial a la capa BGI_UBICACION_REFERENCIAL, en concordancia a la DI-003-SUNARP-SCT-DTR, “Directiva que regula la estructura de la Base Gráfica Registral de la Sunarp”, en tanto la UTI de la zona registral de Chiclayo culmine con la implementación de la DI-003-2024-SUNARP-SDBG-R-DTR, “Directiva que regula la estructura de la Base Gráfica Registral de la Sunarp”, aprobada con Resolución N°129-2024-SUNARP/SN; para luego ser trasladada a la capa BIR_PREDIOS”.

- 2.7. Mediante Informe N° 00057-2025-SUNARP/ZRII/UREG, del 21.01.2025, el Jefe de la Unidad Registral N° II calificó el escrito citado en el numeral anterior como recurso de nulidad y lo elevó a esta Dirección, conjuntamente con el expediente administrativo de duplicidad de partidas.
- 2.8. Mediante Memorándum N° 00018-2025-SUNARP/DTR/SNR, del 30.01.2025, considerando el cuestionamiento formulado, la Subdirección de Normativa Registral solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral, la emisión de un informe técnico que determine si existe, no existe o no se puede determinar la existencia de superposición de áreas (total o parcial) entre la partida N° 11012972 y la partida N° 11100261.
- 2.9. Mediante Memorándum N° 00056-2025-SUNARP/DTR/SCT, del 05.03.2025, la Subdirección de Base Gráfica Registral remite el Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT, del 05.03.2025, el cual concluye en que no es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas N°s 11100261 y 11012972, debido a que no obra plano en el título archivado de inscripción de la partida N° 11012972 y su descripción literal carece de elementos técnicos que precisen su forma, ámbito de ocupación y ubicación de manera precisa.
- 2.10. Mediante Carta N° 00061-2025-SUNARP/DTR del 27.03.2025² notificada el 01.04.2025 y Carta N° 00062-2025-SUNARP/DTR del 27.03.2025³ notificada el 01.04.2025, esta Dirección Técnica Registral, de conformidad con lo dispuesto el numeral 213.2 del artículo 213 del TUO de la Ley N° 27444 aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS (TUO de la Ley 27444), pone en conocimiento a la Comunidad Campesina San Martin de Reque, en su calidad de titular de la partida N° 02301844, la eventual declaración de nulidad de oficio de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y consecuentemente de la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG; y, se le brinda un plazo de seis días hábiles contados a partir del día siguiente de aquel en que se practique la notificación, a efectos que en el ejercicio de su derecho de defensa exprese los argumentos que considere pertinente.
- 2.11. Mediante Oficio N° 00795-2025-SUNARP/DTR del 23.04.2025, esta Dirección Técnica Registral, en el marco de la evaluación realizada, solicitó a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II, disponga a su área de

² Dirigida al domicilio del Señor José Alberto Alarcón Huertas, en su calidad de Presidente de la Directiva Comunal de la Comunidad Campesina San Martin de Reque, conforme obra en el asiento A000030 de la partida N° 11005597 del Registro de Personas Jurídicas de Chiclayo.

³ Dirigida al domicilio fiscal de la Comunidad Campesina San Martin de Reque, y al domicilio donde se llevó a cabo la última asamblea según título inscrito N° 02454929 del 22.08.2024 (asiento A000036 de la partida N° 11005597 del Registro de Personas Jurídicas de Chiclayo).

Catastro, la emisión de un nuevo informe técnico, observando el procedimiento establecido en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, con el fin de determinar la posible superposición de áreas entre la partida N° 11012972 y las partidas N°s 11100261 y 02301844.

- 2.12. Mediante Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II/UREG/CAT del 25.04.2025, remitido mediante Oficio N° 01114-2025-SUNARP/ZRII/UREG, la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° II concluye que no es posible determinar fehacientemente la existencia de superposición entre la partida N°11012972 y las partidas N°s 11100261 y 02301844.
- 2.13. Mediante Memorándum N.º 00051-2025-SUNARP/DTR/SNR del 06.05.2025, la Subdirección de Normativa Registral, considerando los informes técnicos emitidos tanto por la Subdirección de Base Gráfica Registral como por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° II, solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral la emisión de un informe técnico ampliatorio en el que precise los fundamentos de los pronunciamientos emitidos por dichos órganos, los cuales concluyeron en conjunto que no se puede determinar superposición de áreas entre la partida N° 11012972 y las partidas N°s 11100261 y 02301844.
- 2.14. Mediante Informe Técnico N° 00040-2025-SUNARP-DTR-SCT, del 21.05.2025, adjunto al Memorándum N° 00105-2025-SUNARP/DTR/SCT, la Subdirección de Base Gráfica emite el informe técnico solicitado, señalando expresamente “(...), no es factible realizar algún tipo de contrastación gráfica entre las partidas N° 11100261 y 02301844 con la partida N° 11012972, toda vez que no es posible ubicar a esta última. Siendo así, no es factible determinar de una manera exacta o aproximada, la superposición entre las partidas involucradas”.
- 2.15. Mediante publicación efectuada el 26 de mayo del 2025, en el Boletín oficial del diario El Peruano, direccionada al portal institucional y considerando que la notificación personal a la titular registral de la partida N° 11012972, es decir a la persona jurídica y a su representante legal, como destinatarios del acto⁴, resultó infructuosa, se procedió a notificar, en vía subsidiaria, a Lima Ingeniería y Construcción S.A.C, para la formulación de argumentos que considere pertinente, previos a la eventual declaración de nulidad de oficio de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y consecuentemente de la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, otorgando un plazo de seis días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación.

⁴ Mediante Carta N° 00063-2025-SUNARP/DTR dirigida al domicilio fiscal de Lima Ingeniería y Construcción S.A.C., y Cartas N°s 00064-2025-SUNARP/DTR y 00076-2025-SUNARP/DTR, dirigidas al domicilio de Liz Karina Ramírez Gamarra de Aguilar, en su calidad de Gerente General de Lima Ingeniería y Construcción S.A.C., conforme obra en el asiento C00014 de la partida N° 11486671 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

III. CUESTIONES A DILUCIDAR:

- 3.1. Determinar si corresponde atender la solicitud de declaración de nulidad planteada por el administrado.**
- 3.2. Determinar si corresponde declarar la nulidad de oficio.**

IV. ANÁLISIS:

4.1. Determinar si corresponde atender la solicitud de declaración de nulidad planteada por el administrado.

- 4.1.1. Como se ha señalado en los antecedentes, el escrito presentado por el administrado el 10.12.2024 contiene el pedido de nulidad de las Resoluciones N°s 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024 y 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024; no obstante, conforme al artículo 11.1 del TUO de la Ley 27444, los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos (nulidad a pedido de parte) exclusivamente por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la misma Ley⁵.
- 4.1.2. En efecto, conforme a las disposiciones previstas en el TUO de la Ley 27444, los pedidos de nulidad de actos administrativos pueden ser formulados únicamente a través de los recursos impugnatorios, tales como la reconsideración, apelación y revisión (en los casos que proceda).
- 4.1.3. En el presente caso, como ya se señaló, el señor Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en representación de Hotel Restaurant La Hacienda S.A., solicita la nulidad de las Resoluciones N°s 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024 y 373-2024- SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024, argumentando, entre otros, que la citada resolución carecería de sustento técnico legal, cuestionando en esencia el pronunciamiento del área técnica y la existencia de superposición, dado que con posterioridad a la emisión del Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT que sustentó la resolución emitida por la Jefatura de la Unidad Registral de Chiclayo que por un lado dispuso el cierre parcial de la partida N° 02301844 (respecto del área de 2,207.22m2) por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida N° 11012972 y por otro lado, dispuso el inicio del procedimiento

⁵ **Artículo 218. Recursos administrativos**

218.1 Los recursos administrativos son:

- a) Recurso de reconsideración
- b) Recurso de apelación

Solo en caso que por ley o decreto legislativo se establezca expresamente, cabe la interposición del recurso administrativo de revisión. (...)”.

de cierre parcial de la partida N° 11012972 (respecto del área que mide aproximadamente 7,792.78m².) por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, todas del Registro de Predios de Chiclayo, se emitió el Informe N° 00097-2024-SUNARP/DTR/SCT⁶, mediante el cual se habría concluido que era imposible determinar la ubicación del predio inscrito en la partida N° 11012972.

- 4.1.4. De lo antes dicho, corresponde asumir que lo que se pretendería recurrir, es la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, con el propósito de obtener la declaración de nulidad, y consecuentemente la de la Resolución N° 373-2024- SUNARP/ZR N° II/UREG.
- 4.1.5. En ese orden de ideas, un primer aspecto a considerar es que de conformidad con el numeral 6.11 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR del 11.02.2022 (en adelante “Los Lineamientos”), la resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad no es recurrible, conforme a lo previsto en el numeral 217.2⁷ del artículo 217 del TUO de la Ley 27444.
- 4.1.6. El segundo aspecto a considerar es que, conforme al artículo 217 del TUO de la Ley 27444, los administrados tienen la facultad de contradecir, mediante los medios impugnatorios previstos en el artículo 218 de la citada Ley, los actos administrativos que se supone violan, desconocen o lesionan un derecho o interés legítimo; sin embargo, tal facultad de contradicción no se encuentra abierta en el tiempo, sino que debe formularse dentro del plazo perentorio de quince (15) días de notificado o conocido el acto presuntamente lesivo.
- 4.1.7. Asimismo, el artículo 222 de la citada norma prescribe: “Una vez vencidos los plazos para interponer los recursos administrativos se perderá el derecho a articularlos quedando firme el acto”.
- 4.1.8. En el caso concreto, la resolución que se estaría pretendiendo recurrir, Resolución de la Unidad Registral N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG,

⁶ Informe técnico emitido en el marco de una apelación elevada al Tribunal Registral sobre una denegatoria de aclaración de un certificado de búsqueda catastral (servicio de publicidad registral).

⁷ **Artículo 217. Facultad de contradicción**

(...)

217.2 Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo.

fue notificada a la empresa Hotel Restaurant La Hacienda S.A. el 28.09.2024, conforme consta en el cargo de la notificación obrante a fojas 112 del expediente; sin embargo, el escrito impugnatorio fue presentado el 10.12.2024, conforme consta en la H.T. N° E-11-2024-039310; por lo que resulta evidente que a la fecha de presentación del mismo ha transcurrido excesivamente el plazo señalado por la norma para interponer recurso de apelación alguno; consecuentemente, corresponde declarar la improcedencia del recurso por extemporáneo.

4.2. Determinar si corresponde declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos que dispusieron el inicio y conclusión del procedimiento de cierre de partida.

4.2.1. El artículo 213 del TUO de la Ley 27444 señala lo siguiente:

“Artículo 213.- Nulidad de oficio

213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales.

213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario. Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo. En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

213.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10.

(...)”. (Subrayado es nuestro).

4.2.2. El numeral 11.1 y numeral 11.2 del artículo 11 del TUO de la Ley 27444, deben ser analizados de manera sistemática con el artículo 213 del citado cuerpo legal. En los citados numerales, se señala lo siguiente:

“Artículo 11.- Instancia competente para declarar la nulidad

11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley.

11.2 La nulidad de oficio será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad.

La nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad competente para resolverlo.

(...)” (Subrayado es nuestro).

- 4.2.3. El análisis conjunto de las disposiciones acotadas en los numerales que anteceden, nos permite afirmar que existen dos maneras de lograr la nulidad de los actos administrativos en sede administrativa: una de oficio, y otra a pedido de parte; la nulidad de oficio, se instrumenta conforme a los alcances del artículo 213 del TUO de la Ley 27444 y la nulidad a pedido de parte, la cual se tramita conforme a la regla contenida en el artículo 11.1 del TUO de la Ley 27444, es decir, única y exclusivamente por medio de los recursos administrativos contenidos en el artículo 218 del citado TUO.
- 4.2.4. Así también, la normativa acotada en los numerales 4.2.1 y 4.2.2 que anteceden, regula la competencia para la declaración de nulidad de oficio, correspondiéndole a la instancia superior del órgano emisor del acto administrativo objeto de cuestionamiento. Al respecto, debemos señalar que en concordancia con el inciso k) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00125-2024- SUNARP/SN que le compete a la Dirección Técnica Registral actuar como segunda instancia administrativa en los procedimientos de duplicidad de partidas. En consecuencia, corresponde a esta Dirección Técnica Registral, la evaluación de la eventual declaración de nulidad del acto administrativo materia de revisión de oficio.
- 4.2.5. Para declarar la nulidad de oficio de un acto administrativo, existen diversos supuestos. Así, en primer lugar, se trata de que la propia Administración advierta que se ha cometido un vicio en la emisión de un acto administrativo de acuerdo a lo previsto en el artículo 10 del TUO de la Ley 27444⁸ y por otro lado, no solo basta que concurra una causal de nulidad de los actos administrativos, sino que la misma requiere como condición que agravie el interés público o lesione derechos fundamentales.
- 4.2.6. En tal sentido, la nulidad de oficio se distingue de la nulidad a pedido de parte, en el requisito de que concurra una afectación al interés público o lesione derechos fundamentales.

⁸ Artículo 10.- Causales de nulidad

Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.

2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.

3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

- 4.2.7. En ese contexto, la declaración de nulidad de los actos administrativos, de oficio, siempre es por una decisión motivada por la propia Administración, no existiendo la nulidad de oficio solicitada por el administrado, ni tampoco “un recurso de nulidad de oficio”. La declaración de nulidad de oficio, siempre es oficiosa y nunca requiere de la voluntad de un particular para consolidarse.
- 4.2.8. Ahora bien, como quiera que el administrado con su escrito ha puesto en conocimiento una eventual causal de nulidad en la emisión de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, al cuestionar en esencia el pronunciamiento del área técnica y la existencia de superposición, señalando que la aludida resolución carecería de sustento técnico legal, con lo cual se infiere que estaría alegando la omisión de algún requisito de validez en la emisión del acto administrativo, por lo que corresponde evaluar de oficio la presunta existencia de un vicio en la emisión de la resolución anteriormente acotada y con ello verificar si se ha configurado la causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la Ley 27444.
- 4.2.9. Sobre el particular, es importante precisar que, conforme al artículo 13 del TUO de la Ley 27444, la nulidad de un acto solo implica la de los sucesivos en el procedimiento que estén vinculados a él. Esto significa que, en caso de que se declare la nulidad de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, se procederá igualmente a declarar la nulidad de los actos sucesivos vinculados, como lo es, la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024.
- 4.2.10. En el caso materia de examen, como se mencionó anteriormente, mediante la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG se dispuso en un extremo el cierre de la **partida N° 02301844** respecto de un área de 2,207.22m2 por duplicidad compatible con la partida N° 11012972 y en otro extremo el inicio del procedimiento de cierre de la **partida N° 11012972** respecto de un área de 7,792.78m2 por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, todas del Registro de Predios de Chiclayo, siendo que, con posterioridad al inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972, mediante Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG se dispuso respecto a este último, la conclusión al procedimiento por haberse formulado oposición a su prosecución.
- 4.2.11. Al respecto, del examen de las partidas involucradas se advierte lo siguiente:

a) **Partida N° 11012972:**

Predio denominado “Lote 1”, ubicado en el Km. 3.5 Camino a Puerto Etén Reque, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un

área de 10,000.00 m², independizado originalmente a favor de Amanda Gonzales Chávez por habérselo vendido su anterior propietaria: La Comunidad Campesina San Martín de Reque, en mérito del **título archivado N° 00011952 del 16.10.2002**.

Dicho predio fue independizado de la partida matriz N° 11020478 (continuación de la Ficha N° 14, la cual fue renumerada: Ficha N° 73159), obrando la anotación de independización en el asiento 8-b de la Ficha N° 14 – F.

La titularidad registral actualmente recae a favor de Lima Ingeniería y Construcción S.A.C.

En el asiento B00001 consta la anotación de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, que en su artículo segundo dispuso el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972 respecto de un área de 7,792.78m² por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261. En el asiento B00002 consta anotada la Resolución N° 373-2024- SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024, que dispuso la conclusión del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972 por haberse formulado oposición a su prosecución.

b) Partida N° 02301844 (continuación de la Ficha N° 063505):

Predio denominado “Parcela 1” que es parte del Sub Lote de 4,222.66 ha del sector 3 del predio ubicado entre los distritos de Reque y Etén, dicha parcela está ubicada al Sur Oeste de la Ciudad de Chiclayo y al Nor Oeste de la Ciudad de Etén , altura 3.5 de la Carretera Reque – Puerto Etén, departamento de Lambayeque, con un área de 1,000,000.00m², independizado a favor de la Comunidad Campesina San Martín de Reque (actual titular registral) en mérito del **título archivado N° 2802 del 23.02.2001**.

Dicho predio fue independizado de la partida matriz N° 11020478 (continuación de la Ficha N° 14 la cual fue renumerada: Ficha N° 73159), obrando la anotación de independización en la Ficha N° 14 – C.

En dicha partida consta la anotación de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, que en su artículo primero dispuso el cierre de la partida N° 02301844 (solo en lo que respecta a un área de 2,207.22 m²) del Registro de Predios de Chiclayo por duplicidad compatible con la partida N° 11012972 del mismo registro.

De la revisión efectuada se advierten anotaciones de subdivisiones y múltiples independizaciones, no especificándose el área remanente de la presente partida.

c) **Partida N° 11100261:**

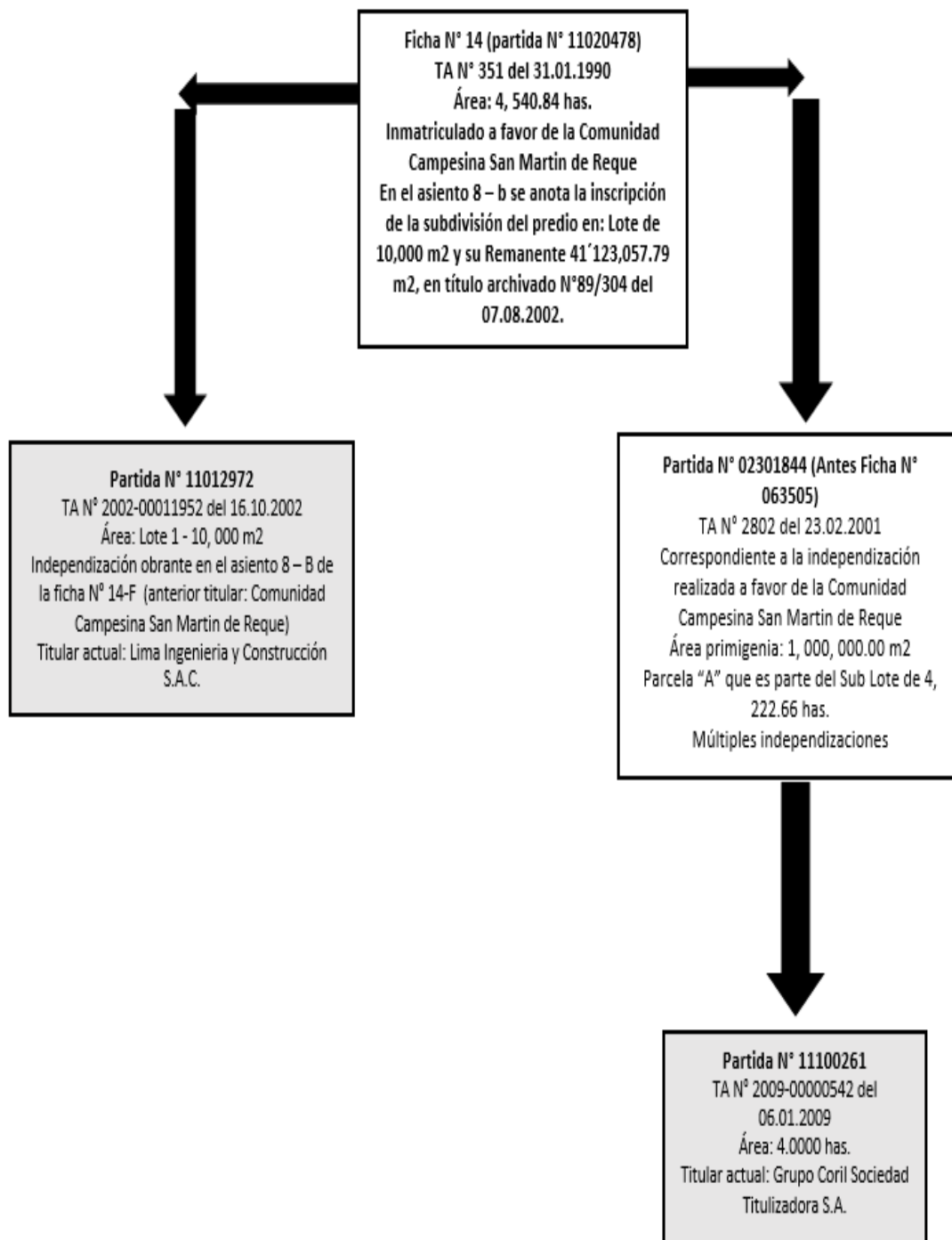
Predio denominado “Sector Tres”, ubicado en el sector tres, distrito de Etén, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, con un área de 4 ha, independizado del predio inscrito en la partida N° 02301844 a favor de Clotilde Gladys Palacios de Távara y Neptali Távara Lescano, por habérselo transferido su anterior propietaria: La Comunidad Campesina San Martin de Reque, en virtud del **título archivado N° 00000542 del 06.01.2009**.

La titularidad registral actualmente recae a favor de Grupo Coril Sociedad Titulizadora S.A., al haber adquirido el dominio del fiduciario del inmueble inscrito en la presente partida en mérito del contrato de fideicomiso celebrado con Las Arenas de Reque S.A.C⁹ (fideicomitente).

En el asiento B00002 consta la anotación de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, que en su artículo segundo dispuso el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972 respecto de un área de 7,792.78m² por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261. En el asiento B00003 consta la Resolución N° 373-2024- SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024, que dispuso la conclusión del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972 por haberse formulado oposición a su prosecución.

- 4.2.12. Tal como se puede apreciar de la lectura de los asientos inscritos en las partidas involucradas, se advierte que las partidas N°s 11012972 y 02301844 provienen de una misma partida matriz (partida N° 11020478). Por su parte, la partida N° 11100261 proviene de la partida N° 02301844. Siendo así, se advierte que todas las partidas involucradas en los actos resolutivos cuya nulidad se pretende tienen como partida matriz primigenia a la partida N° 11020478, como se aprecia del esquema que se inserta a continuación:

⁹ Quien adquirió la titularidad del bien en mérito de contrato de compra venta celebrado con su anterior titular: Hotel Restaurant La Hacienda S.A.



4.2.13. Ahora, la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, se sustentó en el Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT y en la evaluación jurídica realizada por la Jefatura de la Unidad Registral de Chiclayo.

4.2.14. Al respecto, de la revisión efectuada se advierte que el informe aludido en el numeral precedente fue emitido en el marco del pedido de adecuación de la base gráfica formulado por el señor Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en

13 de 29

representación de Hotel Restaurant La Hacienda S.A, informe que constituiría en esencia la comunicación de existencia de duplicidad entre las partidas registrales involucradas. A continuación, se adjuntan imágenes del informe en mención:

58

 **sunarp**
Superintendencia Registral e Hipotecaria

CHICLAYO, 07 de febrero de 2024

 Firmado digitalmente por:
DAUER VALDEARIZ Reymundo Edgardo Sialer
2024/02/07 16:40:31
Algoritmo: SHA-256 con Documento
Fecha: 2024/02/07 16:40:31 -0500

INFORME No 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT

A : ABOG. DINO ANTONIO TINIPUCLLA CUYA
Jefe de Unidad Registral (e)

ASUNTO : ADECUACION DE LA BASE GRAFICA REGISTRAL

REFERENCIA : EXPEDIENTE: E-00-2024-000245

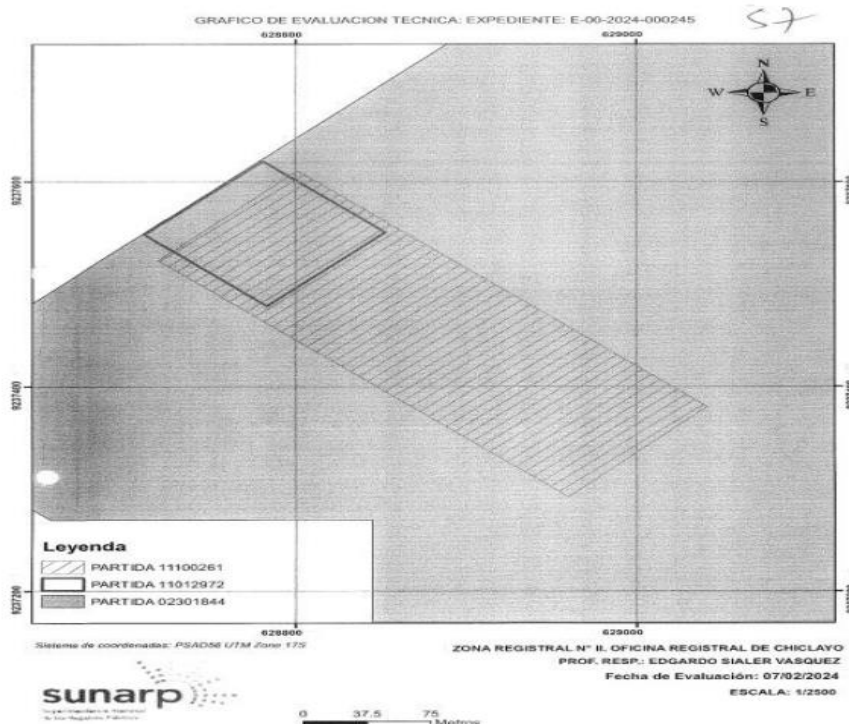
Es grato dirigirme a usted para saludarlo cordialmente y a la vez referente a lo solicitado manifestarle que teniendo en cuenta la base grafica registral actualizada a la fecha, se ha encontrado lo siguiente:

1. La partida electrónica 11100261 se encuentra superpuesta de forma parcial con la partida 11012972, siendo el área de superposición aproximada de 7792.78 m². (Ver gráfico de evaluación)
2. La partida electrónica 11012972 se superpone de forma total a la partida 02301844 (Ver gráfico de evaluación)
3. Cabe indicar que la partida electrónica 11100261 se independiza de la partida 02301844; así mismo la partida 11012972 se independiza de la partida 11020478.
4. Ante lo expuesto en el párrafo anterior las partidas electrónicas 11100261 y 11020478, se encuentran actualizadas en la base grafica registral de forma correcta; por lo tanto, no corresponde modificar.

Es cuanto debo informar a usted.

Atentamente,

Firmado digitalmente
Reymundo Edgardo Sialer Vásquez
Coordinador Responsable de Catastro
Zona Registral N° II Sede Chiclayo



4.2.15. Sobre el particular, cabe señalar que en el numeral 5.3 de los Lineamientos, establece lo siguiente:

“5.3. Determinación de la duplicidad o superposición total o parcial. 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 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.

El informe técnico del área de catastro debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 178-2020-SUNARP/SN.

(...)” (Subrayado y resaltado nuestro).

4.2.16. Conforme al primer párrafo de la normativa glosada, la Unidad Registral, tras recibir una solicitud de cierre o comunicación de la existencia de duplicidad, debe solicitar un informe técnico al área de catastro de la respectiva zona, salvo que la comunicación venga de esta última, en cuyo caso debe adjuntarse el informe técnico correspondiente, el cual, conforme a lo señalado en el segundo párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de

Predios, debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3¹⁰ de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, esto es, el informe técnico que sustente la resolución emitida por la Jefatura de la Unidad Registral debe estar motivado.

- 4.2.17. Ahora, como podemos apreciar de las imágenes adjuntas en el numeral 4.2.14, del Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT podemos advertir que no cumple con lo previsto en numeral 7.3.1.3. de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, en el sentido de que no consta el análisis técnico de las partidas involucradas, así como tampoco se han desarrollado los parámetros que permiten establecer o justificar el inicio de un procedimiento de cierre de partidas.
- 4.2.18. En este caso, el Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT determina la existencia de superposición entre las partidas involucradas; sin embargo, en su contenido no se aprecian los apartados requeridos en el numeral 7.3.1.3, con lo cual se evidencia la falta de motivación para efectos de determinar superposición, máxime si como se puede apreciar de los antecedentes, con posterioridad se han emitido informes técnicos en los cuales concluyen que no existe documentación suficiente que permita determinar la forma y ubicación del predio inscrito en la partida N° 11012972.
- 4.2.19. En relación a lo mencionado, debe tenerse presente que para aplicar el cierre de la partida menos antigua u otro mecanismo corrector **constituye un presupuesto básico e ineludible el establecimiento cierto de la**

¹⁰ **7.3. INFORMES TECNICOS EN LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVO REGISTRALES**

7.3.1.1. Competencia

La Oficina de Catastro es competente para emitir el Informe Técnico en los procedimientos de cierre de partidas por duplicidad compatibles e incompatibles del Registro de Predios, a requerimiento de la Unidad Registral. La subdirección de catastro de la Dirección Técnica Registral es la competente para emitir el Informe Técnico ante la presentación de recursos a ser evaluados por la Dirección Técnica Registral.

7.3.1.2. De las acciones de la Oficina de Catastro para la emisión del Informe Técnico

La Oficina de Catastro emite el Informe Técnico que determine la superposición total o parcial de predios inscritos, o la imposibilidad de determinarla. En el caso de predios que pertenezcan a oficinas distintas, la responsable de emitir el informe será la Oficina de Catastro donde se encuentra la partida más antigua. La evaluación técnica está referida al análisis de la documentación técnica y datos técnicos de las partidas involucradas la cual debe considerar todos los asientos de inscripción que impliquen incorporación y modificación de área, así como las independizaciones que de ellas se desprendan, cuenten con planos o no, siempre que de la descripción literal permita graficar su forma y ubicación; asimismo, de ser el caso, se procederá a la revisión del antecedente registral, si lo tuviera. La falta de coordenadas en los planos que obran en los títulos archivados no es un elemento que imposibilite continuar con el análisis, toda vez que se deberá utilizar elementos adicionales en la evaluación técnica.

7.3.1.3 Del contenido específico del Informe Técnico

El Informe Técnico debe señalar lo siguiente:

- Documentación Técnica de Estudio: que comprende el detalle de las partidas involucradas y los títulos archivados que hayan sido materia de análisis, señalando si estas cuentan con plano o no.

- Descripción Técnica: corresponde a la revisión de las partidas involucradas, asientos de modificación de área en relación a los títulos archivados, planos obrantes o datos técnicos que hayan sido utilizados. - Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas: corresponde a la evaluación y posterior contrastación con la información obtenida de la Descripción Técnica; la cual implica determinar la forma y ubicación de los predios de acuerdo a los planos obrantes o reconstruidos por descripción literal, teniendo como apoyo la cartografía u otra herramienta. –

Conclusiones: deben ser redactadas de forma clara y precisa, las mismas que deben responder a lo solicitado por la Unidad Registral correspondiente, las cuales deben estar referidas a: i) La existencia o no de superposición de partidas, ii) Superposición total o parcial de las partidas; de ser parcial, se indique el área gráfica aproximada, adjuntando gráfico complementario o iii) Informar de la imposibilidad de determinar la superposición de partidas, debiendo sustentar tal situación.

existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida, determinación que en el caso del Registro de Predios se realiza sobre la base de la verificación de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados.

4.2.20. En efecto, **resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición,** pues aunque el eventual cierre solo constituye una medida administrativa provisional para evitar que se sigan efectuando inscripciones incompatibles o duplicadas en detrimento de la seguridad jurídica que brinda el Registro, es innegable que afecta al titular de la partida menos antigua, en tanto evita que se sigan efectuando inscripciones en tal partida y, aunque el procedimiento no concluya con el cierre efectivo en caso de formularse oposición, la sola publicitación de la existencia de superposición ya constituye una afectación en sí misma, en tanto tiene incidencia negativa en los actos de disposición

4.2.21. Lo señalado explica por qué el informe técnico debe cumplir con una motivación suficiente y se dicte en base a los presupuestos previstos en la normativa aplicable, esto es que debe sustentarse en un análisis de los títulos archivados, de las partidas involucradas y de los parámetros establecidos en los Lineamientos para la emisión de informes técnicos, ya que de esta manera se garantiza una adecuada evaluación por el profesional a cargo de su elaboración y que no exista incertidumbre sobre las conclusiones arribadas en el informe técnico emitido, en el presente caso, sobre la existencia de superposición.

4.2.22. Ahora bien, en el marco de la evaluación realizada, toda vez que el Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT carecía de motivación, mediante Memorándum N° 00018-2025-SUNARP/DTR/SNR del 30.01.2025, esta Dirección Técnica Registral solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral, órgano de apoyo de esta instancia administrativa, el informe técnico que determine si existe, no existe o no se puede determinar la existencia de superposición de áreas entre las partidas N°s 11012972 y 11100261.

4.2.23. En respuesta a dicho requerimiento, la Subdirección de Base Gráfica Registral mediante Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT concluye que no es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas N°s 11100261 y 11012972, debido a que no obra plano en el título archivado de inscripción de la partida N° 11012972 y su descripción literal carece de elementos técnicos que precisen su forma, ámbito de ocupación y ubicación de manera precisa.

4.2.24. En adición a lo señalado, esta Dirección Técnica Registral, considerando que el pronunciamiento emitido por la Subdirección de Base Gráfica Registral no se condice con lo expresado en el Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT, toda vez que, mediante el Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT, se determinó que no es posible establecer de manera fehaciente la ubicación del predio inscrito en la partida N° 11012972, y por lo tanto, tampoco es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas N° s 11100261 y 11012972; solicitó a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II, mediante Oficio N° 00795-2025-SUNARP/DTR, la emisión de un nuevo informe con el propósito de que se exponga las razones y motivaciones por las cuales se pronunció en el sentido de determinar superposición entre las partidas involucradas y se prescindió de solicitar un nuevo informe técnico que contenga un adecuado análisis en el marco de los lineamientos y la Directiva que regula la emisión de los informes técnicos¹¹, vale decir la justificación del nuevo requerimiento a la zona radicaba en conocer la motivación del Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT que sustentó el inicio del procedimiento.

4.2.25. En respuesta a dicho requerimiento, la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II remitió a esta Dirección Técnica el Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, emitido por el área de Catastro de la Zona Registral N° II, en el cual si bien se concluye que no es posible determinar fehacientemente la superposición entre los predios inscritos de las partidas N°s 11100261 y 11012972, porque no se puede ubicar a esta última partida y por lo indicado anteriormente, no es posible determinar fehacientemente la superposición entre los predios inscritos en las partidas N°s 02301844 y 11012972, nuevamente advertimos que no se analiza o justifica adecuadamente el sustento por el cual hoy se pronuncia de modo distinto.

4.2.26. Sin perjuicio de lo anterior, de lo detallado en los informes técnicos emitidos que se citan en los numerales 4.2.24 y 4.2.25, tanto por la Subdirección de Base Gráfica Registral y por la Oficina de Catastro de la Zona Registral N° II, queda claro que no es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas N°s 11100261, 02301844 con la partida N° 11012972, señalando que no pueden ubicar de forma fehaciente el predio inscrito en la partida N° 11012972.

¹¹ Como si por ejemplo se aprecia en las actuaciones que realizó la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona N° II para la emisión de la Resolución N° 488-2023-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.11.2023. En ese caso en concreto, habiéndose comunicado la existencia de superposición mediante Informe N° 00277-2023-SUNARP/ZRII/UREG/CAT del 22.06.2023, mediante Memorandum N° 00484-2023-SUNARP/ZRII/UREG del 23.06.2023, **la Jefatura de la Unidad Registral solicitó al área de catastro la emisión de un informe técnico de conformidad con lo previsto en la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR**, a efectos de que evalué la existencia de superposición entre las partidas involucradas.

4.2.27. No obstante, de la revisión efectuada, esta Dirección Técnica Registral advirtió que en ambos informes técnicos se adjuntó representaciones gráficas categorizadas como “referencial” que corresponderían al predio inscrito en la partida N° 11012972, la cual no resultaría claro teniendo en cuenta que en dichos informes técnicos se indica que dicha partida no pudo ser ubicada. Por tal razón, y estando a la evaluación de declaración de nulidad de oficio realizada por esta instancia, mediante Memorándum N° 00051-2025-SUNARP/DTR/SNR se solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral emita un informe en el que amplíe y precise los fundamentos de los pronunciamientos emitidos por dichos órganos técnicos.

4.2.28. En tal sentido, mediante Informe Técnico N° 00040-2025-SUNARP-DTR-SCT, del 21.05.2025, adjunto al Memorándum N° 00105-2025-SUNARP/DTR/SCT, la Subdirección de Base Gráfica emite el informe técnico ampliatorio solicitado, señalando principalmente las siguientes precisiones:

- No se puede graficar a la partida N° 11012972, a pesar de haber agotado todos los medios técnicos/descriptivos de sus antecedentes registrales con el fin de delimitar correctamente su ámbito de ocupación de forma precisa.
- Que comparando la información técnica obrante expresada en el Informe técnico N° 9315-2025 Z.R. N° II/UREG/CAT, al superponer las imágenes (Plano del título archivado N° 89/304 del 07-08-2002 y hoja catastral PETT Chancay La Leche 04), estos dos planos no guardan relación y por lo tanto la ubicación del predio considerando las unidades catastrales graficadas en dichos planos varía, por lo que al existir desplazamiento entre uno y otro, se considera la información del predio inscrito en la partida N° 11012972 **en la capa referencial**.
- Que la representación gráfica en la capa referencial en la BGR se realiza en la capa BIR_PREDIOS (antes BGI_UBICACION REFERENCIAL) la cual conforme al ítem b) del numeral 8.1.2.3.1 de la Directiva N° 003-2024-SUNARP-SDBGR-DTR: *“Es la capa que contiene los polígonos de predios inscritos que corresponden a predios individuales, sean urbanos, rurales o de otra naturaleza o clasificación, **que no ha logrado determinar su forma o ubicación u ambas; y están plasmados en esta capa de manera referencial**”* (resaltado y subrayado es nuestro), con lo que se determinaría que el predio inscrito en la partida N° 11012972 se encuentra incorporado en dicha capa debido a que en la información obrante en su título archivado existe descripción de sus linderos y medidas perimétricas; sin embargo, esta información no es suficiente para determinar su ubicación de manera precisa.

- Por lo tanto, considerando que no obra documentación técnica en el título archivado de la partida N° 11012972 que permita ubicar al predio de una forma precisa y en concordancia al ítem 7 del numeral 6.3.1.1 de los Lineamientos aprobados con Resolución N°023-2021-SUNARP/DTR, que se señala: **“No podrá realizarse la contrastación gráfica, ni determinar la superposición, si como producto de la revisión de las partidas registrales y de los títulos archivados no se identifican datos ni documentación técnica u otra información técnica relevante, o contando con ellas sean insuficientes para ubicar y graficar los polígonos de las partidas en evaluación, dicha imposibilidad deberá ser señalada en el informe técnico”** (resaltada y subrayado es nuestro) y aun habiéndose apoyado en la información técnica (Plano obrante de título archivado N° 89/304 correspondiente a la partida N° 11020478) perteneciente a su antecedente registral de la partida N° 11012972, no es factible realizar algún tipo de contrastación gráfica entre las partidas N°s 11100261 y 02301844 con la partida N° 11012972, toda vez que no es posible ubicar a esta última. Siendo así, no es factible determinar de una manera exacta o aproximada, superposición entre las partidas involucradas.

4.2.29. Como puede advertirse, en el informe técnico ampliatorio se indica la representación gráfica referencial en la BGR se realiza en la capa BIR_PREDIOS (antes BGI_UBICACION REFERENCIAL), la cual contiene los polígonos de predios que no se ha logrado determinar su forma u ubicación u ambas, siendo plasmados en esta capa de manera referencial, siendo que, en el presente caso, el predio inscrito en la partida N° 11012972 se encuentra incorporado en dicha capa debido a que en la información obrante en su título archivado existe descripción de sus linderos y medidas perimétricas; sin embargo, esta información no es suficiente para determinar su ubicación de manera precisa, con el fin de delimitar correctamente su ámbito de ocupación.

4.2.30. Lo señalado precedentemente, explica por qué, aun cuando en los informes técnicos emitidos por la Subdirección de Base Gráfica Registral y la Oficina de Catastro se incluyen representaciones gráficas referenciales correspondientes al predio inscrito en la partida N° 11012972, esto no implica que haya sido posible determinar con precisión su ubicación, ya que, como se precisa en el aludido informe técnico ampliatorio, dichas representaciones gráficas se plasman en la capa BIR_PREDIOS (antes BGI_UBICACION REFERENCIAL), la cual contienen los polígonos de predios que no se ha logrado determinar su forma u ubicación u ambas, tal como ocurre con el predio inscrito en la partida N° 11012972.

- 4.2.31. Estando a lo expuesto, en el citado informe técnico ampliatorio se precisa que al no poderse ubicar de forma precisa el predio inscrito en la partida N° 11012972, en concordancia al ítem 7 del numeral 6.3.1.1 de los Lineamientos aprobados con Resolución N° 023-2021-SUNARP/DTR, no es factible realizar algún tipo de contrastación gráfica entre las partidas N°s 11100261 y 02301844 con la partida N° 11012972; por lo tanto, no es factible determinar de una manera exacta o aproximada existencia de superposición entre las citadas partidas.
- 4.2.32. Lo señalado en el numeral que antecede también guarda concordancia con lo previsto en el numeral 7.3.1.3 de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales, el mismo que dispone que ante la deficiencia de información técnica y literal de las partidas, **el pronunciamiento técnico debe informar de la imposibilidad de determinar la superposición de partidas, motivando tal situación**, como lo que acontece en el presente caso, puesto que, a pesar de haberse agotado todos los medios técnicos/descriptivos de los antecedentes registrales no se pudo delimitar correctamente el ámbito de ocupación del predio inscrito en la partida N° 11012972.
- 4.2.33. Habiéndose realizado las precisiones indicadas en los numerales que anteceden, podemos concluir que tanto el Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT como el Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, aclarados mediante Informe Técnico N° 00040-2025-SUNARP-DTR-SCT, no se condicen con lo señalado originalmente mediante Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT, pues para la emisión de este último informe se habría tomado erróneamente como sustento la representación gráfica del predio en capa referencial de la base gráfica registral para concluir de manera inexacta en que existe superposición, cuando de acuerdo a las disposiciones que regulan la materia, tales como los Lineamientos y la Directiva para la emisión de informes técnicos y base a los demás informes técnicos obrantes en el expediente, ha quedado claro que no debió tomarse en consideración para establecer superposición entre las partidas involucradas.
- 4.2.34. En ese contexto, en el marco de la revisión de oficio realizada por esta Dirección Técnica Registral ha quedado claro que la resolución objeto de nulidad no cuenta con motivación, situación que conllevó a un pronunciamiento erróneo, sin perjuicio de que además el Informe N° 00058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT constituyó en esencia una mera comunicación de la posible existencia de duplicidad, lo cual debió haber ameritado que la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II

solicitar la emisión de un nuevo informe técnico de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, que sustente, motive y justifique la imposibilidad de la determinación de duplicidad, previo análisis, situación que no ocurrió en el presente caso, pues de haber existido, no se hubiera concluido de la forma en que se dictaminó, por ende, no concurre el **presupuesto básico e ineludible del establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida**, para aplicar disponer el cierre de la partida (por duplicidad compatibilidad) o el inicio del procedimiento de cierre de la partida menos antigua (por duplicidad con inscripciones incompatibles).

4.2.35. Lo expresado anteriormente implica que, la resolución cuestionada, carece de motivación y, consecuentemente, el derecho al debido procedimiento, por ende, a los requisitos de validez del acto administrativo, situación que configura su nulidad conforme lo establecen los numerales 4 y 5 del artículo 3 del TUO de la Ley 27444.

4.2.36. En efecto, el derecho a la debida motivación es un componente esencial del principio del debido procedimiento, el cual, a su vez, está consagrado como un principio del procedimiento administrativo, de conformidad con lo previsto en el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, el cual reconoce que los administrados gozan de todos los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo que comprende, entre otros, el derecho a obtener una decisión motivada.

4.2.37. De otro lado, el artículo 3 del TUO de la Ley 27444, señala que son requisitos de validez del acto administrativo: (...) “4. Motivación. - El acto administrativo debe estar debidamente motivado en proporción al contenido y conforme al ordenamiento jurídico”.

4.2.38. En efecto, el artículo 6 del TUO de la Ley 27444, señala a modo de resumen en los numerales 6.1 y 6.2 que la motivación debe ser expresa mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado, siendo que es factible motivarse mediante las conclusiones de informes obrantes en el expediente; sin embargo, esto debe ir aparejado con la exposición de razones jurídicas, situación que no se aprecia en el presente caso, pues no se tomó en consideración que el hecho que se grafique de forma referencial a un predio esto no amerita contrastación alguna a efectos de determinar el establecimiento cierto de la existencia de superposición. Es decir, en el informe técnico que sustenta la determinación de duplicidad no se ha explicitado las razones por las cuales se llega a dicha conclusión.

- 4.2.39. Así también, el procedimiento regular¹² forma parte del contenido del principio del debido procedimiento, siendo un requisito de validez del acto administrativo previsto en el numeral 5 del artículo 3 del TUO de la Ley 27444 que señala lo siguiente: *“5. Procedimiento regular. - Antes de su emisión, el acto debe ser conformado mediante el cumplimiento del procedimiento administrativo previsto para su generación”*.
- 4.2.40. Ahora bien, queda claro que la debida motivación implica el cumplimiento de uno de los requisitos de validez elementales del acto administrativo y, en consecuencia, su inobservancia acarreará indefectiblemente su nulidad, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del TUO de la Ley 27444, el mismo que establece lo siguiente:
- 4.2.41. “Artículo 10º.- Causales de nulidad. Son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: (...) 2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. (...)”.
- 4.2.42. El Tribunal Constitucional ha señalado que, “El derecho a la motivación de las resoluciones administrativas es de especial relevancia. Consiste en el derecho a la certeza, el cual supone la garantía de todo administrado a que las sentencias estén motivadas, es decir, que exista un razonamiento jurídico explícito entre los hechos y las leyes que se aplican. La motivación de la actuación administrativa, es decir, la fundamentación con los razonamientos en que se apoya, es una exigencia ineludible para todo tipo de actos administrativos, imponiéndose las mismas razones para exigirla tanto respecto de actos emanados de una potestad reglada como discrecional. (...) A ello, se debe añadir la estrecha vinculación que existe entre la actividad administrativa y los derechos de las personas. Es indiscutible que la exigencia de motivación suficiente de sus actos es una garantía de razonabilidad y no arbitrariedad de la decisión administrativa. (...)”.
- 4.2.43. Siendo así, la debida motivación se encuentra subsumido dentro del principio del debido procedimiento, siendo un mandato imperativo a todas las entidades sin excepción alguna; siendo que, la falta de fundamento u omisión de motivación de una actuación administrativa es por sí sola contraria a las garantías del debido procedimiento administrativo.

¹² El procedimiento regular implica que el acto administrativo sea dictado en el marco de un procedimiento en el que se hayan cumplido con los trámites esenciales y garantías previstos por el ordenamiento jurídico para su emisión y, conforme al cual, es deber de la autoridad administrativa cumplir con el procedimiento administrativo previsto para la generación del acto administrativo.

- 4.2.44. En lo que respecta, al artículo 14 del TUO de la Ley N° 27444, citado en el numeral 4.2.42, establece que, cuando el vicio del acto administrativo, por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, prevalece la conservación del acto y se procede a su enmienda por la propia autoridad emisora. Por su parte, el numeral 14.2.4, artículo 14, del TUO de la LPAG señala que son actos administrativos afectados por vicios no trascendentes cuando se concluya indubitadamente y, de cualquier otro modo, que el acto administrativo hubiese tenido el mismo contenido de no haberse producido el vicio.
- 4.2.45. Si bien en el presente caso, se ha advertido vulneración a la motivación del acto administrativo, corresponde determinar si tal vulneración es trascendente o el acto administrativo emitido es susceptible de conservación en la medida que, de cualquier otro modo hubiese tenido el mismo contenido.
- 4.2.46. En el presente caso, como ya se indicó, el Informe N° 058-2024-SUNARP/ZRII/UREG/CAT no cuenta con motivación, porque se limitó a ser una simple comunicación sobre la posible existencia de duplicidad, siendo así, la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II, debió solicitar la emisión de un nuevo informe técnico de conformidad a lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, con el fin de determinar con certeza la existencia de superposición entre las partidas N°s 02301844 y 11012972, así como entre las partidas N°s 11012972 y 11100261.
- 4.2.47. Sobre lo señalado en el párrafo que antecede, se ha corroborado, mediante Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II-SEDE-CHICLAYO/UREG/CAT, que de haberse solicitado un nuevo informe técnico previa a la emisión de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, en este se habría concluido que no se puede determinar la existencia de superposición entre la partida N° 11012972 y las partidas N°s 11100261 y 02301844; en consecuencia, no se hubiera dispuesto ni el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972 ni tampoco el cierre parcial de la partida N° 02301844 dispuesto mediante Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG.
- 4.2.48. En esa misma línea, cabe reiterar que la Subdirección de Base Gráfica Registral mediante Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT, aclarado y ampliado por el Informe Técnico N° 0040-2025-SUNARP/DTR/SCT se han pronunciado en el mismo sentido, concluyendo que no es posible determinar si existe superposición entre las partidas N°s 11100261 y 02301844 en contraste con la partida N° 11012972, debido a la

falta de plano en el título archivado de la inscripción de esta última partida acotada y la carencia de elementos técnicos en su descripción literal que precisen con exactitud su forma, ámbito de ocupación y ubicación.

4.2.49. En consecuencia, se concluye que el acto administrativo no hubiese tenido el mismo contenido, de no haberse producido el vicio; por lo que dicha resolución incurre en la causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la Ley 27444, concordado con el numeral 4 del artículo 3 del antes citado cuerpo normativo, por falta de motivación como requisito de validez subsumido a su vez en la garantía que goza todo administrado al debido procedimiento, no siendo susceptible la conservación del acto viciado.

4.2.50. Ahora, como ya hemos señalado anteriormente, para la declaración de nulidad de oficio, no basta que se haya incurrido en un vicio que pudiera acarrear su la nulidad del acto administrativo, sino que se requiere además que, causen agravio al interés público o lesionen derechos fundamentales.

4.2.51. En el presente caso, la ausencia de motivación del acto administrativo contenido en la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, ocasiona un agravio al interés público conforme se explicará a continuación:

- Debe tenerse presente que en un procedimiento de cierre de partidas por duplicidad se generan asientos registrales que se encuentran sujetos a las reglas y los efectos de publicidad previstos en el Código Civil (C.C.) a través de los principios registrales, como la legitimación (art. 2013 del C.C.), fe pública (art. 2014 del C.C.), prioridad preferente (art. 2016 del C.C.), oponibilidad (art. 2022 del C.C.), entre otros¹³.
- Siendo así, un acto administrativo emitido en un procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, que no reúne los requisitos de validez legamente previstos, conlleva a brindar una publicidad errónea, lo cual afecta la seguridad jurídica. En efecto, legislativamente, lo expuesto se sustenta en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, que señala que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es *“la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparen en la fe del Registro”*.
- Por lo tanto, el vicio incurrido en la emisión del acto administrativo contenida en la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, por ausencia de motivación causa agravio al interés público pues en

¹³ En ese sentido se ha pronunciado esta Dirección Técnica Registral, en la Resolución N°031-2020- SUNARP/DTR y en la Resolución N° 072-2024-SUNARP/DTR.

el presente caso, mediante lo dispuesto en dicha resolución se anotó y publicitó el cierre parcial de la partida N° 02301844 por duplicidad compatible con la partida N° 11012972 y el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972 por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, lo cual conlleva a brindar una publicidad errónea.

4.2.52. Por otra parte, en lo que respecta al plazo, el numeral 213.3 del artículo 213 del TUO de la LPAG señala que, la facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos. En el presente caso, se ha verificado que la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, dirigida a Hotel Restaurant La Hacienda S.A, fue notificada el 28.09.2024, conforme consta en el cargo de la notificación obrante a fojas 112 del expediente; por lo que, a la fecha, es totalmente factible declarar la nulidad de oficio al no haber transcurrido aun el plazo previsto en la normativa glosada de dos años.

4.2.53. Ahora, conforme a lo señalado en el tercer párrafo del artículo 213.2 del TUO de la LPAG: *“En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa”*, esta Dirección Técnica Registral cumplió con correr traslado a los posibles afectados con la nulidad a declararse, al siguiente detalle:

- Mediante Carta N° 00061-2025-SUNARP/DTR del 27.03.2025 notificada el 01.04.2025 y Carta N° 00062-2025-SUNARP/DTR del 27.03.2025 notificada el 01.04.2025, esta Dirección Técnica Registral pone en conocimiento de la Comunidad Campesina San Martín de Reque, en su calidad de titular de la partida N° 02301844 y a su representante legal, destinatarios del acto, la eventual declaración de la nulidad de oficio de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y consecuentemente de la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG; brindándole un plazo de seis (06) días hábiles contados a partir del día siguiente hábil de aquel en que se practique la notificación, a efectos que en el ejercicio de su derecho de defensa exprese los argumentos que considere pertinentes. A la fecha, dicha Comunidad Campesina no ha expresado los argumentos que considere pertinentes dentro del plazo otorgado.
- Mediante publicación efectuada el 26 de mayo del 2025, en el Boletín oficial del diario El Peruano, direccionada al portal institucional, se

notificó, en vía subsidiaria, a Lima Ingeniería y Construcción S.A.C., para la formulación de argumentos que considere pertinentes, previos a la eventual declaración de nulidad de oficio de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y consecuentemente de la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, otorgándoles un plazo de seis (06) días hábiles contados a partir del día siguiente de aquel en que se practique la publicación, al haber resultado infructuosas las notificaciones personales a la citada persona jurídica y a su representante legal, destinatarios del acto. A la fecha, ya ha transcurrido el plazo legal otorgado sin que Lima Ingeniería y Construcción S.A.C haya expresado argumentos de defensa.

- 4.2.54. Por las razones señaladas, esta Dirección Técnica Registral concluye que procede declarar la nulidad de oficio de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG que dispuso en su artículo primero el cierre de la partida N° 02301844 respecto de un área de 2,207.22m² por duplicidad compatible con la partida N° 11012972 y en su artículo segundo el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972 respecto de un área de 7,792.78m² por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, y consecuentemente la de los actos emitidos con posterioridad como el contenido en la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG que dispuso la conclusión al procedimiento de cierre parcial de la partida N° 11012972 al haberse formulado oposición, en virtud de la causal prevista en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, concordada con el numeral 4 del artículo 3 del TUO de la Ley 27444.
- 4.2.55. Estando a la nulidad declarada, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 213.2 del artículo 213 del TUO de la Ley 27444 que señala que además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, corresponde declarar improcedente el cierre de la partida N° 02301844 e improcedente el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972, teniendo en cuenta lo señalado mediante Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II/UREG/CAT e Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT, este último ampliado por el Informe Técnico N° 0040-2025-SUNARP/DTR/SCT.
- 4.2.56. En tal sentido, como consecuencia de lo anteriormente expuesto, corresponde dejar sin efecto las anotaciones publicitadas en las partidas N°s 02301844, 11012972 y 11100261 en virtud de lo dispuesto en las Resoluciones N°s 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, a fin de brindar una adecuada publicidad registral.

- 4.2.57. Por otra parte, como en el escrito presentado por el señor Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en representación de Hotel Restaurant La Hacienda S.A, solicita se investigue y sancione al área encargada de emitir los informes técnicos en el procedimiento de cierre de partidas y en el expediente para obtener el certificado de búsqueda catastral por los perjuicios económicos causados y, por otro lado, siendo que el cuestionamiento alcanza los actos administrativo contenido en las Resoluciones N°s 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, emitidos por la Jefatura de la Unidad Registral de Chiclayo, corresponde que se remita el presente expediente administrativo a la secretaría técnica de procedimientos disciplinarios de la citada zona registral, a fin de que, en el marco de sus atribuciones y competencias realice las indagaciones preliminares para determinar la eventual responsabilidad a la que hubiere lugar, de corresponder.
- 4.2.58. Finalmente, se deja constancia que los Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II/UREG/CAT e Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT, este último aclarado y ampliado por el Informe Técnico N° 0040-2025-SUNARP/DTR/SCT, forman parte integran de la presente resolución.

V. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores y de conformidad con la facultad conferida en el literal k) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°00125- 2024- SUNARP-SN;

SE RESUELVE:

Artículo 1°. – DECLARAR IMPROCEDENTE por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto por Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en representación de Hotel Restaurant La Hacienda S.A., contra la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024.

Artículo 2°. – DECLARAR LA NULIDAD DE OFICIO de la Resolución N° 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 07.03.2024, que dispuso en su artículo primero el cierre de la partida N° 02301844 respecto de un área de 2, 207.22m2 por duplicidad compatible con la partida N° 11012972 y en su artículo segundo el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972 respecto de un área de 7,792.78m2 por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, todas del Registro de Predios de Chiclayo; y consecuentemente, la nulidad de oficio de la Resolución N° 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG del 15.08.2024, que dispuso la conclusión al procedimiento de cierre de la partida

N° 11012972 por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 11100261, todas del Registro de Predios de Chiclayo, por haberse formulado oposición a su prosecución, ambas emitidas por la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II, por las consideraciones expuestas en el análisis de la presente resolución.

Artículo 3°. – DISPONER que el Jefe de la Unidad Registral de la Zona N° II, deje sin efecto las anotaciones publicitadas en las partidas N°s 02301844, 11012972 y 11100261 en virtud de lo dispuesto en las Resoluciones N°s 113-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG y 373-2024-SUNARP/ZR N° II/UREG, cuya nulidad se declara en el artículo anterior.

Artículo 4°. – DECLARAR LA IMPROCEDENCIA, tanto del cierre de la partida N° 02301844, como del inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 11012972, teniendo en cuenta lo señalado mediante Informe Técnico N° 009315-2025-Z.R. N° II/UREG/CAT, Informe Técnico N° 00026-2025-SUNARP-DTR-SCT e Informe Técnico N° 0040-2025-SUNARP/DTR/SCT, toda vez que no ha sido factible determinar con certeza la ubicación y forma de la partida N° 11012972, por lo que resulta imposible realizar una contrastación gráfica con las partidas N°s 02301844 y 11100261.

Artículo 5°. – DISPONER la notificación de la presente resolución a la Jefatura de la Zona Registral N° II, a efectos de que, en el marco de sus atribuciones y competencias evalúen y determinen la eventual responsabilidad de los funcionarios de la zona registral, como se ha explicitado en el numeral 4.2.57 de la parte del análisis.

Artículo 6°. – DISPONER la notificación a Héctor Felipe Velarde Aizcorbe, en representación de Hotel Restaurant La Hacienda S.A, a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II y a los titulares de las partidas registrales involucradas.

Artículo 7°. - DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° II para los fines correspondientes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp

**Firmado digitalmente
ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO
Director (e) Técnico Registral
Sede Central – SUNARP**

AARP/MAPC_ralt.

29 de 29