



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° X
RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00539-2025 SUNARP/ZRX/UREG

Cusco, 16 de junio de 2025

VISTOS:

La Hoja de Trámite N° E-06-2024-017974 de fecha 25 de julio de 2024, suscrita por la ciudadana Delia Nauto Cevallos, en representación de la persona jurídica "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RITA SALVA", documentos contenidos en el expediente de Unidad Registral N° 17947-2024, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante la Hoja de Trámite N° E-06-2024-017974 de fecha 25 de julio de 2024, la ciudadana Delia Nauto Cevallos, en representación de la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RITA SALVA", solicitó a esta Unidad Registral el pronunciamiento sobre una presunta duplicidad entre las partidas N° **11154214** y N° **11168340** del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Madre de Dios;

SEGUNDO: Que, la administrada, fundamenta su pedido señalando que, al haber tomado conocimiento sobre la existencia de una persona jurídica con el nombre de "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS PIONEROS RITA SALVA" inscrita en la partida N° 11168340, ha corroborado que dicha inscripción cumple con la duplicidad, respecto a la misma denominación social de la persona jurídica a quién representa "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RITA SALVA", inscrita en la partida N° 11154214 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Madre de Dios;

TERCERO: Que, el marco normativo aplicable establece los criterios para determinar la existencia de duplicidad de partidas registrales. En este contexto, el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos define que "existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la

apertura de una partida registral". Específicamente, en el caso de personas jurídicas, la duplicidad se configura cuando para la misma persona jurídica se apertura más de una partida registral, siendo el elemento determinante la identidad jurídica de la entidad y no únicamente la similitud denominativa;

CUARTO: Que, el principio de especialidad, consagrado en el artículo III del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas, establece que "Por cada persona jurídica o sucursal se abrirá una partida registral en la que se extenderá su primera inscripción, que será la del acto constitutivo y el estatuto o la decisión de establecer una sucursal, respectivamente, así como los actos inscribibles posteriores relativos a cada una". Este principio garantiza la correspondencia biunívoca entre cada persona jurídica y su respectiva partida registral, impidiendo que una misma entidad cuente con múltiples registros que generen incertidumbre jurídica;

QUINTO: Que, para determinar la identidad de una persona jurídica y, consecuentemente, la existencia de duplicidad, resulta necesario analizar los elementos constitutivos establecidos en los artículos 77°, 80° y 81° del Código Civil, así como en el Reglamento del Registro de Personas Jurídicas aprobado mediante Resolución N° 038-2013-SUNARP/SN. Entre los elementos distintivos de una asociación se encuentran: (i) el acuerdo de constitución, (ii) la identidad de los fundadores, (iii) el acta de asamblea fundacional, (iv) el contenido del estatuto, (v) los fines y objetivos sociales, (vi) la estructura orgánica, y (vii) el domicilio social. La coincidencia sustancial de estos elementos determinaría la identidad jurídica entre las entidades analizadas;

SEXTO: Que, del análisis del asiento 01 de la partida N° 11154214 del Registro de Personas Jurídicas, se constata la inscripción de constitución de la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RITA SALVA", formalizada mediante Escritura Pública N° 1316 de fecha 20 de agosto de 2019, otorgada ante la Notaria Pública Lourdes Madeleine García Medina, con la intervención del señor Rolando Durán Torres como representante de la asociación, conforme al título archivado N° 2019-1978388 del 21 de agosto de 2019;

SÉPTIMO: Que, por su parte, el asiento 01 de la partida N° 11168340 registra la constitución de la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS PIONEROS RITA SALVA", formalizada mediante Escritura Pública N° 3194 de fecha 5 de septiembre de 2022, otorgada ante la misma Notaria Pública Lourdes Madeleine García Medina, con la participación del señor José Felipe Albitres Espinoza como representante de la asociación, según título archivado N° 2022-2631349 del 16 de septiembre de 2022;

OCTAVO: Que, del análisis comparativo de los antecedentes registrales de ambas partidas, se evidencia que las personas jurídicas en cuestión surgieron de acuerdos constitutivos completamente distintos y en fechas diferentes (2019 y 2022 respectivamente); es decir, la fecha y sus acuerdos de constitución, conformados por la voluntad de las personas destinadas a constituir una persona jurídica, son diferentes; advirtiéndose además la existencia de otros elementos discrepantes entre dichas asociaciones; tales como las personas que la constituyeron, los documentos públicos de constitución, los fines y objetivos, así como la estructura, órganos de dirección y el domicilio, de lo que se puede concluir que se tratan de dos personas jurídicas distintas;

Estas diferencias sustanciales demuestran que se trata de dos personas jurídicas completamente independientes, con existencia jurídica autónoma y características propias que las individualizan;

NOVENO: Que, es importante precisar que para determinar la duplicidad de partidas en personas jurídicas no resulta suficiente la mera similitud o parecido en las denominaciones sociales, sino que debe analizarse integralmente todos los elementos constitutivos y características que conforman la identidad jurídica de cada entidad. La similitud denominativa, por sí sola, no configura duplicidad de partidas, pues esta figura requiere que se trate de la misma persona jurídica registrada en múltiples partidas, no de entidades diferentes con denominaciones semejantes;

DÉCIMO: Que, respecto a la alegación de vulneración del artículo 28° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Personas Jurídicas, que establece la improcedencia de inscribir denominaciones iguales a otras ya registradas, debe señalarse que dicha evaluación corresponde exclusivamente a la función calificadora del Registrador Público en primera instancia y del Tribunal Registral en segunda instancia. La competencia de esta Unidad Registral se circunscribe al análisis de duplicidad de partidas, mas no a la calificación registral de denominaciones de las personas jurídicas. Si la administrada considera que existe una inscripción indebida basada en documentación falsa o que vulnera las normas del Código Civil o del Reglamento del Registro de Personas Jurídicas aprobado mediante Resolución N° 038-2013-SUNARP/SN, podrá recurrir a la vía judicial para solicitar la declaración de invalidez de la inscripción correspondiente, conforme al artículo 107° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos;

UNDÉCIMO: Que, es pertinente enfatizar que el análisis de duplicidad de partidas se sustenta exclusivamente en la información contenida en los títulos archivados que generaron las primeras inscripciones respectivas, no siendo aplicables principios de libertad probatoria o libre valoración de pruebas propios de otras instancias. Esta limitación metodológica garantiza la objetividad del análisis y se basa en la información registral fehaciente que consta en el archivo registra;

DUODÉCIMO: Que, en consecuencia, del análisis integral de los elementos constitutivos de ambas personas jurídicas, se concluye que la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA RITA SALVA" (partida N° 11154214) y la "ASOCIACIÓN DE VIVIENDA LOS PIONEROS RITA SALVA" (partida N° 11168340) constituyen entidades jurídicas distintas e independientes, cada una con personalidad jurídica propia y características individualizadoras específicas;

No concurriendo los presupuestos establecidos en los artículos 56° al 63° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos para configurar duplicidad de partidas registrales, corresponde declarar improcedente la solicitud de cierre presentada, toda vez que no se ha acreditado la apertura de más de una partida registral para la misma persona jurídica;

Estando a los considerados señalados, y de conformidad con el inciso l) del artículo 87° del Manual de Operaciones de la SUNARP, aprobado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN y el artículo 56 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN;

SE RESUELVE:

Artículo Primero: DECLARAR improcedente a solicitud de cierre de la Partida N° 11168340 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Madre de Dios, presentada por la ciudadana Delia Nauto Cevallos, mediante Hoja de Trámite N° E-06-2024-017974 del 25 de julio de 2024, por las razones expuestas en la presente resolución.

Artículo Segundo: DISPONER la notificación de la presente resolución a la administrada Delia Nauto Cevallos, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

**Firmado digitalmente
ELIANA CARLA FERNANDEZ GAMARRA
Jefa de la Unidad Registral
Zona Registral N° X - SUNARP**