



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00032-2026-SUNARP/ZRXII/UREG

Arequipa, 30 de enero de 2026

Solicitante : Jefe (e) de la Oficina Zonal de Arequipa.
Registro : Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Islay-Mollendo
Materia : Procedimiento Administrativo de duplicidad de partidas.
Sumilla : Declarar improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad entre las partidas registrales N°01114513 (antes ficha 86325) y N°01114767 (antes ficha 86586) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo de la Zona XII,

VISTO:

El Oficio N° D001352-2022-COFOPRI-OZARE de fecha 27 de junio de 2022 expedido por el Jefe (e) de la Oficina Zonal de Arequipa – COFOPRI, María Lorena Vera Falconí; el Memorándum N°338-2022-SUNARP/ZRXIII/UREG de fecha 01 de agosto de 2022 y los Informes Técnicos N° 008469-2022-ZRXII-SEDEAREQUIPA/UREG/CAT de fecha 22 de agosto de 2022 y N°0087-2026-ZRXIII/UREG/CAT de fecha 05 de enero de 2026.

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Oficio N° D001352-2022-COFOPRI-OZARE de fecha 27 de junio de 2022, el Jefe (e) de la Oficina Zonal de Arequipa – COFOPRI, María Lorena Vera Falconí, pone a conocimiento de esta unidad la existencia de una posible duplicidad entre las partidas N°01114513 (antes ficha 86325) y N°01114767 (antes ficha 86586) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo.

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.°126-2012-SUNARP-SN (RGRP), en su artículo 56, aplicado al caso específico del Registro de Predios, establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien inmueble. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;

Que, conforme a lo regulado en el artículo 57 del T.U.O del Reglamento General de Registros Públicos, indica que, ante una aparente duplicidad de partidas corresponde a esta Unidad Registral efectuar las diligencias pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas;

Al respecto, la Dirección Técnica Registral, como segunda instancia en los procedimientos de cierre de partida por duplicidad, ha establecido en reiteradas oportunidades que para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad es necesario determinar con certeza la

existencia de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;

Que, en el numeral 5.3 de la Resolución N°0008-2022- SUNARP/DTR de fecha 11.02.2022 que aprueba los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios”, establece que, recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad o la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la Unidad Registral solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente, este informe técnico debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada mediante la Resolución N° 178-2020- SUNARP/SN.

Que, en atención al oficio presentado a través del documento de vistos y el requerimiento de esta Unidad Registral mediante el Memorándum N°338-2022-SUNARP/ZRXIII/UREG, El coordinador responsable del área de Catastro de la Zona Registral N° XII a través del Informe Técnico N°008469-2022-ZRXII-SEDEAREQUIPA/UREG/CAT, advierte expresamente lo siguiente:

“(...)

III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:

3.1. De acuerdo a lo indicado de las partidas 01114513 y 01114767 se puede apreciar que no contienen documentos técnicos en sus respectivos legajos que permitan determinar en forma fehaciente el perímetro y la ubicación del predio inscrito.

3.2. Con relación a la partida 01114767 y de la revisión de los documentos gráficos que obran en los legajos estudiados se aprecia que el predio se ubica en forma referencial en la Avenida Mariscal Castilla al parecer en la manzana S1 del Centro Poblado Mollendo no siendo posible precisar si corresponde a alguno de los lotes de dicha manzana.

3.3. Por lo anterior se informa que no es posible realizar el contraste entre las partidas 01114513 y 01114767 por la falta de información técnica de los legajos analizados.

3.4. Asimismo de acuerdo a la denominación de ubicación de la partida 01114513 indica Av. Mariscal Cáceres N° 499 y 501 y la partida 01114767 consigna Av. Mariscal Castilla N° 495 y 499, existe semejanza en dicha referencia con el Número en común 499 de la Av. Mariscal Castilla, sin embargo dicha similitud no es elemento suficiente para determinar que se trate del mismo predio ya que no permite corroborar la ubicación espacial del predio ya que solo se trata de una denominación administrativa. 3.5. Con relación a la descripción de colindantes se aprecia que existe cierta semejanza en los linderos por el frente, derecho, y fondo sin embargo no es posible determinar en forma fehaciente que dichas partidas ocupen el mismo espacio total o parcialmente.

IV. Conclusiones:

3.1. Desde el punto de vista técnico y de acuerdo al análisis de los puntos II y III del presente informe se concluye que no es posible determinar la existencia o no superposición entre las partidas 01114513 y 01114767 debido a la falta de información técnica que obra en los legajos ambas partidas, no es posible determinar con la información registral la ubicación, forma y perímetro de los predios inscritos.”

Asimismo, a través del Informe Técnico N°0087-2026-ZRXII-SEDEAREQUIPA/UREG/CAT, el área de Catastro realiza la siguiente aclaración:

“(...)

2.3. Por lo anterior, se reitera en toda su extensión el informe técnico N° 08469-2025 - Z.R. N° XII-SEDE AREQUIPA/UREG/CAT, ya que contiene pronunciamiento técnico de lo requerido sobre posible duplicidad entre las partidas registrales 01114513 y 01114767”.

Sin perjuicio de lo indicado por la Oficina de Catastro y en atención al tercer párrafo del numeral 5.3 de los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios”, donde se dispone que: “En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la Unidad Registral procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y en los títulos archivados

respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad (...)", en ese sentido esta Unidad Registral procedió a realizar un análisis de las partidas involucradas:

Que, revisada la **Partida N°01114513**, antes ficha N°86325, hace referencia al predio ubicado en la Casa número 499 y 501 de la Avenida Mariscal Castilla ubicada en el puerto de Mollendo, con un área de 1,180.00m², el mismo que se encuentra inscrito a favor de Nicolas B. Riega Cabezas, quien adquiere el dominio del predio mediante sentencia de fecha 12.09.1958 expedida por el Juez de Primera Instancia Dr. Muñoz Actuario Samuel Delgado, conforme se advierte en el legajo E-51482. Asimismo en el asiento B0001 de la mencionada partida, se advierte que la misma se encuentra cerrada en mérito de la Resolución Jefatural N° 0251-2004-COFOPRIOJAAQP de fecha 23.08.2004, expedida por COFOPRI, conforme al título archivado N°2004-00001358 de fecha 20.09.2004.

Verificada la Partida **N°01114767**, antes ficha 86586, hace referencia al inmueble ubicado en la Av. Mariscal Castilla signado con el número 495 y 499, según certificado expedido por el concejo provincial de Islay (Leg. E-61923), el cual cuenta con un área de 1,050.00m², inscrito a favor de la sociedad conyugal conformada por Lesmes Tejada Ponce y Arlette Martins Borges, por haberlo adquirido de sus anteriores propietarios

Asimismo, se hace notar que la partida se encuentra actualmente cerrada en mérito de la Resolución Jefatural N° 0251-2004-COFOPRIOJAAQP de fecha 23.08.2004, expedida por COFOPRI, conforme al título archivado N°2004-00001358 de fecha 20.09.2004.

Es relevante destacar que el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas es fundamentalmente administrativo, orientado no a la calificación de la inscripción de un acto nuevo sino a la constatación sobre la identidad de las inscripciones o superposición de los predios (en el caso de duplicidad de partidas del Registro de Propiedad Inmueble), por lo que resulta imprescindible establecer la localización catastral exacta de los predios a fin de evaluar con precisión la superposición de los predios y si corresponde dar inicio al trámite de cierre de partidas por duplicidad.

En los casos de duplicidad de partidas del Registro de Predios, es necesario el estudio técnico de la Oficina de Catastro, quien es el órgano especializado en la evaluación de la documentación gráfica y escrita de los predios, determinando la ubicación exacta de los mismos y la existencia o no de superposición total o parcial de áreas; siendo que el informe de Catastro resulta vinculante para las instancias registrales y administrativas.

Que, en el presente caso, conforme con lo señalado en el informe técnico emitido por la Oficina de Catastro, el cual es vinculante en aplicación del artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no es posible determinar la existencia de una superposición total o parcial entre los predios inscritos en las partidas registrales N°01114513 (antes ficha N°86325) y N°01114767 (antes ficha N°86586), del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo, debido a la falta de información técnica que obra en los legajos ambas partidas; sin embargo, el hecho que no se pueda determinar la existencia o inexistencia de una supuesta superposición no determina en modo alguno la negación de duplicidad, sino la falta de documentos técnicos para probarlo.

De la evaluación jurídica de las partidas registrales involucradas, se puede apreciar que no existen suficientes elementos objetivos que permitan establecer con certeza que se trata del mismo predio, dado que la inscripción de primera de dominio de ambas partidas registrales se originaron en merito a título distinto, además no guarda concordancia entre los distintos titulares registrales conforme se observa a continuación:

DETALLE	PARTIDA N°01114767 (FICHA N°86586)	PARTIDA N°01114513 (FICHA N°86325)
PROPIETARIOS	ANTECEDENTES DE DOMINIO: • SOCIEDAD CONYUGAL CONFORMADA POR RAIMUNDO PONCE Y FRANCISCA PAREJA. (ADQUIEREN EL DOMINIO DEL PREDIO MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 19.01.1930, EXPEDIDA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA ALEJANDRO GUTIERREZ BALLON) • HEREDEROS: NATALIA MARIA PONCE PAREJA Y NICOLAS PONCE PAREJA. (ADQUIEREN EL DOMINIO DEL PREDIO MEDIANTE POR RESOLUCION DE DECLARATORIA DE HEREDEROS DE FECHA 28.09.1967 Y 15.02.1962) ACTUALES PROPIETARIOS: • LESMES TEJADA PONCE Y ARLETTE MARTINS BORGES (POR HABERLO ADQUIRIDO POR ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA VENTA DE FECHA 13.11.1979 EXPEDIDA POR EL NOTARIO RICARDO ORTIZ DE ZEBALLOS)	ACTUAL PROPIETARIO: • NICOLAS B. RIEGA CABEZAS (ADQUIEREN EL DOMINIO DEL PREDIO MEDIANTE SENTENCIA DE FECHA 12.09.1958, EXPEDIDA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CARLOS A. MUÑOZ, ACTUARIO SAMUEL DELGADO)
INSCRIPCION	PRIMERA DE DOMINIO	PRIMERA DE DOMINIO
UBICACIÓN	CASA NÚMERO <u>499 Y 501</u> DE LA AVENIDA MARISCAL CASTILLA	AV. MARISCAL CASTILLA SIGNADO CON EL NÚMERO <u>495 Y 499.</u>
AREA	1,050.00M2	1,180.00M2
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS	POR EL FRENTE: CASA DE LOS SRES. RICKEN Y COMPAÑÍA, DE MICAELA T.VDA DE RAMIREZ Y DON MANUEL PACHECO POR EL FONDO: ESCUELA DE MADRES SAN VICENTE DE PAUL POR EL OTRO COSTADO: CASA DE FRANCISCO BARRIGA POR EL COSTADO DERECHO: HEREDEROS DE CARLOS SARMIENTO	POR EL FRENTE: AV. MARISCAL CASTILLA POR MEDIO Y CASA DE MANUEL PACHECO POR EL FONDO OESTE: COLEGIO SAN VICENTE DE PAUL. POR EL SUR: CASA DE LA TESTAMENTARIA DE PEDRO VILLENA. POR EL NORTE: CASA DE LA TESTAMENTARIA DE FRANCISCO BARRIGA.

Que, por lo mencionado, el registro carece de medios necesarios para pronunciarse administrativamente sobre la supuesta superposición de áreas, por lo que no es posible iniciar el procedimiento de cierre de partida por duplicidad. Asimismo se debe tener en cuenta que para las inscripciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 002-89- JUS1 la presentación de planos no era obligatoria para la inscripción de un predio.

En consecuencia, corresponde declarar improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad entre las partidas registrales N°01114513 (antes ficha 86325) y N°01114767 (antes ficha 86586) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo.

Para concluir, es importante mencionar que las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Reglamento General de los Registros Públicos, puesto que su declaración de invalidez o de nulidad queda a exclusividad del órgano jurisdiccional de conformidad con lo establecido en el artículo 107 del mencionado reglamento, concordado con el artículo 2013 del Código Civil;

Que, de conformidad con lo previsto en el artículo 57 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN; literal I) del artículo 87

del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp; el numeral 1 del artículo 86 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General - Ley 27444 y Resolución No 00217-2025-SUNARP/ZRXII/JEF, de fecha 12 de diciembre del 2025

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad entre las partidas registrales N°01114513 (antes ficha 86325) y N°01114767 (antes ficha 86586) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo de la Zona XII, sobre la base de lo informado por la Oficina de Catastro, según argumentos señalados en los considerandos precedentes

ARTICULO SEGUNDO.- SOLICITAR al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI proseguir con el trámite correspondiente.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que la presente resolución sea puesta en conocimiento del interesado.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE

**FIRMADO DIGITALMENTE
RICHARD ELVIS RAMOS CONDORI
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL
ZONA REGISTRAL N° XII –SUNARP**

 Firmado digitalmente por:
RAMOS CONDORI Richard
Elvis FAU 20172670432
hard
Motivo: Soy Autor del
Documento
Fecha: 2026/01/30
17:23:58-0500

RERC/ncom