



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00033-2026-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.
Expediente: 0003-2026-ZRXII-DUP/Islay-Mollendo
Sumilla : Cierre de la partida N°01111368 por existir duplicidad con inscripciones idénticas con la partida N°01111102 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo.

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 el Informe Técnico N° 008781-2022-Z.R.N°XIISEDE-AREQUIPA/UREG/CAT de fecha 31 de agosto de 2022.

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° 01111102 (antes ficha N°82777) y N°01111368 (antes ficha N°83057) 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;

Conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto al procedimiento de calificación registral a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, por cuanto no está orientado a la calificación e inscripción de un acto nuevo en las partidas, sino en efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que

una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del RGRP, esta Unidad emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que de manera autónoma resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Al respecto, 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°008782-2022-ZRXIII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, advierte expresamente lo siguiente:

“(…)

III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas

3.1. De acuerdo a lo indicado de la partida 01111102 se puede apreciar que no contiene documentos técnicos en sus respectivos legajos que permitan determinar en forma fehaciente el perímetro y la ubicación del predio inscrito. Por lo tanto no posible realizar el contraste con la partida 01111368.

3.2. No es posible determinar la existencia o no de superposición entre ambas partidas.

3.3. Sin perjuicio de lo anterior se hace notar que según los antecedentes registrales de las partidas 01111102 y 01111368 ambos predios consignan la misma numeración municipal: Calle La Mar N° 29 al 39 del distrito de Mollendo, sin embargo dicha similitud no es elemento suficiente para determinar que se trate del mismo predio y no permite corroborar la ubicación espacial del predio ya que solo se trata de una denominación administrativa.

IV. Conclusiones

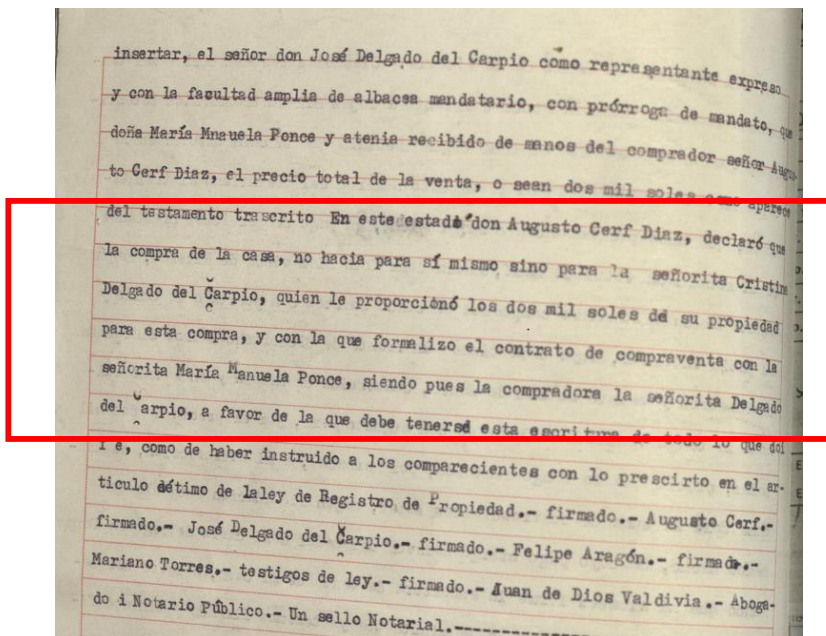
3.1. Desde el punto de vista técnico y de acuerdo al análisis de los puntos II y III del presente informe se concluye que **no es posible determinar la existencia o no superposición entre las partidas 01111102 y 01111368 debido a la falta de información técnica en los legajos de la partida 01111102 que precisen la ubicación del terreno inscrito en dicha partida.**”

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 lo siguiente: “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 (...)”, esta Unidad Registral procedió a realizar un análisis de las partidas registrales involucradas:

Que, del estudio de la **partida N°01111102**, antes ficha N°82777, se advierte que el predio está ubicado en Calle La Mar signados con los números 29 al 39, con un área de 360.00m², el mismo que se encuentra inscrito a favor de Augusto Cerf Díaz por haberlo adquirido de su anterior propietaria María Manuela Ponce por el precio de dos mil soles conforme se advierte en el legajo E-194816-1987.

Revisado el legajo E-194816-1987, este contiene la escritura pública N°125 de fecha 07 de octubre de 1939 expedida por el Notario Público Juan de Dios Valdivia, donde obra sentada la venta realizada por María Manuela Ponce representado por su Albacea José Delgado del Carpio a favor de Augusto Cerf Díaz, en dicho instrumento público obra la declaración de Augusto Cerf Díaz, quien advierte

expresamente lo siguiente: "(...) que la compra de la casa no hacía para sí mismo sino para la señorita Cristina Delgado del Carpio, quien le proporciono los dos mil soles de su propiedad para esta compra y con la que formalizo el contrato de compraventa con la Sra. María Manuela Ponce , siendo pues la compradora la Señorita Delgado del Carpio (...)"



Asimismo, se advierte que la partida en mención 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.

Que, del análisis de la de la **partida N°01111368**, antes ficha 83057, se desprende que el predio se encuentra ubicado en Calle La Mar N° 29 al 39, con un área de 368.00m2, el cual se encuentra inscrito a favor de Cristina Delgado del Carpio, por haberlo adquirido de su anterior propietaria María Manuela Ponce por el precio de dos mil soles, conforme se advierte en el legajo E-218371-1987.

Al verificar legajo E-218371-1987 se puede advertir que en la misma obra la escritura pública N°125 de fecha 07 de octubre de 1939 del registro de escrituras públicas del archivo del Notario Público Juan de Dios Valdivia, donde obra sentada la venta realizada por María Manuela Ponce representado por su Albacea José Delgado del Carpio a favor de Augusto Cerf Díaz, en dicho instrumento público obra la declaración de Augusto Cerf Díaz, quien advierte expresamente lo siguiente: "(...) que la compra de la casa no hacía para sí mismo sino para la señorita Cristina Delgado del Carpio, quien le proporciono los dos mil soles de su propiedad para esta compra y con la que formalizo el contrato de compraventa con la Sra. María Manuela Ponce , siendo pues la compradora la Señorita Delgado del Carpio (...)"

Además, conforme se advierte en el asiento B0001, la partida 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.

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°01111368 (ficha N°83057) y N°01111102 (ficha N°82777) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo, debido a la falta de información técnica en los legajos de la partida N°01111102 que precisen la ubicación del terreno inscrito en dicha partida; 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.

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 lo siguiente: *“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 por presentarse casos como (...) b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (...)”*, se advierte que esta unidad procedió a realizar el análisis de las partidas involucradas existiendo elementos objetivos que permiten establecer con certeza que se trata del mismo predio:

DETALLE	PARTIDA N°01111102 (FICHA N°82777)	PARTIDA N° 01111368 (FICHA 83057)
PROPIETARIO	AUGUSTO CERF DIAZ	CRISTINA DELGADO DEL CARPIO
INSCRIPCION	PRIMERA DE DOMINIO INSTRUMENTO PUBLICO: ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 07 DE OCTUBRE DE 1939, EXPEDIDO POR EL NOTARIO JUAN DE DIOS VALDIVIA, LA MISMA QUE CONTIENE LA DECLARACIÓN DE AUGUSTO CERF DIAZ A TRAVÉS DEL CUAL INDICA QUE LA COMPRA DE LA CASA NO ES PARA SÍ MISMO SINO PARA LA SEÑORITA CRISTINA DELGADO DEL CARPIO (Leg. E-194816)	PRIMERA DE DOMINIO INSTRUMENTO PUBLICO: ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 07 DE OCTUBRE DE 1939, EXPEDIDO POR EL NOTARIO JUAN DE DIOS VALDIVIA, LA MISMA QUE CONTIENE LA DECLARACIÓN DE AUGUSTO CERF DIAZ A TRAVÉS DEL CUAL INDICA QUE LA COMPRA DE LA CASA NO ES PARA SÍ MISMO SINO PARA LA SEÑORITA CRISTINA DELGADO DEL CARPIO. (Leg. E-218371)
UBICACIÓN	CALLE LA MAR N°29 AL 39	CALLE LA MAR N°29 AL 39
AREA	368.00 M2	360.00 M2
LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS	POR EL FRENTE: CON CASA DE LA SRA. EUFEMIA GALLEGOS VIUDA DE RODRIGUEZ, CALLE LA MAR POR MEDIO.	POR EL FRENTE: CON CASA DE LA SRA. EUFEMIA GALLEGOS VIUDA DE RODRIGUEZ, CALLE LA MAR POR MEDIO
	POR ARRIBA: CON CASA DE DOÑA DOMINGA DIAZ Y DE DON JUAN CHENGUAYEN	POR ARRIBA: CON CASA DE DOÑA DOMINGA DIAZ Y DE DON JUAN CHENGUAYEN
	POR EL FONDO: CON CASA DE DOÑA ABIGAIL GANDARILLAS DE AZO Y CASA DE DON CARLOS VIZCARRA	POR EL FONDO: CON CASA DE DOÑA ABIGAIL GANDARILLAS DE AZO Y CASA DE DON CARLOS VIZCARRA

Evaluados los antecedentes registrales podemos advertir que las partidas objeto del presente procedimiento administrativo corresponden al mismo predio ubicado en calle La Mar N° 29 al 39, esto teniendo en consideración sus linderos y que ambas inscripciones se produce en mérito al mismo instrumento público, en ese sentido, en virtud al artículo V del título preliminar del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, se precisa que la calificación registral se realiza sobre la base del título presentado, por lo que a efectos de determinar un aparente procedimiento de cierre de partidas debe considerarse el título presentado, el cual fue materia de calificación para la inscripciones de primera de dominio de las partidas N° 01111368 (ficha N°83057) y N°01111102 (ficha N°82777), encuadrándose de tal forma dentro de un supuesto de duplicidad de partidas con inscripciones idénticas.

Al respecto, esta situación configura un error material en el procedimiento registral, que ha dado origen a la duplicidad de inscripciones sobre un mismo inmueble, afectando la unicidad del folio real y generando incertidumbre jurídica respecto al titular actual del predio;

Al respecto, el primer párrafo del artículo 58 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que: *“Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones referidas a los mismos actos, inscritas en mérito al mismo o distinto título formal, el jefe de la Unidad Registral competente dispone el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que fue cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se deja constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta (...)”*. En ese sentido, en virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, correspondería el cierre de la partida N°01111368 (antes ficha N°83057) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo, por ser la partida registral de menor antigüedad.

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;

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.- DISPONER el cierre de la **partida N°01111368** (antes ficha N°83057) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo por existir duplicidad con inscripciones idénticas con la **partida N°01111102** (antes Ficha N°82777) del mismo registro, conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER, que el Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo, proceda a la reapertura y posterior cierre de la **partida N°01111102** (antes Ficha N°82777), a fin de proceder con la rectificación por error material respecto a la titularidad del predio ubicado en calle La Mar N° 29 al 39 y proceder con la anotación respectiva en atención a lo dispuesto en el artículo primero de la presente resolución.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER, que el Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Islay-Mollendo, proceda a la reapertura y posterior cierre de la partida **N°01111368** (antes ficha N°83057), a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo primero de la presente resolución, efectuando las anotaciones correspondientes.

ARTICULO CUARTO.- COMUNICAR al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI para que tome conocimiento y realice las acciones que le corresponda.

ARTICULO QUINTTO.- DISPONER, que la presente resolución sea puesta en conocimiento de los interesados.

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
17:37:29-0500

RERC/ncom