



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL Nº XII – SEDE AREQUIPA
RESOLUCIÓN JEFATURAL Nº 00042-2026-SUNARP/ZRXII/UREG

Arequipa, 05 de febrero del 2026

Solicitante : Luis Edgar del Santé Bartel | Expediente E-03-2025-041086
Registro : Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa
Materia : Procedimiento Administrativo de Duplicidad de Partidas

Sumilla: Declara improcedente la solicitud de cierre de partida por duplicidad entre la partida registral 01127376 (antes ficha 106119) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa y el código de predio P06158060 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa, sobre la base de lo informado por el área de Catastro; por carecer de elementos técnicos.

VISTOS: El Informe No 00009-2026-SUNARP/ZRXII/UREG/CAT, de fecha 19ENE2026, que contiene el Informe Técnico No 000882-2026-ZRXII/UREG/CAT, de fecha 19ENE2026, expedidos por la Oficina de Catastro, el expediente E-03-2025-041086, de fecha 26NOV2025, suscrito por Luis Edgar del Santé Bartel;

CONSIDERANDO:

Que, mediante documento de vistos, se puso en conocimiento de esta Unidad Registral sobre la existencia de la duplicidad entre la partida registral 01127376 (antes ficha 106119) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa y el código de predio P06158060 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa, correspondiente al lote 07, manzana B del Centro Poblado La Pampilla del distrito de José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa.

Que, según el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Nº 126-2012-SUNARP/SN, prevé 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. Asimismo, el segundo párrafo del acotado Artículo 56° señala que 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, debe tenerse en cuenta 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. De este modo, si la información registral no permite establecer la localización catastral exacta de los predios, no procede atender el pedido de cierre del usuario, por cuanto ante la deficiente información que obra en los archivos registrales, corresponde que dicho aspecto se esclarezca en otra vía.

Que, cabe indicar además que en los casos de duplicidad de partidas del Registro de Predios, se hace necesario el estudio técnico de la Oficina de Catastro, 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 atención a lo solicitado, este despacho remitió expediente E-03-2025-041086, de fecha 26NOV2025 al área de Catastro a fin de que emita el informe técnico correspondiente; siendo atendido mediante Informe Técnico No 000882-2026-ZRXII/UREG/CAT, de fecha 19ENE2026, suscrito por Nelson Villalobos Calderón, Técnico en Catastro, en donde precisa que:

- **Partida Electrónica 01127376 / Ficha 106119 (Estado Activo).**
Según el asiento 001, rubro B el inmueble corresponde a lote de terreno urbano de 722.52 m² ubicado sobre la pista asfáltica que va al cementerio de La Apacheta de esta ciudad en la parte de la calle La Pampilla distrito, provincia y departamento de Arequipa. De igual manera, revisado el título archivado E-34588-1950, no cuenta con planos. Asimismo, la descripción literal de la partida registral y documentos del título archivado carecen de elementos técnicos, lo cual no permite definir la forma y ubicación del predio en evaluación.
- **Código de Predio P06158060 (Estado Activo)**
Tiene un área de 457.06 m² corresponde al lote 7, manzana B del Centro Poblado La Pampilla ubicado en el distrito José Luis Bustamante y Rivero, provincia y departamento de Arequipa. Revisado los documentos técnicos del título archivado 2001-06015863, existe plano de trazado y lotización N° 311-COFOPRI-2001-OJAAQP, asimismo dicho documento cuenta con información digital que nos permite definir la forma y ubicación del predio en evaluación en la Base Grafica Registral.

PARTIDA ELECTRONICA N° 01127376 FICHA N° 106119		PARTIDA SARP N° P06158060	
ESTADO	ACTIVO	ESTADO	ACTIVO
UBICACIÓN	Calle La Pampilla, Zona Camino al Cementerio de la Apacheta Arequipa	UBICACIÓN	MZ B, LOTE 7, Centro Poblado La Pampilla
AREA	722.52 m2	AREA	457.06 M2
LINDEROS	MEDIDAS Y COLINDANCIAS	LINDEROS	MEDIDAS Y COLINDANCIAS
NORTE	sin medidas perimétricas chacras de la Beneficiencia Publica (pista por medio)	FRENTE	15.81 ml Avenida Daniel Alcides Carrion
ESTE	sin medidas perimétricas Fundo de doña Elena Mendiola	DERECHA	32.45 ml Lote 6
OESTE	sin medidas perimétricas Fundo de doña Elena Salas	IZQUIERDA	7.10, 0.89, 2.41, 0.36, 4.53 y 16.23 Lote 8
SUR	sin medidas perimétricas chacra del Convento Santo Domingo (acequia por medio)	FONDO	13.98 ml Propiedad de Terceros

Por lo que concluye que, no es posible realizar la contrastación grafica ni determinar la superposición entre el predio inscrito con partida electrónica 01127376 / ficha 106119 y predio inscrito con código

de predio P06158060, no es posible indicar si se trata del mismo predio.

Que, en el presente caso, la Oficina de Catastro ha señalado que no es posible determinar la existencia de duplicidad y/o superposición entre la partida registral 01127376 (antes ficha 106119) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa y el código de predio P06158060 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa; por lo que no es posible iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad; sin embargo, el hecho que no se pueda determinar la existencia o inexistencia de una supuesta superposición no determina en modo alguno la negación del pedido, sino la falta de documentos técnicos para poder probar lo señalado por el usuario respecto a la duplicidad, por lo que se deja a salvo el derecho del interesado para hacerlo valer en la vía legal correspondiente.

Que, finalmente, es pertinente indicar, que el procedimiento de cierre de partidas registrales no tiene carácter contencioso, ya que no tiene por finalidad resolver conflicto de derecho alguno, no busca determinar la validez o invalidez del acto o derecho inscrito, por lo cual, mediante un procedimiento de cierre de partidas, no se puede solicitar la nulidad o invalidez de un acto, menos aún determinar el mejor derecho de propiedad respecto de un predio, por cuanto dicha función corresponde al Poder Judicial u órgano arbitral competente, tal como lo dispone el artículo 2013¹ del Código Civil.

En uso de las atribuciones conferidas en el artículo 57 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN; literal l) 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 la Resolución No 00010-2026-SUNARP/ZRXII/JEF, de fecha 30 de enero del 2026.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR, improcedente la solicitud sobre el cierre de partida por duplicidad entre la partida registral 01127376 (antes ficha 106119) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa y el código de predio P06158060 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa, sobre la base de lo informado por el área de Catastro, según argumentos señalados en los considerandos.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER, que la presente resolución sea puesta en conocimiento de los interesados.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EL PORTAL INSTITUCIONAL

Firmado digitalmente

ARMINDA EUGENIA CHILLITUPA VALENCIA

Jefa (e) de la Unidad Registral

Zona Registral N° XII – Sede Arequipa – SUNARP

AECV/ajlg



Firmado digitalmente por:
CHILLITUPA VALENCIA Arminda Eugenia FAU
20172679432 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/02/05 14:53:13-0500

¹ **Código Civil. Artículo 2013.** Principio de legitimación.- “El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme”... El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.