



RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 00007-2026-SUNARP/DTR

Lima, 11 de febrero de 2026

SUMILLA: *“No procede declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios cuando no se ha establecido con certeza la existencia de duplicidad conforme al TUO del Reglamento General de los Registros Públicos”.*

“No corresponde aplicar el mecanismo corrector previsto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR, cuando no concurren los presupuestos previstos en dicha norma para su aplicación”.

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG del 26.11.2024 expedida por la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 del Registro de Predios de Huacho, por duplicidad con la partida N° 40006838 del mismo Registro.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante escrito presentado el 04.04.2024, la señora Vitalia Villavicencio Esparza de Manyari, titular registral del predio inscrito en la partida N° 40006838 del Registro de Predios de Huacho, solicitó el cierre de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 del mismo Registro, por considerar que se superponen con su partida N° 40006838.

2.2. Mediante Informe Técnico N° 014506-2024-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 30.05.2024, el área de Catastro de la Zona Registral N° IX informó que “No es posible determinar si el predio inscrito en la **Partida Electrónica N° 40006838** se encuentra superpuesto a los predios inscritos en las partidas N° **08001006 y 50240673**, debido a que los antecedentes registrales de las **Partidas N° 40006838 y 08001006** no permiten graficar y ubicar de manera indubitable a los predios inscritos en las citadas partidas, en consecuencia, no es posible compararlos con el predio inscrito en la Partida **50240673**”.

2.3. Mediante Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG del 26.11.2024, la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 del Registro de Predios de Huacho, por duplicidad con la partida N° 40006838 del mismo Registro, por cuanto el área de catastro de dicha zona registral ha informado que no es posible establecer la existencia de superposición entre las citadas partidas.

2.4. Mediante escrito presentado el 26.12.2024 con H.T. N° E-01-2024-137289, la señora Vitalia Villavicencio Esparza de Manyari interpone recurso de apelación y solicita que se declare la nulidad de la resolución citada en el numeral precedente señalando, entre otros, los siguientes argumentos:

- i) Si bien no se pudo establecer la existencia de superposición por falta de información técnica (plano), correspondía verificar si sobre la base de la información de las partidas y los títulos archivados es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad, conforme lo prevé el numeral 5.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, para lo cual se debe comprender la revisión de la documentación de las partidas registrales y títulos archivados, así como el uso de la tecnología GIS para facilitar la comparación de la información espacial de los predios.
- ii) Con la información obrante en el título N° 9808 del 05.10.1914 se puede determinar la ubicación geoespacial exacta del predio inscrito en la partida N° 40006838; así como, con la información obrante en las partidas N° 50228573 y N° 50235192 (independizadas de la partida matriz N° 08001006) se puede determinar la ubicación geoespacial exacta del predio inscrito en dicha partida matriz.
- iii) Que, en el título archivado N° 2020-01058432 que dio mérito a la independización extendida en la partida N° 50235192, se señala como fundamento de hecho que el área independizada por prescripción adquisitiva *“TENIA COMO SUSTENTO ¡LA TRANSFERENCIA DE*

POSESIÓN Y PROPIEDAD QUE HACÍA MI PERSONA SOBRE MI PROPIEDAD REGISTRADA EN MI PARTIDA 40006838j...ESTO ES, UN RECONOCIMIENTO TANTO DE LOS INTERVINIENTES COMO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA SUPERPOSICIÓN RECLAMADA”.

2.5. Mediante Oficio N° 00006-2025-SUNARP/Z.R.N° IX/UREG del 03.01.2025, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX eleva a la Dirección Técnica Registral el recurso de apelación señalado en el numeral precedente, acompañado del respectivo expediente administrativo.

2.6. Mediante Memorándum N° 00013-2025-SUNARP/DTR/SNR del 22.01.2025, esta Dirección Técnica Registral solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral emita el informe técnico que determine si las partidas N° 08001006 y N° 50240673 se superponen con la partida N° 40006838; el cual fue atendido con el Memorándum N° 00051-2025-SUNARP/DTR/SCT del 03.03.2025, que adjunta el Informe Técnico N° 00021-2025-SUNARP/DTR/SCT del 03.03.2025, aclarado y ampliado con el Informe Técnico N° 00152-2025-SUNARP/DTR/SCT del 16.12.2025, a través del cual el ingeniero Julio de la Rosa Benito concluyó que no es posible establecer la existencia de superposición de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 sobre la partida N° 40006838.

2.7. Mediante Oficio N° 00130-2025-SUNARP/Z.R.N° IX/UREG del 18.02.2025, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona N° IX eleva a la Dirección Técnica Registral el escrito presentado por la recurrente con H.T. N° E-01-2025-016462, a través del cual adjunta un plano y memoria descriptiva elaborados por un ingeniero y además señala, entre otros, el siguiente aspecto:

- El título archivado N° 2020-01058432 que dio mérito al predio inscrito en la partida N° 50235192 (independizada de la partida matriz N° 08001006), se sustentó en un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio amparado más bien en la propiedad del fundo San Marcos inscrito en la partida N° 40006838. Con esta “concertación de prescripciones adquisitivas se ha cometido un fraude”, en los que se utilizaron como prueba instrumentos públicos de transferencias del Fundo San Marcos, puesto que, la nueva independización efectuada en la partida N° 50235192 es proveniente de la partida N° 40006838, y no de la partida N° 08001006.

2.8. Mediante escrito presentado ante la Dirección Técnica Registral con H.T. N° E-00-2025-061775 del 15.09.2025 la recurrente reitera el aspecto señalado en el escrito citado en el numeral precedente y señala, entre otros, los siguientes aspectos que para mayor comprensión reordenamos:

- i) Este caso se encuentra incurso en el supuesto previsto en el literal e) del numeral 5.5 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, que prevé el caso en el cual la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo N° 667, y el cual se encuentra desarrollado en el numeral 6.3 de dichos Lineamientos; correspondiendo en aplicación de dicha norma, cerrar la partida N° 50240673 y trasladar sus asientos a la partida N° 40006838, o extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo el área usucapida y trasladando a la partida N° 50240673 la hipoteca legal correspondiente.
- ii) Que, mediante escritura pública del 08.01.2013 (anexo B) transfirió a favor de RÍO CASMA S.A.C. (ahora INVESTMENT REAL ESTATE S.A.C.) el área de 414,213.00 m² (4.9599%) respecto de los derechos y acciones que ostenta sobre el predio inscrito en la partida N° 40006838, cuya transferencia y respectiva hipoteca se inscribió en el asiento C000030 y D00001 de dicha partida.
- iii) Que, mediante un “fraude registral” se ha extraído ilícitamente el área de 187,675.82 m² (que corresponde a una parte del área de transferencia de 414,213.00 m²), la cual se inscribió en la partida N° 50235192 a través de un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial en la que se consigna tal área como si fuera independizada de la partida matriz N° 08001006; esta área de 187,675.82 m² se acumula en la partida N° 50240673, luego se subdivide e independiza el área total en 850 lotes. Con ello refiere, se ha perpetrado un acto “fraudulento” para que RIO CASMA S.A.C. deje de pagar el saldo del precio de la venta que adeuda y evitar el traslado de la hipoteca legal en las partidas de los citados lotes independizados, ocasionándole un grave perjuicio económico.
- iv) Que, “no se trata de duplicidad de partidas ni de superposición de áreas, porque no existe una ni otra”, los predios inscritos en las partidas N° 40006838 y N° 08001006 no son colindantes, razón por la cual es imposible que pueda existir superposición entre dichos predios. Lo que existe es una “suplantación” realizada por RIO CASMA S.A.C. (ahora INVESTMENT REAL ESTATE S.A.C.) al independizar el área de 187,675.82 m² de la partida matriz N° 08001006, sin considerar que tal área proviene de la partida N° 40006838.

2.9. Mediante escrito presentado con H.T. N° E-00-2025-081783 del 26.11.2025, la recurrente solicita el uso de la palabra, la cual fue concedida el 04.12.2025

mediante audiencia virtual realizada a través de la plataforma *Google Meet*, de lo cual se ha dejado constancia mediante el acta que obra a fojas 460 del expediente administrativo.

2.10. Mediante correo institucional de fecha 01.12.2025, la Dirección Técnica Registral solicitó a la Coordinadora de la Subunidad de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N° IX, la copia del título archivado N° 9808 del 25.09.1914 correspondiente a la primera inscripción de dominio del predio San Marcos inscrito en la partida N° 40006838; el cual fue atendido mediante correos institucionales de fechas 01 y 02.12.2025 a través de los cuales se remite la copia del citado título archivado.

2.11. Mediante correo institucional de fecha 02.12.2025, la Dirección Técnica Registral solicitó a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, la información del expediente administrativo de reconstrucción del título archivado N° 9808 del 25.09.1914; el cual fue atendido mediante correo institucional de fecha 03.12.2025 a través del cual se remite la copia del expediente de reconstrucción de dicho título archivado.

III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo con los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.

IV. CUESTIÓN A DILUCIDAR:

Si es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.

V. ANÁLISIS:

5.1. Si es aplicable al presente caso lo dispuesto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.

5.1.1. Como ha sido señalado en los antecedentes, mediante la Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG la Unidad Registral de la Zona N° IX declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 por duplicidad con la partida N° 40006838. La recurrente a través de su escrito de apelación cuestiona dicha decisión reiterando su

pedido de cierre por considerar que sí concurre el supuesto de duplicidad entre las citadas partidas.

- 5.1.2. No obstante el cuestionamiento anterior, la recurrente a través del escrito presentado el 15.09.2025 señala que entre las aludidas partidas no existe el supuesto de duplicidad ni de superposición, sino que el caso en concreto se trata de un “fraude registral” cometido por RIO CASMA S.A.C., quien refiere siguió un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio en el que de manera fraudulenta independizó en la partida N° 50235192 el área de 187,675.82 m² señalando como antecedente registral el predio inscrito en la partida N° 08001006, cuando tal área tiene como antecedente su partida N° 40006838; por lo que solicita que en esta vía administrativa se corrija tal circunstancia a través de la aplicación del mecanismo corrector previsto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.
- 5.1.3. Cabe precisar en principio, que la aplicación de tal mecanismo corrector, de corresponder al presente caso, no tiene por finalidad solucionar los aspectos relativos al “fraude” o controversia que pudiera existir respecto a los derechos de los titulares registrales, ya que la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponde a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013¹ del Código Civil, como se explicará más adelante.
- 5.1.4. Sin perjuicio de ello, y siendo que el punto en cuestión es si es aplicable o no al presente caso el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, antes de establecer los alcances de dicho numeral, resulta pertinente poner en contexto el supuesto de su aplicación. Al respecto, la duplicidad de partidas consistente en la asignación de más de una partida registral a un mismo predio o la superposición (parcial o total) de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, constituye una situación anómala que vulnera la seguridad jurídica que brinda el Registro, para cuya solución el ordenamiento jurídico ha previsto como principal mecanismo corrector el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través de los procedimientos previstos en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP).

¹ “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”.

5.1.5. No obstante, si bien el cierre de la partida menos antigua es el mecanismo corrector ordinario en los casos de duplicidad, tal mecanismo no es el único, pues nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos especiales distintos de solución a algunos supuestos de duplicidad. Tales supuestos, con mecanismos de solución distintos al ordinario, se encuentran enumerados en el numeral 5.5² de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR, entre los que se encuentra precisamente el supuesto en el cual la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667, estableciéndose los presupuestos para su aplicación en el numeral 6.3 de los mismos lineamientos, el cual prescribe:

“6.3. Actuaciones en caso la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

Si la duplicidad ha sido generada por la nueva inmatriculación de un predio rural ya inscrito, a favor del usucapiente, en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva regulado en el Decreto Legislativo 667, la UREG emite resolución declarando improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida por duplicidad y dispone que el registrador, siempre que no se perjudique derechos de terceros, proceda a correlacionar las partidas involucradas, trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, extendiendo en esta última la anotación de independización deduciendo de la partida matriz el área usucapida”.

5.1.6. El numeral glosado, prevé el supuesto de duplicidad generado con la apertura de partida para la inscripción del derecho de posesión en el marco del

² **“5.5. Determinación de la medida correctiva a aplicar.**

Para establecer la medida correctiva a aplicar, la UREG debe verificar o descartar que el caso concreto se encuentra incurso en alguno de los supuestos que a continuación se señalan:

a) Supuesto contemplado en la tercera disposición complementaria de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.

b) Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202, Decreto Legislativo que modifica disposiciones del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.

c) Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o, supuestos análogos.

d) Supuesto contemplado en la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

e) Que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

En caso de haberse descartado la ocurrencia de alguno de los supuestos antes indicados, la UREG determina si los asientos de las partidas involucradas son idénticos, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre, conforme a los procedimientos previstos en los artículos 58 al 60 del TUO del RGRP, según corresponda”.

derogado Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales, que regulaba, entre otros, el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa de predios rurales de propiedad de particulares, el cual contemplaba la inscripción del derecho de posesión a favor de quien venía poseyendo y explotando económicamente un predio rural de propiedad de particulares en forma directa, continua, pacífica, pública y como propietario, por un plazo mayor a 05 años (usucapiente), previo cumplimiento de los requisitos previstos en dicho decreto legislativo; la notificación vía carteles al propietario del predio y la publicación por única vez en el diario oficial El Peruano, a fin que el interesado pueda formular oposición; y, transcurrido el plazo de treinta (30) días desde la publicación sin formularse oposición a la prescripción, la inscripción del derecho de propiedad del usucapiente.

- 5.1.7. Durante gran parte del periodo de vigencia del citado procedimiento no se contaba con la Base Gráfica Registral de los predios inscritos, razón por la cual, en varios casos los derechos de posesión de los usucapientes se inscribieron en partidas nuevas, pese a que los predios objeto de prescripción adquisitiva administrativa ya se encontraban registrados, dando lugar a la situación anómala de duplicidad. No obstante, como el supuesto de duplicidad generado constituye una situación especial en la que el derecho que debe prevalecer es el del usucapiente³, el Tribunal Registral, aprobó en su vigésimo sétimo y vigésimo octavo pleno, un precedente de observancia obligatoria⁴ que sustrae dicho supuesto a la aplicación del mecanismo corrector ordinario previsto en el TUO del RGRP, estableciendo que en tal supuesto, y siempre que no se perjudique derecho de terceros, el registrador correlacione ambas partidas trasladando los asientos de la partida más reciente a la más antigua o, deduciendo de la partida matriz el área usucapida.
- 5.1.8. Así, los presupuestos para la aplicación del numeral 6.3 citado son: i) Que se haya establecido de manera cierta la existencia de duplicidad entre dos partidas; ii) Que la partida más reciente se haya generado con la inscripción del derecho de posesión en el marco del derogado Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales; y iii) Que, la medida correctiva a aplicar en sede registral (traslado de asiento o correlación de partidas) no perjudique el derecho de terceros. Veamos si concurren dichos presupuestos:

³ Y, es que, como se señala en la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T, *la posesión cualificada (y la explotación económica, en materia de predios rurales) de un bien por el poseedor justifica que el ordenamiento reconozca a éste como su propietario, privando al verdadero titular de la propiedad.*

⁴ “5.- RECTIFICACIONES DE DUPLICIDADES DE PREDIOS INSCRITOS EN VIRTUD DEL D.L.667 ‘Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”. Criterio adoptado en la Resolución N° 089-2004-SUNARP-TR-T del 19 de mayo de 2004 y en la Resolución N° 167-2003-SUNARP-TR-L del 03.04.2003.

Sobre el primer presupuesto: si concurre la duplicidad entre las partidas involucradas.

- 5.1.9. Como el Informe Técnico N° 014506-2024-Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT que sustentó la resolución apelada, concluyó que no es posible determinar la superposición de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 con la partida N° 40006838; esta Dirección Técnica solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral la emisión de un nuevo informe técnico que determine la existencia de superposición entre las citadas partidas.
- 5.1.10. Así, mediante el Informe Técnico N° 00021-2025-SUNARP/DTR/SCT del 03.03.2025, aclarado y ampliado con el Informe Técnico N° 00152-2025-SUNARP/DTR/SCT del 16.12.2025, la Subdirección de Base Gráfica Registral ha informado que respecto al predio inscrito en la partida N° 50240673 lo ubicó en la base gráfica registral, no obstante, informó que no es posible determinar la forma y ubicación del predio inscrito en la partida N° 40006838, y respecto al predio inscrito en la partida N° 08001006 solo lo ubicó referencialmente; razón por la cual concluyó que no es posible establecer la existencia de superposición entre las citadas partidas.
- 5.1.11. A mayor abundamiento, en el numeral III del Informe Técnico N° 00021-2025-SUNARP/DTR/SCT en mención, la Subdirección de Base Gráfica Registral ha señalado que el título archivado N° 9808 del 25.09.1914 que dio mérito a la primera inscripción de dominio del predio rústico SAN MARCOS en la partida N° 40006838 (más antigua) no obra en el archivo registral. Al respecto, es pertinente señalar que, en atención al pedido formulado por esta Dirección Técnica Registral, la Unidad Registral de la Zona N° IX remitió a esta Dirección Técnica Registral la copia del expediente de reconstrucción de dicho título archivado, el cual obra a fojas 484 del expediente administrativo.
- 5.1.12. Así, obra en dicho expediente la Resolución de Gerencia Registral N° 1341-2008-SUNARP-Z.R.N° IX/GR del 10.09.2008⁵, en cuyo artículo primero la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral) dispuso el inicio del procedimiento de reconstrucción parcial del título archivado N° 9808 del 25.09.1914 y, en su artículo tercero, dispuso que se incorpore al citado título archivado el testimonio de la escritura pública de compraventa de fecha 11.09.1914 que

⁵ Dicha resolución fue rectificadas mediante las siguientes resoluciones: Resolución N° 370-2009-SUNARP-Z.R.N° IX/GR del 14.05.2009, en el sentido de indicarse que el título archivado N° 9808 del 25.09.1914 "forma parte del Archivo de Legajos de la Oficina Registral de Lima" y Resolución N° 551-2009-SUNARP-Z.R.N° IX/GR del 31.07.2009, en el sentido de indicarse que además de los documentos descritos en los literales a), b) y c) del tercer considerando de la Resolución N° 1341-2008-SUNARP-Z.R.N° IX/GR, se encontraría además el documento constituido por: "d) el Expediente Judicial que contiene el Plano levantado por el Ing. Alberto Ortigud el 11 de setiembre de 1914, valorizado y debidamente reconocido con fecha 17 de setiembre de 1914, ante el Juez de Primera Instancia, Dr. Andrés Echevarría y Actuario J.R. Vidal, correspondiente al terreno en parte cultivado conocido como San Marcos sito en el Valle de Huaura de la provincia de Chancay".

dio mérito a la primera inscripción de dominio del aludido predio SAN MARCOS. Asimismo, en el trámite de dicho procedimiento se emitió la Resolución de Gerencia N° 128-2010-SUNARP-Z.R.N° IX/GR del 30.03.2010, la cual declara concluido el procedimiento de reconstrucción de dicho título archivado al haberse vencido el plazo reglamentario sin haberse obtenido el “Expediente Judicial en el que obra el Plano levantado por el Ing. Alberto Ortigud el 11 de setiembre de 1914, correspondiente al terreno conocido como San Marcos situado en el Valle de Huaura en la Provincia de Chancay, el cual se menciona en el literal d) del Tercer Considerando de la Resolución N° 1341-2008-SUNARP-Z.R.N° IX/GR de fecha 31 de julio de 2009”.

5.1.13. Considerando que el título archivado N° 9808 del 25.09.1914 fue objeto de reconstrucción parcial, esta Dirección Técnica solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral evalúe la información incorporada en dicho título archivado a fin de que informe si es posible ubicar el predio inscrito en la partida N° 40006838. Así, a través del Informe Técnico N° 00152-2025-SUNARP/DTR/SCT del 16.12.2025, dicha Subdirección ha informado lo siguiente: *“4.1. No es posible determinar el ámbito de la partida N° 40006838, en base a la información de sus linderos, contenida en el documento parcial del título archivado N° 9808 de fecha 25/09/1914, en el cual se verifica conforme a la descripción literal”*.

5.1.14. Conforme a lo informado por la Subdirección de Base Gráfica Registral, no es posible establecer la existencia de superposición de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 con la partida N° 40006838, esto es, no concurre el presupuesto básico de duplicidad de partidas. Cabe resaltar en este punto, que la misma recurrente reconoce en su escrito presentado con fecha 15.09.2025, que en el presente caso no concurre el supuesto de duplicidad entre las partidas involucradas señalando, incluso, que los predios inscritos en las partidas N° 40006838 y N° 08001006 no son colindantes. Por tanto, no concurre el primero de los presupuestos para aplicar el mecanismo corrector previsto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.

Sobre el segundo presupuesto: Que la partida más reciente se haya generado con la inscripción del derecho de posesión en el marco del derogado Decreto Legislativo N° 667.

5.1.15. Del examen de las partidas se advierte que la **partida N° 08001006 (menos antigua)** del Registro de Predios de Huacho, correspondiente al fundo Buenos Aires ubicado en el distrito de Vegueta, provincia de Chancay, de una extensión superficial de 100 ha, fue abierta con la anotación preventiva de la primera inscripción de dominio de dicho fundo a favor de Mariano H. Tueros, efectuada en mérito a la escritura pública de adjudicación de fecha 15.09.1925

expedida por el notario de Lima, Manuel R. Chepote⁶, presentado con el título N° 4006 del **28.09.1925** (asiento 1). La inscripción definitiva del dominio se extendió en mérito de la escritura pública de fecha 26.10.1925 otorgada ante notario de Lima Manuel R. Chepote, presentada con el título N° 4636 del 04.11.1925 (asiento 4). De la partida N° 08001006 se han independizado dos partidas, quedando en la misma un área remanente; se detalla a continuación las inscripciones obrantes en las citadas partidas independizadas:

- Partida **N° 50228573**, correspondiente al predio Flamencos B, ubicado a la altura del Km 164 de la carretera Panamericana Norte, distrito Vegueta, provincia de Huaura, de un área de 49.2361 ha (492,360.55 m²), a favor de RIO CASMA S.A.C. (actualmente INVESTMENT REAL ESTATE S.A.C.), en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio seguido ante la notaria de Huacho, Kelly Kuzma Alfaro, según escritura pública de fecha 18.07.2019, memoria descriptiva y plano, presentados con el título N° 01699787 del 18.07.2019.
- Partida **N° 50235192**, correspondiente al predio Flamencos, ubicado a la altura del Km 164 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Vegueta, provincia de Huaura, de un área de **18.7676 ha (187,675.82 m²)** a favor de Víctor Manuel Lasheras Benito, en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio seguido ante la notaria de Huacho, Kelly Kuzma Alfaro, según instrumento N° 125 de fecha 24.07.2020 e instrumento aclaratorio N° 268 de fecha 16.12.2020, plano y memoria descriptiva, presentados con el título N° 01058432 del 05.08.2020. En el asiento C00002 obra la inscripción de la compraventa de dicho predio efectuada a favor de INVESTMENT REAL ESTATE S.A.C.
- Las citadas partidas **N° 50228573** y **N° 50235192** se encuentran cerradas al haberse acumulado en la partida **N° 50240673**.

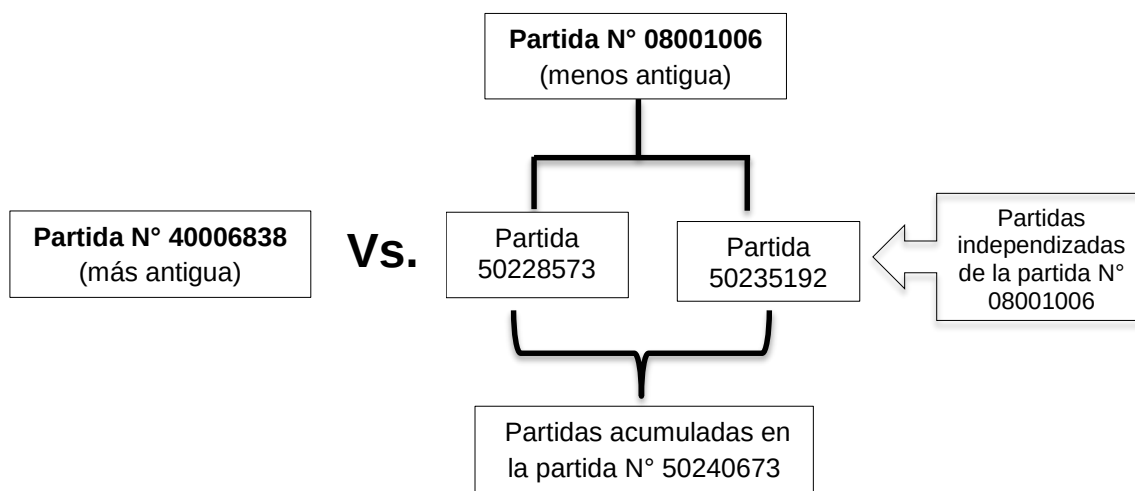
5.1.16. La partida **N° 50240673 (menos antigua)** del Registro de Predios de Huacho, corresponde a la acumulación de las partidas N° 50228573 y N° 50235192, en la cual se describe al predio FLAMENCOS CONDOMINIO con un área de 68.0036 ha (680,036.37 m²). Dicha acumulación se extiende en mérito de la solicitud formulada por su propietaria INVESTMENT REAL ESTATE S.A.C. mediante documento privado con firma legalizada el 27.05.2021 por notario de Huacho, Ricardo Albino Mejía Cordero, presentado con el título N°

⁶ De la revisión de dicha escritura pública, se advierte que en mérito de un procedimiento de concesión seguido por los señores Tovar, Vargas y Tueros, se otorgó a estos el dominio sobre 300 ha de terreno de la Pampa Salitral y se acordó que de las 300 ha materia de concesión, 100 ha corresponde al nombre de "Buenos Aires" y serían de propiedad exclusiva de Don Mariano H. Tueros, área última respecto a la cual existía el defecto subsanable de no haberse designado los linderos del fundo.

02234715 del 19.08.2021. En el asiento B00002 de esta partida se inscribe la anotación preventiva del proyecto de habilitación urbana describiendo, entre otros, el cuadro de áreas y el total de lotes (816); y en el asiento B00003 se preindependizan los lotes en mérito del título N° 02088244 del 17.07.2024.

5.1.17. Por su parte, la partida N° **40006838 (más antigua)** del Registro de Predios de Huacho, corresponde a la primera inscripción de dominio del terreno SAN MARCOS ubicado en el Valle de Huaura, provincia de Chancay (hoy Huaura), con un área de 835 ha y 1,300 m², a favor de la Sociedad Colectiva “M. Villavicencio e hijos”, en mérito a la transferencia efectuada por Agustina Dulanto Gamarra mediante el testimonio de la escritura de fecha 11.09.1914 otorgada ante notario de la ciudad de Huacho, don Clemente Luis Ramírez, conforme consta en el asiento 1 extendido con el título N° 9808 del 25.09.1914. Sobre dicha partida se han extendido múltiples transferencias de acciones y derechos, recayendo actualmente la titularidad registral a favor de diversos propietarios.

5.1.18. Para mayor detalle véase el siguiente gráfico:



5.1.19. Como puede apreciarse de la descripción de los antecedentes registrales, la partida menos antigua N° 08001006 no se ha generado con la inscripción del derecho de posesión a que se refiere el derogado Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales.

5.1.20. Cabe precisar, de acuerdo a los antecedentes registrales citados en el numeral 5.1.15, que la partida N° 50228573 se abrió con la inscripción del derecho de dominio e independización a favor de RIO CASMA S.A.C. del predio de un área de 492,360.55 m², **en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva tramitado en sede notarial por el cual tal sociedad adquiere por prescripción dicha área que formó parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 08001006**; asimismo,

la partida N° 50235192 se abrió con la inscripción del derecho de dominio e independización a favor de Víctor Manuel Lasheras Benito del predio de un área de 187,675.82 m², **en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva tramitado en sede notarial por el cual dicho titular adquiere por prescripción la referida área que formó parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N° 08001006.**

- 5.1.21. Entonces, tales partidas independizadas N° 50228573 y N° 50235192, acumuladas luego en la partida N° 50240673, tampoco se han generado con la inscripción del derecho de posesión a que se refiere el derogado Decreto Legislativo N° 667, Ley del Registro de Predios Rurales; por tanto, no concurre el segundo presupuesto para aplicar el mecanismo corrector previsto en el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios.
- 5.1.22. Además, precisamos que los predios independizados en las partidas N° 50228573 y N° 50235192 provienen del predio de mayor extensión inscrito en la partida matriz N° 08001006, más no provienen del predio inscrito en la partida N° 40006838 como lo señala la recurrente.

Sobre el tercer presupuesto: Que, la medida correctiva a aplicar en sede registral (traslado de asiento o correlación de partidas) no perjudique el derecho de terceros.

- 5.1.23. El tercero al que alude el numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, es aquel adquirente que mediante compraventa u otro acto adquiere algún derecho con posterioridad a la culminación del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa a que se refiere derogado Decreto Legislativo N° 667; no obstante, como ya se señaló, en el presente caso la partida matriz menos antigua N° 08001006 **no** se ha abierto en mérito de dicho procedimiento de prescripción, asimismo, de los títulos que dieron origen a las partidas N° 50228573 y N° 50235192 **consta que las mismas se abrieron en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado en sede notarial de conformidad a la Ley N° 27157 y la Ley N° 27333, por el cual se independizan de dicha partida matriz N° 08001006,** más **no** en mérito del procedimiento previsto en el citado Decreto Legislativo N° 667.
- 5.1.24. De manera que, al no haberse generado las partidas menos antiguas con la inscripción del derecho de posesión en el marco del derogado Decreto Legislativo N° 667, ni de advertirse la duplicidad entre las partidas involucradas, no es posible aplicar el mecanismo corrector previsto en el numeral 6.3 de los referidos Lineamientos; pero, aun cuando concurrieran

estos dos presupuestos, en la partida más antigua N° 40006838 se han inscrito en la actualidad múltiples transferencias de derechos y acciones, recayendo la titularidad registral a favor de diversos propietarios que habrían podido verse perjudicados de pretenderse aplicar alguna medida correctiva en sede administrativa.

- 5.1.25. Entonces, en el presente caso no concurren los presupuestos para la aplicación del numeral 6.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios; en consecuencia, no es exacto lo señalado por la recurrente en el ítem i) del numeral 2.8 de los antecedentes, cuando refiere que el caso en concreto se encuentra incurso en el supuesto previsto en el literal e) del numeral 5.5 de los citados Lineamientos.
- 5.1.26. Ahora bien, como ya se señaló, la recurrente solicitó la aplicación del numeral 6.3 de los citados Lineamientos, para que se corrija el “fraude registral” que habría cometido RIO CASMA S.A.C. en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio que dio mérito a la independización del área de 187,675.82 m² en la partida N° 50235192, cuyo antecedente registral es la partida N° 08001006; ya que, según señala la recurrente, tal área tiene como antecedente registral el predio de su propiedad inscrito en la partida N° 40006838, más no la partida N° 08001006. Es decir, lo que pretende es que se correlacione la partida más antigua N° 40006838 con la partida menos antigua N° 50240673 (constituida por la acumulación de las partidas N° 50228573 y N° 50235192) y se traslade los asientos de esta última partida a la partida N° 40006838 o, se deduzca de esta partida el “área usucapida”, así como se traslade la hipoteca legal obrante en la partida N° 40006838 a la partida N° 50240673.
- 5.1.27. Como ya se ha mencionado, en el caso en concreto no concurren los presupuestos para aplicar la correlación prevista en el numeral 6.3 de los citados Lineamientos, pero, aun en el supuesto negado de que concurrieran dichos presupuestos, lo que correspondería sería únicamente que en sede registral se correlacione la partida menos antigua N° 50240673 con la partida más antigua N° 40006838, deduciendo de esta última el área usucapida; de ninguna manera dicha correlación conllevaría a que se traslade a la partida N° 50240673 el gravamen (hipoteca) que pudiera obrar en la partida más antigua N° 40006838.
- 5.1.28. Asimismo debemos señalar que, de acuerdo al título en que se fundamenta inmediata y directamente la inscripción efectuada en la partida N° 50235192, al que nos hemos referido en el numeral 5.1.15, **consta que tal partida se independizó de la partida matriz N° 08001006** en mérito del procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio tramitado en sede notarial. En todo caso, como la recurrente sostiene que en dicho procedimiento de prescripción

se habría cometido un “fraude”, debemos señalar que el cuestionamiento al procedimiento e inscripción de los predios publicitados en tales partidas no corresponde ser dilucidado en sede administrativa, toda vez que tanto el procedimiento de prescripción administrativa en cuyo marco se extendió la referida inscripción, como la propia inscripción **solo pueden ser cuestionados en sede judicial**, ya que las inscripciones gozan de la garantía de intangibilidad consagrada en el literal b) del artículo 3⁷ de la Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Sunarp, y se encuentran legitimadas en virtud a lo señalado en el artículo 2013 del Código Civil, conforme al cual, **el contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare su invalidez en la vía judicial o arbitral**. En ese sentido, son inexactos los argumentos de la recurrente señalados en los ítems ii), iii) y iv) del numeral 2.8 de los antecedentes.

5.2. Si la Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG incurre en causal de nulidad.

- 5.2.1. La evaluación de la nulidad de actos administrativos se sustenta en la facultad de la administración de control de sus propios actos (control administrativo) el cual tiene por finalidad la protección y defensa de la legalidad administrativa y de los derechos subjetivos de los administrados, en armonía con el principio del interés público que gestiona la Administración Pública.
- 5.2.2. La nulidad opera cuando el acto administrativo es afectado por alguno de los vicios previstos en el artículo 10⁸ del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N° 27444, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, sin ser susceptible de conservación; es decir, cuando el vicio que lo afecta es trascendente o relevante. La nulidad puede ser declarada a pedido de parte o de oficio.

⁷ “**Artículo 3.-** Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

(...)

b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;

(...)”

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”.

- 5.2.3. Conforme al numeral 11.1 del artículo 11 del TUO de la Ley N° 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 dicha norma. El numeral 218.1 del artículo 218 del TUO de la Ley N° 27444 señala los tipos de recursos administrativos, siendo el recurso de apelación el medio idóneo para cuestionar o interponer la respectiva impugnación al acto administrativo.
- 5.2.4. En el presente caso, la recurrente a través de su escrito de apelación plantea la nulidad de la Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG por presunta falta de motivación, señalando que la primera instancia no verificó la información obrante en las partidas y los títulos archivados para determinar con certeza la existencia de duplicidad de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 con la partida N° 40006838, y que no efectuó la evaluación prevista en el numeral 5.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, para determinar la existencia de duplicidad. En ese contexto, se desprende que la apelante estaría alegando la causal de nulidad prevista en el numeral 2 del artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, referida al defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez del acto administrativo, como es la motivación.
- 5.2.5. Como se aprecia, la recurrente alega en su escrito de apelación la existencia de duplicidad entre las partidas N° 08001006 y N° 50240673 con la partida N° 40006838; no obstante, como se ha desarrollado en los numerales 5.1.9 al 5.1.14 de la presente resolución, en el presente caso no se configura el supuesto de duplicidad ya que no ha sido posible establecer la existencia de superposición entre las citadas partidas, conforme a la conclusión arribada tanto por el área técnica de la Zona N° IX como por la Subdirección de Base Gráfica Registral. Asimismo, debemos señalar que en los considerandos de la resolución recurrida se advierte que la primera instancia evaluó los supuestos previstos en el último párrafo del numeral 5.3⁹ de los Lineamientos para el

⁹ “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.

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 UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (Por ejemplo: Predio ubicado en la esquina de las avenidas X e Y en un caso y, en el otro, predio con frente a la avenida X colindante por la derecha con la avenida Y), sin perjuicio, en este último caso, de requerir informe complementario al área de catastro”.

procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, concluyendo también en que no es posible establecer la superposición entre las aludidas partidas.

5.2.6. En consecuencia, la Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG no incurre en la causal de nulidad invocada ni en ninguna otra de las previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, habiendo actuado la Unidad Registral conforme al principio de legalidad y dentro del ámbito de sus competencias al declarar improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas, al no haberse establecido la existencia de superposición entre las partidas involucradas.

5.2.7. Sin perjuicio de ello, debe reiterarse que la misma recurrente manifiesta posteriormente en su escrito presentado ante esta Dirección Técnica Registral con fecha 15.09.2025, que tiene conocimiento que en el presente caso no concurre el supuesto de duplicidad entre las partidas N° 40006838 y N° 08001006.

5.3. Sobre los otros argumentos expuestos por la recurrente.

5.3.1. Se advierte en el escrito presentado el 10.02.2025 con la H.T. E-01-2025-016462, que la recurrente adjunta planos y memoria descriptiva de fecha enero 2025, elaborados por el Ing. José Andrés Jáuregui Mendoza, en los cuales refiere se determina la existencia de superposición entre las partidas involucradas. Al respecto, se debe señalar que la evaluación para determinar la existencia de duplicidad se realiza sobre la base de la información que obra en el archivo registral, como es la partida registral y los títulos archivados que dieron mérito a la extensión de los asientos registrales; no resultando aplicable la evaluación de información extrarregistral, es decir, aquella que no ha pasado por el tamiz de la calificación registral.

5.3.2. En tal sentido, si la información que obra en el registro no permite establecer la duplicidad de partidas como, por ejemplo, la superposición de áreas, no corresponde dar inicio al procedimiento de cierre ni aplicar ningún otro mecanismo corrector, resultando improcedente evaluar información adicional que no conste registrada y publicitada en las fichas o partidas electrónicas y en los títulos archivados.

VI. 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,

actualizado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00125-2024-SUNARP/SN.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la señora Vitalia Villavicencio Esparza de Manyari y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución N° 698-2024-SUNARP-Z.R.N° IX/UREG del 26.11.2024 expedida por la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 08001006 y N° 50240673 del Registro de Predios de Huacho, por duplicidad con la partida N° 40006838 del mismo Registro, por las consideraciones expuestas en la presente resolución.

Artículo 2°. - DISPONER la notificación de la presente resolución a la apelante.

Artículo 3°.- DISPONER la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° IX, para los fines pertinentes.

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

**Firmado digitalmente
MARIO ANTONIO ROSARIO GUAYLUPO
Director (e) Técnico Registral-DTR
SUNARP**

MARG/her-ylra