



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° XII – SEDE AREQUIPA
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00044-2026-SUNARP/ZRXII/UREG

Arequipa, 09 de febrero del 2026

Solicitante : Moisés Lazo Málaga | H.T. 012860
Expediente : 00006-2020-Z.R.N°XII-UREG-DUP
Registro : Registro de Propiedad Inmueble
Materia : Duplicidad de Partidas

Sumilla: Disponer el cierre total de la partida con código de predio P06157739 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa por encontrarse en superposición con inscripción incompatible con la partida registral 01083507 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa, de acuerdo al art. 60° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.

VISTO: La Resolución Jefatural No 00432-2025-SUNARP/ZRXII/UREG, de fecha 25 de junio del 2025, la Resolución de la Unidad Registral No 00038-2021-Z.R.N°XII-UREG, de fecha 12 de enero del 2021; y

CONSIDERANDOS:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral No 00038-2021-Z.R.N°XII-UREG, de fecha 12ENE2021 y su ampliatoria Resolución Jefatural No 00432-2025-SUNARP/ZRXII/UREG, de fecha 25JUN2025, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total del código de predio P06157739 de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa (menos antiguo) por encontrarse en superposición total con inscripciones incompatibles con la partida registral 01083507 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa (inscripción más antigua), por los argumentos señalados en los considerandos precedentes.

Que, con fecha 03MAR2021, 04MAR2021 y 27JUN2025, se realizaron las anotaciones de duplicidad en las partidas involucradas en el presente expediente, foja diecisiete (17), dieciocho (18), cuarenta y dos (42), cuarenta y tres (43) y cuarenta y cuatro (44), mediante títulos 2021-00127216 y 2025-01877802.

Que, a fojas 09 (nueve) a la 16 (dieciséis), 21 (veintiuno) a la 22 (veintidós) y de la foja 45 (cuarenta y cinco) a la 53 (cincuenta y tres) obran las notificaciones a los titulares de las partidas objeto del procedimiento de cierre.

Que, el aviso conteniendo un extracto de la citada Resolución, fue publicada en el diario oficial El Peruano y en el diario La Razón el día 29MAR2021, según fojas 19 (diecinueve) y 20 (veinte).

Que el penúltimo párrafo del artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución Nro. 126-2012-SUNARP/SN, señala que “*Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia (hoy Unidad Registral) dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas (...)*”. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. Artículo modificado con la Resolución N° 00041-2024-SUNARP/SN, publicada el 22 marzo 2024.¹

Que, habiéndose vencido el plazo de los sesenta (60) días conforme se alude en el considerando que antecede, se ha verificado que no se ha formulado oposición respecto al cierre parcial de la partida con código de predio P06157739 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa.

Que, en ese sentido, conforme a lo dispuesto en la resolución de visto y tal como se ha señalado en los considerandos precedentes, en el caso de estudio deberá efectuarse el cierre de la partida con código de predio P06157739 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa al encontrarse sobre el ámbito de la partida registral 01083507 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa; por lo que esta última permanecerá abierta por ser la inscripción más antigua.

Cabe precisar que, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos; sino que la decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad.

Que, que conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 62 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el cierre de las partidas no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles; es decir la declaración de mejor derecho o nulidad de inscripción es de competencia del Poder Judicial de conformidad con el artículo 2013 del Código Civil².

Por tanto, la decisión de cierre de la partida menos antigua, de ninguna manera busca desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho o la

¹ **Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición**

...

60.2 La resolución que emita la Unidad Registral se notifica a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos se puedan ver afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación.

...

60.5 En caso un tercero interesado presente oposición, podrá realizarlo en cualquier momento antes de la conclusión del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 numeral 3 del TUO de la Ley N° 27444. De no formularse oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, la cual debe presentarse ante la Unidad Registral o a través de los canales digitales que la Sunarp establezca para tal fin, el procedimiento administrativo de cierre de partidas se da por concluido y se ordena que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. Concluido el procedimiento queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

² **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”.

nulidad de una inscripción corresponde a la competencia del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.

Que el artículo 57 del citado Reglamento faculta al Gerente Registral (hoy Jefe de la Unidad Registral) para disponer las acciones previstas en el Capítulo II sobre duplicidad de partidas;

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.- DISPONER, el **CIERRE TOTAL** de la partida con código de predio P06157739 de la Zona Registral No XII – Sede Arequipa por encontrarse en superposición con inscripción incompatible con la partida registral 01083507 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Arequipa (inscripción más antigua), según argumentos señalados en los considerandos precedentes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el Registrador Público de la Oficina Registral de Arequipa, proceda a extender las anotaciones correspondientes en las partidas indicadas en el artículo primero y dé cumplimiento a lo dispuesto, dando cuenta a este Despacho. Asimismo deberá actualizar el índice de las partidas involucradas.

ARTÍCULO TERCERO.- 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
20172670432 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/02/09 17:27:08-0500