



**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL
DE LA ZONA REGISTRAL XI
N°022-2026-SUNARP-ZRXI/UREG**

Ica, 22 de enero de 2026.

EXP 049-2019-UREG

VISTOS; El informe N°09-2019-ZRXI-SEDE PISCO-RPP; Informe Técnico N°7558-2018-ZRXI/URC-PISCO; y

CONSIDERANDO:

I. Antecedentes:

1.1 Mediante el Informe indicado en los vistos, la registradora pública de la Oficina Registral de Pisco, Abg. Karina Mónica Castilla Kross comunica que en el contexto de la calificación del título N°2018-1944027 se habría advertido posible duplicidad comunicada por el área de Catastro mediante el Informe Técnico señalado en los vistos, (en adelante **Informe Técnico Inicial**) que involucra un lote del Centro Poblado Comité N°17 ubicado en el Distrito Tupac Amaru, provincia de Pisco.

1.2 Ante ello, y considerando el evidente trascurso del tiempo, resulta necesario efectuar el análisis, tanto de lo informado por el área técnica, como de las partidas involucradas en la posible duplicidad a efectos de determinar si corresponde iniciar el procedimiento de cierre respectivo.

II. Naturaleza y finalidad del procedimiento de cierre de partidas:

2.1 La figura de la Duplicidad Registral constituye una patología o defecto que se puede presentar en los diversos registros jurídicos que administra la Sunarp, la que se configura cuando la inscripción no se enmarca dentro de los cánones del principio de especialidad establecido en el Art. 2017-A¹ del Código Civil, tal es el caso por ejemplo, cuando en el registro de sucesiones Intestadas, se apertura más de una partida registral para el mismo causante de la sucesión o, en el caso de una persona jurídica, se genere más de una partida para la misma sociedad u otra persona jurídica; o **en el caso del registro de Predios, con la apertura de más de una partida para el mismo bien inmueble o la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.**

¹ **Artículo 2017-A.-** Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral".(*)

2.2 Estas patologías o defectos encuentran tratamiento en el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Públicos N°126-2012-SUNARP/SN y sus modificatorias, (**en adelante el RGRP**); Asimismo, mediante Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR, de fecha 11.02.2022, la Dirección Técnica Registral, ha aprobado los Lineamientos para el procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el registro de predios, (**en adelante Los Lineamientos**), lo que constituye una herramienta que permite obtener pronunciamientos uniformes y predictibles en estos procedimientos administrativos.

III. **Determinación de la duplicidad**

3.1 Conforme a lo expuesto en Los Lineamientos, el pronunciamiento de esta Unidad, gira en torno a determinar si en el ámbito registral existe o no duplicidad de partidas en base a la información que obra en los asientos y en el Archivo Registral, ya sea por haberse abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble o por advertirse superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas correspondientes a predios distintos.

3.2 En ese sentido, para determinar la existencia de duplicidad, se hace necesario, contar con la opinión técnica del Área de Base Gráfica Registral, órgano especializado en el análisis de la documentación registral, gráfica y escrita que obra en los antecedentes registrales a fin de determinar fehacientemente la existencia de dicha superposición y eventual duplicidad, pues sólo en dicho supuesto correspondería disponer el mecanismo de solución, el que podría radicar en su caso, en el inicio del procedimiento de cierre de partida.

3.3 Al respecto y conforme se expuso en los antecedentes de la presente Resolución, si bien mediante el informe técnico inicial se ha indicado que *“de acuerdo a nuestra base cartográfica se observa que el predio en consulta se encuentra formando parte del predio matriz inscrito en la P.E. N°11005476”*, a la fecha, habiendo transcurrido más de 10 años desde la emisión de dicho informe, es necesario evaluar si se presentan los elementos suficientes para determinar con certeza la existencia de la superposición indicada, pues sólo en dicho supuesto corresponde a la Unidad Registral Disponer el Inicio del Procedimiento de cierre de partidas. Por lo tanto, corresponde realizar un análisis preliminar de las partidas involucradas por lo que, se procede:

3.3.1 Analizados los asientos de la Partida N°**P07089268** del Registro de Predios de Pisco, se aprecia que publicita al **lote 15 de la Mz C; del Centro Poblado Comité 17**, ubicado en el distrito de Tupac Amaru Inca, provincia de Pisco, Departamento de Ica. Sobre estos lotes el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI asumió las acciones de saneamiento y formalización de la propiedad y en dicho contexto, otorgó los respectivos títulos a favor de quienes hoy se publicitan como titulares registrales en el registro Sotelo Lujan De Huaman, Doris Luisa y Huaman Donayre Serafin .

3.3.2 Por otro lado, del asiento B0034 de la partida N°**11005476** del Registro de Predios de Pisco, (extendido en mérito al Título archivado N°2012-4438) hasta el

estudio del asiento B00162 de la misma, (extendido en mérito al Título archivado N°2025-3445914), consta que no es posible determinar el área, linderos y medidas perimétricas del predio que queda como remanente. Se aprecia como Titular registral del predio: Estado Peruano representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - **SBN**.

3.4 Estos antecedentes merecen una consideración especial en cuanto a la posible duplicidad, a efectos de determinar cuál sería la medida a aplicar, pues se trataría de un supuesto excepcional, no establecido en Los Lineamientos, ni en el Reglamento General pero que, sin embargo, corresponde – a continuación - realizar un análisis más amplio del caso.

3.5 El área ocupada por el Centro Poblado Comité N°17 formaba parte del predio inscrito inicialmente en la Partida N°11011544 del Registro de Predios de Pisco, el mismo que fue independizado de aquel publicitado en la Ficha N°324-10208 (continua en 11001186), inscrito a favor de la Municipalidad Distrital de Tupac amaru y que a su vez, remitiéndonos progresivamente hasta las partida de la cual fueron independizados, se advierte que formaron parte del inscrito en el Tomo 90 fojas 295 (signada como partida N°11001022), que publicitaba como titular registral al Estado Peruano.

Es decir que determinada porción del predio matriz fue transferido por el Estado a favor de la Municipalidad Distrital de Tupas Amaru, y ésta a su vez - para fines operativos - realizó la transferencia a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informar COFOPRI.

3.6 Lo relevante en el presente caso es la circunstancia de que, a partir de los antecedentes registrales consta que si bien – conforme lo ha indicado el área técnica en el informe inicial - los predios que estarían superpuestos, en algún momento fueron de titularidad del Estado, y que sobre una porción del mismo, el Estado (a través del Gobierno Local y de la entidad formalizadora) efectuó acciones de saneamiento por la entidad competente, es decir que, en el eventual caso de que esta Unidad solicite la emisión de Informes Técnicos actualizados, se trataría de superposición entre predios de titularidad del Estado, que ya han sido formalizados y titulados a favor de particulares, por el mismo Estado, por lo que resultaría inoficioso disponer la emisión de un Informe Técnico actualizado.

3.7 En consecuencia, si bien este supuesto no se adecúa con ninguno de los descritos en los precitados Lineamientos, del estudio de aquellos regulados en los numerales 6.1 y 6.22 de los mismos, permite inferir que cuando la duplicidad advertida versa sobre

²6.1 Actuaciones en caso se presente el supuesto de la tercera disposición complementaria de la Ley 27333.

Cuando se determine duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 17716, Decreto Legislativo 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, y partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales; la UREG se abstiene de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, sin perjuicio de extender anotaciones que publiciten tal circunstancia en las partidas involucradas.

6.2. Actuaciones en caso se presente el supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202.

Cuando se determine duplicidad entre partidas cuya titularidad corresponda al Estado o a cualquier entidad pública, y la SBN o entidad titular de una de las partidas involucradas haya solicitado el cierre, la UREG remite una

predios del estado con respecto a partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno (en cualquiera de sus niveles), el mecanismo de solución es uno de carácter excepcional, por lo que considerando que los predios integrantes del citado Centro Poblado ya fueron objeto de saneamiento y titulación a favor de particulares en el contexto de un procedimiento de saneamiento de la propiedad llevado por el mismo Estado a través de entidad competente, la Unidad Registral considera que corresponde aplicar el principio de eficacia del procedimiento administrativo, a fin de obtener el resultado más acorde con el bien común, por lo que no correspondería disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del T.U.O. del RGRP, sin perjuicio de que se adopte acciones de coordinación con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, a efectos de que, por tratarse de una superposición de un Pueblo Joven formalizado bajo su competencia con respecto a un predio que fue inicialmente de titularidad del Estado, efectúe la evaluación correspondiente y, en caso de corresponder, emita los actos administrativos que correlacionen las partidas involucradas.

Dado lo expuesto y, considerando que:

- i) Respecto de la partida N°11005476 del Registro de Predios de Pisco no es posible determinar el área, linderos y medidas perimétricas de las áreas que quedarían como remanentes en cada una de ellas y con ello, determinar con certeza la existencia de duplicidad a la fecha;
- ii) Que, la duplicidad – en caso de existir - se habría presentado entre predios de titularidad del Estado que oportunamente fue saneado y titulado por el mismo Estado a favor de particulares y;

3.8 En aplicación del principio de los principios de Razonabilidad, celeridad y Eficacia regulados respectivamente en los numerales 1.4; 1.9 y 1.10 del Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N°27444 Ley del Procedimiento Administrativo General, correspondería declarar improcedente disponer el Inicio del Procedimiento de Cierre de partidas por duplicidad, al resultar imposible determinar fehacientemente la existencia de la duplicidad informada por el área técnica.

Sin perjuicio de la medida que se adopte en el presente procedimiento, esta Unidad, considera pertinente adoptar acciones de coordinación con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, a efectos de que, por tratarse de una superposición de un Centro Poblado formalizado bajo su competencia con respecto a predios de titularidad del Estado, efectúe la evaluación correspondiente y, en caso de corresponder, emita los actos administrativos que dispongan la correlación de las partidas involucradas.

En consecuencia, conforme al análisis desarrollado en la presente resolución, y conforme a lo establecido en el artículo 86° inciso 1) del TUO de la Ley N°27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, las autoridades tienen el deber de *“actuar dentro del ámbito de su competencia y conforme a los fines para los que fueron conferidas sus atribuciones”*, de manera que no pueden actuar más allá de las facultades que se les ha otorgado; por lo tanto, en uso de las facultades conferidas por el artículo 57° del TUO del

carta al solicitante explicándole que su solicitud, invocando la aplicación del artículo 6 del Decreto Legislativo N° 1202, debe ser dirigida al registrador y presentada por el diario de la oficina registral competente, a fin que el registrador proceda al cierre y cancelación de la partida menos antigua.

Reglamento General de los Registros Públicos, concordante con el literal l) del Artículo 87° del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp;

Se Resuelve:

DECLARAR IMPROCEDENTE Disponer el inicio del procedimiento de cierre de las Partidas N° 11005476 con respecto a la Partida N°P07089268, ambas del Registro de Predios de Pisco, en virtud de los argumentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

**Firmado digitalmente
Alberto Iván Junco Bravo
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral NXI– SUNARP**