



**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL
DE LA ZONA REGISTRAL XI
N°023-2026-SUNARP-ZRXI/UREG**

Ica, 22 de enero del 2026

EXP. 239-2012-UREG

Vistos: Resolución de la Unidad Registral N°336-2025-SUNARP-ZRN°XI-UREG; Notificación N°179-2025-SUNARP-ZRXI/UREG; N°187-2025-SUNARP-ZRXI/UREG y N°188-2025-SUNARP-ZRXI/UREG; escrito presentado el 13.01.2026, y;

I Considerando:

- 1.1 Que, mediante Resolución de la Unidad Registral N°336-2025-SUNARP-ZRXI-UREG, de fecha 3.11.2025 esta Unidad Registral se resolvió -entre otros- lo siguiente:

*“PRIMERO: DISPONER el **INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE CIERRE PARCIAL** de la partida menos antigua **N°05000022** (en la extensión de **3.5343 Has** aprox.) por existir duplicidad con inscripciones incompatibles respecto a la partida más antigua **N°11022045**, ambas del Registro de Predios de Pisco, por los argumentos expuestos en la presente”*

- 1.2 Que, con respecto al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹, establece lo siguiente:

“La resolución que emita la Unidad Registral es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse 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 con arreglo a lo normado en el Decreto Supremo N°001-2024-JUS, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta días siguientes a esta notificación. Adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicita el procedimiento a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición”.

El precitado texto normativo continúa señalando:

¹ Aprobado mediante Resolución N°126-2012-SUNARP/SN modificada por Resolución N°041-2024-SUNARP/SN

“... En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando 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.

La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso”. (resaltado agregado)

- 1.3 Que, conforme a lo establecido por la citada norma, la notificación y publicidad del inicio del trámite de cierre de partidas por duplicidad se da con la finalidad que los titulares registrales, y quienes eventualmente puedan ver perjudicado su derecho por el cierre de partidas, tengan la oportunidad de presentar su oposición a efectos de concluir con el procedimiento administrativo.
- 1.4 Que, según lo regulado por la citada norma, la oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas. Asimismo, de la citada norma se desprende que el procedimiento seguido ante la Gerencia Registral, hoy Unidad Registral, es propiamente administrativo, por lo cual la sola formulación de oposición al inicio de trámite de cierre, implica la existencia de un conflicto de intereses que, por la naturaleza no contenciosa de los Registros Públicos, no puede ser resuelto en instancia Registral.

En ese sentido, ante la formulación de una oposición respecto de las partidas registrales objeto de cierre, la Unidad Registral debe concluir con el procedimiento iniciado, quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional la pretensión que corresponda.

- 1.5 Que, en aplicación de la norma señalada precedentemente, mediante asiento de presentación N°2025-3446516, se ha cumplido con publicitar el inicio del procedimiento de cierre a través de anotaciones extendidas en los asientos B00010 de la partida N°05000022 y B0006 de la partida N°11022045; ambas del Registro de Predios de Pisco.
- 1.6 Asimismo, se verifica haber iniciado la notificación personal respectiva de la resolución de inicio, a los titulares registrales de las partidas involucradas, según el siguiente detalle:
 - Mediante Notificación N°179-2025-SUNARP-ZRXI/UREG; se ha notificado a JALVERHILL S.A.C., titular dominial del predio inscrito en la partida N°05000022.
 - Mediante Notificación N°187-2025-SUNARP-ZRXI/UREG; se ha notificado a Sociedad Agrícola Coscalla Ltda., copropietario del predio inscrito en la partida N°11022045.
 - Mediante Notificación N°188-2025-SUNARP-ZRXI/UREG; se ha notificado a Diego Febrizio Vera Flores, también copropietario del predio inscrito en la partida N°11022045.

- 1.7 En este contexto, la empresa JALVERHILL S.A.C. representada por su Gerente General Carmen Nancy Muñante Arca, ha interpuesto recurso de oposición frente al procedimiento iniciado mediante la resolución N°336-2025-SUNARP-ZRN°XI-UREG, sustentando el mismo, en que no se configura los presupuestos que establece el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos pues la partida N°11022045 que proviene de la partida N°11061963 y que a su vez fue independizada de la partida N°40015286 del Registro de Predios de Ica, y que esta última partida es de carácter irregular publicita extensiones de terreno en varios distritos sin que detente ningún elemento técnico que permita identificar sus linderos o medidas perimétricas, siendo netamente referencial su ubicación.
- 1.8 Con respecto al plazo, el recurso presentado por el administrado, mediante el cual formula oposición, cumple con el plazo previsto por el art. 60° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 1.9 En consecuencia, resulta viable declarar la procedencia de la oposición formulada por la administrada y dar por concluido el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, iniciado en virtud de lo dispuesto en la Resolución N°336-2025-SUNARP-ZRNXI-UREG de fecha 3 de noviembre 2025, debiendo ordenar que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas; y quedando expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional o arbitral correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos.

En consecuencia, en amparo de 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 56° y siguientes del T.U.O. del 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 aprobado mediante Resolución N°155-2022-SUNARP/SN;

Se Resuelve:

PRIMERO: DECLARAR PROCEDENTE LA OPOSICIÓN formulada por ALVERHILL S.A.C. representada por su Gerente General Carmen Nancy Muñante Arca, contra el procedimiento de cierre parcial de Partida iniciado mediante Resolución N°336-2025-SUNARP/ZRXI/UREG; de acuerdo a los considerandos expuestos en la presente resolución.

SEGUNDO: DISPONER la conclusión del presente procedimiento administrativo signado bajo el **N°239-2012-UREG**.

TERCERO: DISPONER que el Registrador Público del Registro de Predios la Oficina Registral de Pisco deje constancia de la conclusión del procedimiento por oposición, debiendo extender las anotaciones respectivas en las partidas involucradas.

CUARTO: NOTIFICAR con copia de la presente Resolución a los interesados, para su conocimiento y demás fines.

Regístrese y comuníquese.

**Firmado digitalmente,
ALBERTO IVAN JUNCO BRAVO
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° XI – SUNARP**