



**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL
DE LA ZONA REGISTRAL XI
N°024-2026-SUNARP-ZRXI/UREG**

Ica, 22 de enero de 2026.

Expediente N°051-2016-SUNARP/ZRXI/UREG

VISTOS; El escrito presentado el 18.05.2016, las partidas N°02009035 y N°P07035749; Título archivado N°07A0005798-2000; Y

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 18.05.2016, don Rubén Yataco Gutiérrez solicita el cierre de la partida N°P07035749 del Registro de Predios de Chincha por presentar duplicidad con el predio inscrito en la partida N°02009035 del citado registro, señalando que dicha circunstancia le impide realizar una regularización de la edificación levantada sobre el predio.

Ante ello, se ha revisado de los títulos archivados y la información obrante en los asientos registrales de ambas partidas, con el fin de determinar la duplicidad denunciada y establecer el mecanismo corrector correspondiente.

II. ANÁLISIS RESPECTO A LA DUPLICIDAD DE PARTIDAS

2.1.- Naturaleza y finalidad del procedimiento de cierre de partidas

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-A del Código Civil. Estas patologías o defectos, actualmente 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, (**en adelante el Reglamento General**); 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.

En dichos dispositivos, se regula el procedimiento administrativo a seguir y se busca dar solución a esta circunstancia patológica, estableciendo el mecanismo aplicable una vez determinada la existencia de la duplicidad. Sin perjuicio de lo expresado, es menester indicar que en el eventual caso de que se disponga el cierre de una partida en el procedimiento administrativo, este no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos; sino que la decisión de disponer eventualmente el cierre de la partida correspondiente busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del Principio de Especialidad.

Consecuentemente, las anotaciones y el eventual cierre de una partida registral son medidas administrativas que no implican declaración de invalidez o nulidad de una inscripción; por cuanto tal facultad es competencia exclusiva del Poder Judicial o de órgano arbitral competente, conforme a lo establecido por el art. 2013° del Código Civil.

2.2.- Determinación de Duplicidad:

2.2.1 Conforme a lo expuesto en Los Lineamientos, el pronunciamiento de la Unidad Registral 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.

2.2.2 A tal efecto, esta Unidad Registral debe efectuar la evaluación jurídica de los antecedentes registrales – descripción del predio en la partida y en los títulos archivados – a fin de verificar que se trata de un supuesto de duplicidad por publicitar ambas partidas al mismo inmueble.

2.3 Análisis Jurídico Literal:

Criterio de Comparación	Partida Registral N°02009035 (RPI)	Partida Registral N°P07035749 (RPU)
Ubicación y Denominación	Terreno ubicado entre las esquinas formadas por la Calle San Martín de Porres y Avenida Mariscal Oscar R. Benavides, Pueblo Nuevo, Chincha.	Lote 4 de la MZ 38, Etapa II, Centro Poblado Pueblo Nuevo, distrito de Pueblo Nuevo, Chincha.
Área	550.00 m².	505.40 m² (según última modificación de plano de trazado y lotización).
Frente	ESTE: Con la Avenida Mariscal Benavides en 22.00 mts.	Av. General Oscar R. Benavides con 20.15 ml.
Derecha	NORTE: Con la Capilla "Cristo Rey" en línea recta de 25.00 mts.	DERECHA: Lote 3 (Servicios Comunes) con 25.15 ml.
Izquierda	SUR: Con el Jirón San Martín de Porres en 25.00 m.l.	IZQUIERDA: Jr. San Martín de Porres con 23.95 ml.
Fondo	OESTE: Con terreno de propiedad municipal en 22.00 mts.	FONDO: Lote 3 (Servicios Comunes) con 21.05 ml.
Titularidad Principal	Inmatriculación a favor de la Sanidad del Ministerio del Interior para la edificación de Posta Médica y Vivienda del Personal Subalterno.	Titular Actual: Estado Peruano - Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).

Al interpretar el cuadro comparativo precedente, se observa una coincidencia sustancial en los datos de ubicación (intersección de la Av. Benavides y el Jr. San Martín de Porres en Pueblo Nuevo). Específicamente, se advierte que la colindancia Norte de la partida 02009035, descrita como la Capilla "Cristo Rey", coincide con el hecho de que, por el

lindero derecho del predio inscrito en la partida P07035749, este colinda con el lote 3 (inscrito en la partida N°P07035748) de propiedad de la Diócesis de Ica Parroquia Cristo Rey. Esta identidad de linderos, sumada a la ubicación física descrita en ambas partidas, acredita de manera fehaciente que ambas partidas publicitan el mismo inmueble. Asimismo, se deja constancia de que en la partida P07035749 ya corre inscrita la titularidad a favor del Estado Peruano (SBN), habiéndose registrado previamente la afectación en uso a favor del Ministerio del Interior para el funcionamiento de un Policlínico de la Policía Nacional del Perú.

III. IDENTIFICACIÓN DEL MECANISMO CORRECTOR DE LA DUPLICIDAD

3.1 En el presente caso, se ha identificado que se trata del supuesto descrito en la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, pues la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU).

3.2 En tal supuesto, los Lineamientos, regulan el mecanismo solucionador en su numeral 6.5, el mismo que establece el procedimiento a adoptar por las Unidades Registrales según se trate de un caso de que las partidas contengan asientos compatibles o incompatibles. En el presente caso, se determina que la duplicidad existente es de partidas con inscripciones incompatibles, dado que en la partida N°02009035 consta la titularidad a nombre de la Sanidad del Ministerio del Interior, mientras que en la partida P07035749, la titularidad actual pertenece al Estado Peruano – SBN, siendo el Ministerio del Interior titular del derecho de afectación en uso (Así consta del asiento 0004) y en consecuencia, corresponde proceder conforme lo señala el literal b) del numeral 6.5 de los Lineamientos que establecen que en este caso las Jefaturas de Unidad Registral procederán de la siguiente manera:

“En caso las partidas sean incompatibles, emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad conforme al procedimiento previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, precisando que la partida a ser cerrada será la proveniente del ex RPI (partida más antigua)”.

Por lo expuesto, se concluye que, existe duplicidad con inscripciones incompatibles entre la Partida N°02009035 respecto de la partida N°P07035749, ambas del registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha, por lo que resulta procedente disponer el inicio del procedimiento de cierre de la primera de ellas.

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 artículos 57° y 60° del TUO 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;

SE RESUELVE:

PRIMERO.- DISPONER el inicio del procedimiento de cierre de la Partida **N°02009035**, al existir duplicidad con inscripciones incompatibles, respecto de la Partida **N°P07035749**, ambas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chincha por los fundamentos expuestos en la presente.

SEGUNDO.- DISPONER que el Registrador Público del Registro de Predios de la oficina Registral de Chincha, cumpla con extender las anotaciones de inicio del procedimiento en las partidas involucradas en el procedimiento de cierre.

TERCERO.- DISPONER que la Oficina General de Comunicaciones efectuó la correspondiente publicación el procedimiento a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp,

CUARTO.- NOTIFICAR con copia certificada de la presente resolución a los titulares registrales de las partidas involucradas para su conocimiento y demás fines.

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
ALBERTO IVAN JUNCO BRAVO
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral NXI – SUNARP