



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° VI - SEDE PUCALLPA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°00020-2026-SUNARP/ZRNVI/UREG

Pucallpa, 10 de febrero del 2026

VISTO:

De la solicitud del administrado Grovi Pompeyo Gayzzo Castillo sobre cierre de la P.E N°40001309 por duplicidad de partidas, y;

CONSIDERANDO:

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema;

La Unidad Registral es responsable de acuerdo a nuestro Manual de Operaciones de los Órganos desconcentrados de la SUNARP, el brindar asesoría técnico registral y de catastro registral a la Jefatura Zonal y demás unidades de organización de la Zona Registral; así como, administrar, coordinar y supervisar el funcionamiento de sus subunidades, y proponer las normas y recomendaciones técnicas para el ejercicio adecuado de las mismas, además de difundir la cultura registral en la Zona Registral.¹;

¹ Art. 44 del Manual de Organización de Órganos Desconcentrados de la SUNARP

El artículo 57° del Reglamento General de Registros Públicos², establece que el órgano competente para pronunciarse sobre el procedimiento de cierre de partidas Por duplicidad es la Gerencia Registral correspondiente (entiéndase ahora como Jefatura de la Unidad Registral);

EL artículo 5.35 de las Disposición Generales de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios³, precisa: 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;

ANTECEDENTES

Mediante Oficio N°00911-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG el Jefe de la Unidad Registral de la Zona VIII nos remite la solicitud de los señores Grovi Pompeyo Gayozzo Castillo y Elva Ruiz Paredes sobre el cierre de la P.E N 40001309 por por duplicidad con la partida N°11002824 todas del Registro Predios de la Oficina Registral de Aguaytia. Para ello se ha emitido el Memorándum N°01036-2025-SUNARP/ZRVI/UREG, mediante el cual se solicitó al especialista del área de Catastro de la Unidad Registral de esta Zona Registral, se sirva informar, si técnicamente existe duplicidad y/o superposición o no entre las Partidas indicadas:

Informe Técnico N°003206-2025-ZR.N°VI-SEDE-PUCALLPA/UREG/CAT emitido por la Especialista en Catastro – Cecilia Margarita Chavez Samame, quien realizo el análisis gráfico y contrastación de partidas involucradas, señalando lo siguiente:

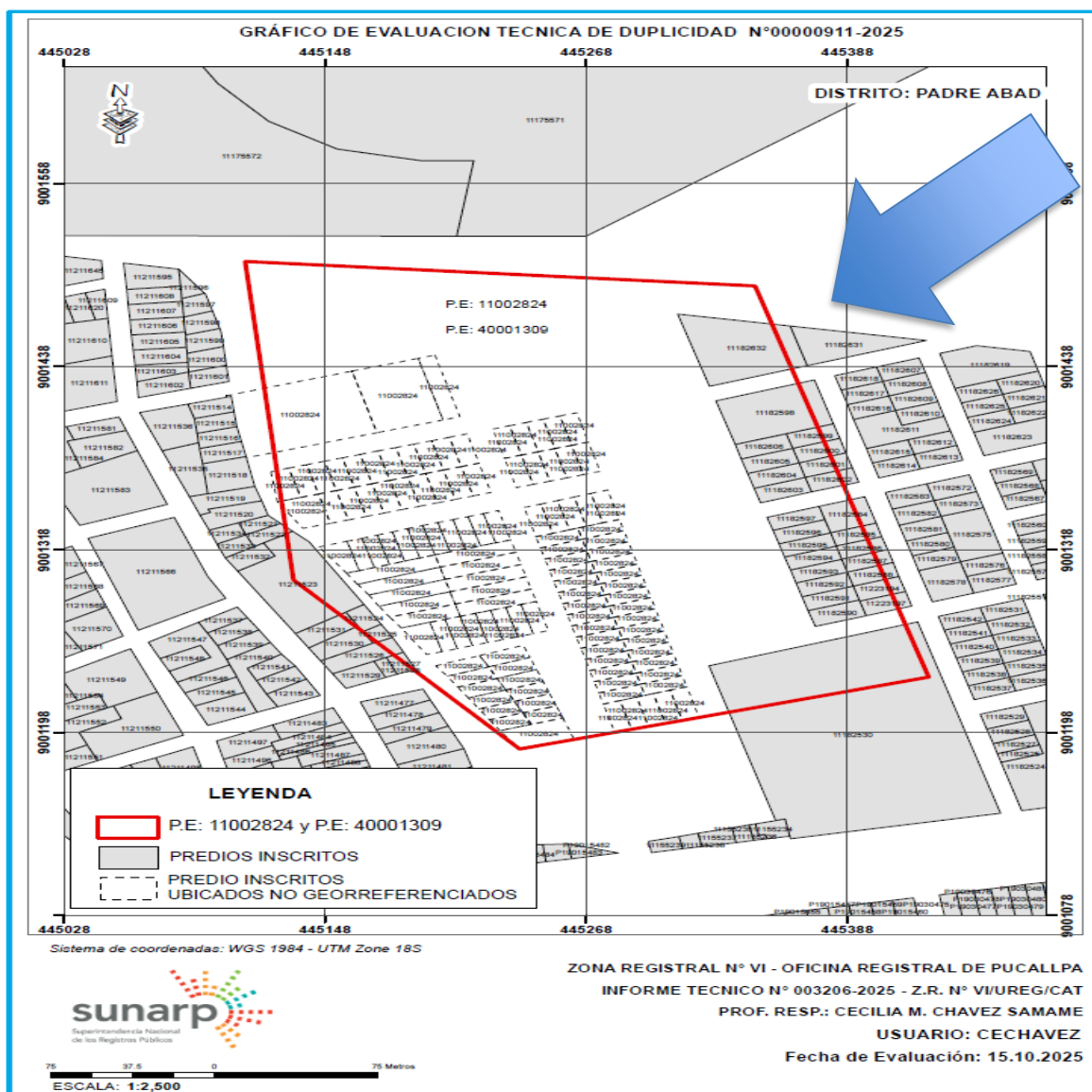
- ✓ Análisis gráfico y contrastación de partidas involucradas (III) 3.1 A fin de determinar duplicidad y/o superposición, se contrastó los polígonos materia de estudio con la base gráfica registral actualizada hasta la fecha, y así mismo cabe resaltar que también se contrastó los linderos, colindancias, las áreas y perímetros con la información contenida en los Títulos Archivados de cada partida registral, informando la existencia de una

² Art. 57 del Reglamento General de Registros Públicos; Funcionario competente: Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante Resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo

³ Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR

duplicidad de partidas entre la Partida Electrónica N° 40001309 y la Partida Electrónica N° 11002824, en la que consta la inscripción del mismo Predio: Las Bahamas, a favor del mismo propietario primigenio Grovi P. Gayozzo Castillo, casado con Elva Ruíz Paredes y Título primigenio N° 2460 de fecha 09-02-1993..

- ✓ Conclusiones (IV): “De acuerdo a los datos expuestos anteriormente, correspondiente a los linderos, colindancias y áreas, se informa la existencia de una Duplicidad de Partidas entre la Partida Electrónica N° 00005103 con la Partida Electrónica N° 07000334, en la que consta la inscripción del mismo Predio “Lote 9 - 10, Mz. 178 de la Lotización Pucallpa, a favor de distintos propietarios. Se deja a criterio de la Unidad Registral ver las acciones legales correspondientes.”



La norma regula que el informe técnico tiene carácter vinculante para el Registrador público en la calificación, esto no significa que en los procedimientos administrativos de duplicidad de partidas los informes proporcionados por dichas áreas dejen de tener relevancia, pues justamente en estos procedimientos lo que se busca es contar con la información técnica del área especializada que determine con certeza la existencia de duplicidad y de esta manera causar convicción al momento de resolver;

SOBRE LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS.

Que, de acuerdo al principio de especialidad⁴, se asigna, con la inmatriculación, una partida exclusiva a cada bien, la que contendrá todas sus inscripciones físicas y jurídicas, excluyendo la posibilidad de abrir otra partida para el mismo bien; sin embargo ocurren situaciones excepcionales en el procedimiento registral vinculados a la extensión de asientos registrales que no se enmarcan dentro de los cánones del principio de especialidad; como la apertura de más de una partida registral con titulares registrales distintos respecto a un solo predio, debido a deficiencias en la información gráfica que ocasionan patologías como la doble inmatriculación, la ocurrencia de superposiciones gráficas totales o parciales de predios colindantes, entre otras situaciones ocurridas exclusivamente por defecto de técnica registral;

Que, artículo IV del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que precisa: “Por cada bien o persona jurídica, se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquella así como los demás actos o derechos posteriores”; concordante con el artículo 56° del citado reglamento, que precisa: “Existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral”;

Díez – Picazo señala que se denomina “doble inmatriculación al hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno de otro. La inmatriculación puede ser plural si se ha producido más de dos veces. Existe doble inmatriculación cuando las dos fincas son absolutamente idénticas entres sí, aunque sus respectivas descripciones (linderos, etc.) estén hechas de manera distinta. Hay también doble inmatriculación si una de las fincas coincide solo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otra;”⁵

⁴ Título Preliminar N° IV - Reglamento General de Registros Públicos.

⁵ DÍEZ -PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. Ob. Cit., p. 303.

SOBRE LA EVALUACIÓN DE LOS ANTECEDENTES REGISTRALES DE LAS PARTIDAS INVOLUCRADAS

A efectos de determinar el inicio de procedimiento de duplicidad de partida se ha procedido a realizar el estudio de los antecedentes registrales que dieron origen a las Partidas involucradas en el presente proceso

El Predio con P.E. N°11002824 (antecedente Tomo 74 Fojas 339 – Ficha 10455)
Predio “Parcela denominada las Bahamas”, ubicado en el Distrito de Irazola - Provincia de Padre Abad – Departamento de Ucayali:

- Ingresado al registro con el título N°2460 de fecha 09/02/1993, con un área de 7 Has 2,377 m2, inscrito por Resolución Directoral N°0002-93 -CRU-SRAPE/DRAG con fecha del 06-01-1993, adjudicándose gratuitamente por el Ministerio de Agricultura a favor de Grovi P. Gayozzo Castillo, casado con Elva Ruíz Paredes.
- El predio Las Bahamas se inscribió en el tomo 74, folio 339, luego se trasladó a la ficha N°10455 y continúa en la partida electrónica N° 11002824 con fecha 19/12/2001
- En el Asiento B0002 mediante Título N°2688 de fecha 08/11/2001 se inscribe la Habilitación Urbana del Predio “Las Bahamas”, con un área de 7 ha. 2,377 m2, ubicado en el distrito y Provincia de Padre Abad. Con sus Colindantes, Por el Frente: Con Carretera Antigua con 194.00 ml. Por la Derecha con terreno de Enrique Galvez con 265.00 ml., Por la Izquierda con terreno de Abdiel Galvez con 152.00 y 210.00 ml., Por el fondo con terreno de Segundo Aceijas con 194.00 ml.; La cual Consta de 06 manzanas y 113 Lotes (Mz. A: 13 Lotes, Mz B: 40 Lotes, Mz C: 29 Lotes, Mz D: 21 Lotes, Mz E: 10 Lotes y Mz F: Lote Comunal -social y/o recreativo), con un área total de 19,670.00 m2; vías de circulación con 13,826.40 m2. y 13% para uso comunal – social y/o recreativos
- En el Asiento B0003 se realiza independizaciones en las Partidas Electrónicas N°11006926 y N°11006927, y en el asiento C0003 inscribió una /donación a favor de Cinthya Elva Gayozzo Ruiz con Título N°3217953 del 05/11/2024, quies la actual titular de la partida.

El Predio con P.E. N°40001309 (antecedente Tomo 74 Fojas 339 – Ficha 10455)
Predio “Parcela denominada las Bahamas”, ubicado en el Distrito de Irazola - Provincia de Padre Abad – Departamento de Ucayali:

- Ingresado al registro con el título N°2460 de fecha 09/02/1993, con un área de 7 Has 2,377 m2, inscrito por Resolución Directoral N°0002-93 -CRU-SRAPE/DRAG con fecha del 06-01- 1993, adjudicándose gratuitamente por el

Ministerio de Agricultura a favor de Grovi P. Gayozzo Castillo, casado con Elva Ruiz Paredes.

- El predio Las Bahamas se inscribió en el tomo 74, folio 339, luego se trasladó a la ficha N°10455 y continúa en la partida electrónica N° 40001309, pese que en la ficha dice que continua en la P.E 11002824.

ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD DE LAS PARTIDAS

En el presente proceso se advierte que el predio denominado Las Bahamas se encuentra inscrito en dos partidas registrales N°11002824 y N°40001309, la cuales tiene como antecedente la misma ficha N°10455 y provienen del mismo Tomo 74 y Folio 339, ingresado al registro con el mismo Título N°2460 de fecha 09/02/1993;

Se procedió a revisar el asiento del título archivado N°2460 de fecha 09/02/1993 en la cual se ha dispuesto la inscripción en el Tomo N°74 folio 339 del Registro de Propiedad, el cual fue cerrado pasando a la ficha N°10455, luego esta última también se cerro y paso a la P.E N° 11002824 tal como consta en la ficha 10455, sin embargo, por falencias en la técnica registral se creó la P.E N°40001309;

The diagram illustrates the process of land registration and partition. It starts with a deed (Escritura) on the left, which is then recorded in the Register (Registro) in the middle, and finally, the land is partitioned (Partida) on the right.

Left Document (Escritura): This is a deed of sale (Escritura de Venta) for the property "Las Bahamas". It is dated 09/02/1993 and is recorded in the Register (Registro) under the title N°2460. The deed is signed by Grovi P. Gayozzo Castillo and Elva Ruiz Paredes. The text mentions that the property is being sold to the Ministry of Agriculture (Ministerio de Agricultura) and that the sale is subject to the conditions established in the present contract.

Middle Document (Registro): This is a record from the Register (Registro) showing the inscription of the deed. It includes the title N°2460, the date 09/02/1993, and the folio 339 of the Tomo 74. The record is signed by the Registrar (Registrador) and the Public Notary (Notario).

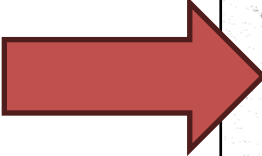
Right Document (Partida): This is a partition (Partida) of the property "Las Bahamas". It is dated 11/12/1993 and is recorded in the Register (Registro) under the title N°2460. The partition is signed by the Registrar (Registrador) and the Public Notary (Notario). The text mentions that the property is being partitioned into two parts, one of which is being sold to the Ministry of Agriculture (Ministerio de Agricultura).

Flow: The flow is indicated by arrows: from the deed (Escritura) to the Register (Registro), and from the Register (Registro) to the partition (Partida).

Coligiéndose del tracto de tomo - folio y ficha que la P.E N°11002824 es la partida con mayor antigüedad y la P.E N°40001309 es la partida más reciente, debiendo analizarse la aplicación del mecanismo corrector aplicable.

ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE CIERRE DE PARTIDAS POR DUPLICIDAD.

De lo antes expuesto, se puede señalar que el predio denominado "Parcela Las Bahamas ubicado en el Distrito de Irazola – Provincia de Padre Abad se encuentra inscrito en dos partidas diferentes N°11008284 y 40001309, inmatriculado por el mismo Título Archivado N°2460 de fecha 09/02/1993, esto es Resolución Directoral N°0002-93 -CRU-SRAPE/DRAG con fecha del 06-01-1993, inscrita en el mismo tomo 74 y folio 339 que la continúan en la misma Ficha N°10455; sin embargo según la ficha en mención esta continua en la P.E N°11002824, en la cual están todos los actos relacionados a dicho predio, pero por error de la técnica registral se ha creado la P. E N°40001309 (en la cual solo obra el acto de inmatriculación, no habiéndose inscrito acto alguno después) lo que ha originado una duplicidad de partidas sobre un mismo predio, debiendo la Unidad corregir la anomalía registral advertida;



SE INSCRIBIO Primera de Dominio **A FAVOR DE**
Gustavo P. Gayoso Barrios y doña Elva Ruiz Paredes.

En el Asiento 01 del Folio 339 del Tomo 74 del Registro
de Pucallpa Derechos Por 1/1. Gravado en

El presente documento de matrícula y gravado no deberán ser autorizadas por el Estado no darán lugar al pago de indemnización alguna a favor del propietario del predio sirviendo.

OCTAVO : "EL ADJUDICATARIO" declara que la Parcela que adquiere y recibe de "LA DIRECCION REGIONAL DE AGRICULTURA XXIII - Ucayali ; es de su entera satisfacción. Ambas partes, asimismo expresan su conformidad en cuanto a las condiciones establecidas en el presente Contrato.

NOVENO : De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9° de la Constitución Política del Perú, interviene en el presente Contrato en calidad de Esposa del Adjudicatario doña Elva Ruiz Paredes con Libreta Electoral N° 22407135 , o en calidad de compañera permanente del adjudicatario doña con Libreta Electoral N°

DECIMO : En virtud de lo prescrito en la Segunda Disposición Especial del Texto Unico Concordado del Decreto Ley 17716, el presente Contrato está exonerado del pago de impuestos y derechos.

En aplicación del Artículo 43° del Decreto Ley 22175, este Contrato constituye título suficiente inscribible en los Registros Públicos y los Certificados que otorgue "LA DIRECCION REGIONAL DE AGRICULTURA XXIII - Ucayali, tendrán la misma validez que los testimonios de escritura pública, para todos los efectos.

Los gastos de legalización de firmas son de cuenta de "EL ADJUDICATARIO"

Otorgado en Pucallpa a los Ocho (08)
días del mes de Enero de mil novecientos Noventitres

Estas patologías o defectos encuentran tratamiento en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, donde a través del del procedimiento administrativo de cierre de partidas por duplicidad con **inscripciones idénticas**, se busca dar solución a esta circunstancia (lo puesto en énfasis es nuestro);

Para cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el reglamento citado, constituye un presupuesto ineludible el establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida, determinación que en el caso del Registro de Predios se realiza sobre la base de la verificación de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados;

Al respecto la Dirección Técnico Registral de la SUNARP, como segunda instancia para resolver las apelaciones en los procedimientos de duplicidad de partidas⁶, se ha pronunciado en reiteradas resoluciones sobre la determinación de medida correctiva en aplicar en dichos procedimientos administrativos:

Resolución N°007-2023-SUNARP-DTR, de fecha 04/03/2023:

5.1.2 (decimo párrafo) Duplicidad de partidas con **inscripciones idénticas: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información vinculada entre sí**, las cuales deberían constar en una sola unidad registral por tratarse de información que no es contradictoria, sino, más bien, complementaria

Resolución N°061-2022-SUNARP-DTR, de fecha 21/12/2022:

5.14 (séptimo párrafo) Sobre este punto, esta Dirección Técnica ha señalado en reiterados pronunciamientos⁷ **que la determinación de existencia de duplicidad de partidas se realiza sobre la base de la información que obra en las partidas registrales, títulos archivados y en la evaluación que efectúa el área de catastro de la documentación gráfica (planos).**

Aunado a ello, se ha emitido los lineamientos para el procedimiento de duplicidad de partidas en el registro de predios⁸, que establece en el literal 5.5 sobre determinación de la medida correctiva aplicar “La UREG determina, si los asientos son **idénticos**, compatibles o incompatibles, a efectos de aplicar la medida correctiva de cierre, conforme a los procedimientos previstos a los art 58 al 60 del T.U.O. del RGRP, según corresponda;

Por consiguiente, se colige del análisis jurídico por parte de este despacho, con el apoyo técnico del área de catastro mediante el Informe Técnico N°003206-2025-ZR.N°VI-Sede-Pucallpa/UREG/CAT, **se trata de un mismo predio inscrito con el mismo título archivado (N°2460 de fecha 09/02/1993) en dos partidas (PE. N°11002824 y 40001309), con el mismo propietario en la inmatriculación (Grovi P. Gayozzo Castillo y Elva Ruiz Paredes) con anotaciones idénticas.**

⁶ Literal i) del artículo 59° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN.

⁷ Res. N° 032-2022-SUNARP-DTR, Res. N° 031-2022-SUNARP-DTR, Res. 030-2020-DTR, entre otras.

⁸ Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR

Hechos encuadran dentro de los límites de lo prescrito en el artículo 58.1^º del Reglamento General de los Registros Públicos que señala:

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan **las mismas inscripciones** o anotaciones referidas a los mismos actos, **inscritas en mérito al mismo o distinto título formal, el jefe de la Unidad Registral competente dispone el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que fue cerrada, con la indicación de su número.** Asimismo, en la anotación de cierre se deja constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta. (lo puesto en énfasis es nuestro);

Ante ello, esta Jefatura de Unidad Registral, a efectos de corregir el defecto de la técnica registral advertida en el presente proceso, y asignar solo una partida al predio Parcela las Bahamas **dispondrá el cierre de la partida más reciente P.E N°40001309** al solo contener el acto de inmatriculación del predio a diferencia de la partida más antigua P.E N°11002824 donde se han inscrito todos los actos propios del predio, extendiéndose un asiento en la P.E N°11002824 dejándose constancia que contiene los mismos asientos que la Partida cerrada N°40001309. Corrigiéndose de esta manera la deficiencia advertida en el Registro. Por tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados (el énfasis en lo resaltado es mío);

Bajo dichas consideraciones expuestas y de conformidad a lo establecido al literal L) del Art. 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la SUNARP aprobado mediante Resolución N° N° 155-2022-SUNARP/SN y los Lineamientos para el Procedimiento de cierre de partida por duplicidad en el Registro predios aprobada por Resolución N°0008-2022-SUNARP/DTR.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR LA DUPLICIDAD DE LA P.E N°40001309 (más reciente) por encontrarse duplicada con anotaciones idénticas con la **P. E N°11002824** (más antigua), todas las Partidas corresponden al Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Aguaytia.

ARTICULO SEGUNDO: DISPONER EL CIERRE DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 40001309 (más reciente), que obra en el Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Aguaytia, por existir duplicidad con inscripciones idénticas respecto

⁹ Artículo modificado por la Resolución N°00142-2025-SUNARP/SN

de la **PARTIDA ELECTRÓNICA N°11002824** (más antigua); todo ello de conformidad a los considerandos expuestos en la presente resolución.

ARTICULO TERCERO: EXTENDIÉNDASE un asiento en la P.E N°11002824 donde se deje constancia que contiene los mismos asientos que la Partida cerrada N°40001309 por inscripciones compatibles.

ARTICULO CUARTO: DISPONER que el Registrador Público encargado del Registro de Predios de la Oficina Registral de Aguaytia, proceda conforme a lo dispuesto en los artículos que anteceden y realice las anotaciones en las partidas involucradas, dejando constancia de lo dispuesto.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
RAMON EDGARDO LUCAS ISIDRO
JEFE DE LA UNIDAD DE REGISTRAL (E)
ZONA REGISTRAL N° VI- SUNARP

RELI/jlba