



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 107-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 18 de abril de 2024

#### VISTOS;

La solicitud presentada por el señor Carlos Panduro Cárdenas con H.T. 0302-2019-004255, de fecha 22 de julio de 2019, y;

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO:** Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

**SEGUNDO:** Que, la Zona Registral N.° III-Sede Moyobamba, es un órgano desconcentrado de la Sunarp, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley n.° 26366; asimismo, el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo n.° 018-2021-JUS y consolidado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.° 035-2022-SUNARP/SN, en su artículo 75 regula que, *“Las Zonas Registrales son Órganos Desconcentrados que gozan de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley y el presente Reglamento, dependiendo de la Superintendencia Nacional”*;

**TERCERO:** Que, mediante el escrito del visto, el administrado, solicita el cierre de la partida n.° **07001784** por la supuesta duplicidad existente con la partida n.° **05003759** del Registro de Predios de la Oficina Registral de **Tarapoto**;

Que, revisadas las partidas registrales involucradas en la solicitud presentada y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se advierte lo siguiente:

#### 1. PARTIDA n.° 07001784 (Tomo 11 Foja 83)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el Predio Urbano con título archivado N° 87- 1974 con fecha de presentación 25/05/1974 (Título archivado ubicado en la Oficina Registral de Moyobamba), ubicado en el distrito de Tarapoto, provincia y Región San Martín, no se describe área del predio, con los linderos y medidas siguientes: Frente: con 11.00 ml, colindando con Jr. Juan Vargas. Derecha: con 41.30 ml, colinda con la propiedad de Alberto Aro Gordon. Izquierda: con 41.30 ml,

colinda con la propiedad de Ruperto Alava, Amanda Lima y Farid Silman. Fondo: con 4.40 ml colinda con la propiedad de Herbert Paredes Grandez. En el asiento 3, consta la inscripción de área (descripción), la cual no se había descrito en el primer asiento de la partida, la cual es de 318.00 m2, esta inscripción se realizó mediante el título archivado N° 402-1977 con fecha de presentación 10/08/1977.

- En el asiento **B00001**, consta la inscripción y traslado de la partida, dejando constancia que ha sido trasladada a la **Ficha 5390** que continua en la partida electrónica **N° 05003759** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto.
- **Antecedente dominial.-** En el asiento C1, consta la inscripción de Desmembración a favor de Zulema Pinedo Pinedo. Esta partida contiene la transcripción de los asientos **1, 2, 3 y 4** del **Tomo 19 foja 547 y 548** y del **Tomo 23 foja 655** (hoy partida n.° **02013893**) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba.
- **Titular registral.-** En el asiento **2**, consta la inscripción de transferencia a favor de Carlos Panduro Cardenas casado con Agueda Del Castillo de Panduro.

## 2. PARTIDA n.° 05003759 (Ficha N° 5390)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el Predio Urbano con título archivado N° 87- 1974 con fecha de presentación 25/05/1974 (Título archivado ubicado en la Oficina Registral de Moyobamba), ubicado en el distrito de Tarapoto, provincia y Región San Martín, no se describe área del predio, con los linderos y medidas siguientes: Frente: con 11.00 ml, colindando con Jr. Juan Vargas. Derecha: con 41.30 ml, colinda con la propiedad de Alberto Aro Gordon. Izquierda: con 41.30 ml, colinda con la propiedad de Ruperto Alava, Amanda Lima y Farid Silman. Fondo: con 4.40 ml colinda con la propiedad de Herbert Paredes Grandez. En el asiento 3, consta la inscripción de área (descripción), la cual no se había descrito en el primer asiento de la partida, la cual es de 318.00 m2, esta inscripción se realizó mediante el título archivado N° 402-1977 con fecha de presentación 10/08/1977.
- **Antecedente dominial.-** En el asiento **C1**, consta la inscripción de desmembración a favor de Zulema Pinedo Pinedo. Esta partida contiene la transcripción de los asientos **1, 2, 3 y 4** del **Tomo 11 foja 83 y 84 y 85**, hoy partida n.° **07001784** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto.
- **Titular registral.-** En el asiento **C2**, consta la inscripción de transferencia a favor de Carlos Panduro Cardenas y Agueda Del Castillo de Panduro.

**CUARTO:** Que, el artículo 56<sup>1</sup> del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP), aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, señala que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble o cuando existe superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios;

Asimismo, conforme al Principio de Especialidad, que acoge el sistema registral peruano, el artículo IV<sup>2</sup> del Título Preliminar del TUO del RGRP, señala que por cada bien o persona se

<sup>1</sup> Artículo 56.- Definición

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 conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

<sup>2</sup> IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas, 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

abrirá una partida registral independiente en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos y derechos posteriores relativos a cada uno;

Por otro lado, en virtud al artículo 4<sup>3</sup> del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, se establece como forma de organización de la partida registral el folio real, es decir, por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan. Y por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros asignándoles una numeración correlativa, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro;

**QUINTO:** Que, conforme a lo regulado por el TUO del RGRP en su artículo 57, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento General, a fin que se disponga el inicio de trámite de cierre de partidas. Por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas;

**SEXTO:** Que, conforme al artículo 62° del mencionado Reglamento, concordado con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, para determinar la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios, es necesario contar con la opinión técnica del área de Catastro, órgano especializado en la evaluación técnica de la documentación gráfica y escrita de los documentos contenidos en el título archivado, a fin de determinar la ubicación exacta de los predios y la existencia o no de superposiciones, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales. No correspondiendo evaluar información adicional que no conste registrado y publicitado en las partidas registrales;

En ese contexto, en atención de la solicitud presentada a través de documento del visto, a fin de determinarse la existencia de duplicidad de partidas o superposición, se solicitó a la Oficina de Catastro la emisión del respectivo informe técnico. En respuesta a esta solicitud, la Oficina de Catastro emitió el Informe Técnico N° 010492-2019 - Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), de fecha 12 de diciembre de 2019, en los términos siguientes:

- *“No ha sido factible determinar la superposición parcial o total de áreas entre los predios inscritos en las Partidas 07001784 y 05003759, puesto que no se pudo determinar la ubicación de ninguno de los predios inscritos, ya que no se encontró documentación técnica en el título archivado de ambos predios que permita determinar la ubicación de los predios inscritos de forma indubitable, sin embargo ya que los dos predios poseen el mismo título archivado, las mismas medidas, los mismos colindantes, la misma área, se trataría del mismo predio con inscripciones compatibles”.*

**SÉPTIMO:** Que, estando a las conclusiones del informe técnico no es posible determinar registralmente la existencia de superposición de áreas debido a la falta de elementos técnicos. Esto se debe a la imposibilidad de determinar con exactitud la ubicación de los predios inscritos en las partidas n.º **07001784 y 05003759**. Por otro lado, efectuado el análisis de los antecedentes registrales de las partidas involucradas, se advierte de la descripción literal de los asientos

<sup>3</sup> **ARTÍCULO 4.- FOLIO REAL**

El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos.

Por cada predio se abrirá una partida registral en la cual se extenderán todas las inscripciones que a éste correspondan ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente precedida de la letra que identifica al rubro, de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

registrales, hacen referencia a un mismo predio, con la misma descripción, área, linderos, medidas perimétricas y titular registral; además, del análisis de la partida n.º **07001784** (que a su vez tiene su antecedente en la partida **02013893** de Registro de Predios de Moyobamba), se puede advertir que existe correlación con la partida n.º **05003759**. Por lo tanto, estamos frente a la continuación de una partida que se inició originalmente en el **Tomo n.º 11 Foja 83** (partida n.º **07001784**) y luego se trasladó a la **Ficha n.º 5390** (partida n.º **05003759**);

**OCTAVO:** Que, es importante señalar que inicialmente, los registros se llevaban en tomos, también conocidos como “libros”, en la primera foja útil de cada libro, se sentaba una diligencia, en la que se hacía constar el número de fojas que contenía, la circunstancia de no estar ninguna de ellas escrita, manchada o rota, el objeto a que se destinaba, el número de orden que le correspondía y la oficina a la cual se remitía. Con la Ampliación del Reglamento de las Inscripciones (18/06/1970) introdujo una nueva técnica de inscripción en el Registro de propiedad inmueble: las inscripciones en Fichas;

El artículo 2º de esta norma dispuso que el folio real se llevaría en libros o en fichas movibles. Las fichas tenían seis rubros. Cada ficha era numerada, no pudiendo repetirse la numeración. En caso de ser necesario usar varias fichas, todas tendrían la misma numeración, pero se distinguían unas de las otras mediante las letras del alfabeto<sup>4</sup>;

El artículo 10 de la Ampliación del Reglamento de las Inscripciones **reguló el traslado de partidas de tomo a ficha**. Dispuso que en las fichas que se abran referentes a inmuebles inmatriculados se hará un breve resumen de los asientos vigentes. Tratándose de inscripciones canceladas o referentes a gravámenes de más de treinta años de antigüedad, se dejará constancia de los números de los asientos. En cada partida de los libros (tomos) **debía dejarse constancia del traslado de la inscripción a ficha**, así como el número que le correspondía al inmueble. La norma añadía: “Es prohibido extender nuevas inscripciones en libros respecto a una partida trasladada a la ficha”;

Actualmente, en el artículo 48 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos se regula la técnica de inscripción, estableciéndose que los asientos registrales pueden constar en tomos, fichas movibles o sistemas automatizados de procesamiento de información. Serán extendidas en partidas electrónicas, salvo en los casos en los que la SUNARP autorice la utilización de técnicas distintas;

Del análisis de las partidas involucradas, se colige que, el predio inscrito en el Tomo n.º **11 folio 84**, ahora partida n.º **07001784**, fue trasladada (transcrito) a la Ficha **5390**, ahora partida n.º **05003759** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto; en ese sentido, estamos ante una continuación de una partida que se inició originalmente en tomo y luego se trasladó a ficha, lo cual ha generado una supuesta duplicidad de partidas. Sin embargo, dicha circunstancia en la actualidad ha fenecido con la anotación de traslado y correlación que consta en el asiento B00001 de la partida n.º **07001784** (cerrada), con lo cual, ésta partida no está abierto al tráfico jurídico. Asimismo, es preciso señalar que este último (correlación) se realizó en el marco de la evaluación de duplicidad de partidas.

En ese sentido, siendo uno de los presupuestos para disponer el inicio del procedimiento de cierre es la determinación certera e inequívoca de la duplicidad o superposición en mérito a la evaluación técnica que efectúe el área de catastro, en concordancia con el numeral 6.3.1.1 de

---

<sup>4</sup> Ampliación del Reglamento de las Inscripciones aprobado por la Corte Suprema en acuerdo del 18/06/1970, en ésta se crearon rubros para encasillar los actos inscribibles. Así tendrían 6 rubros a saber:

- a) Antecedente dominial, en el que se indicará el tomo y folio en que corren las inscripciones trasladadas a la ficha o el número de aquella de donde se ha hecho la independización.
- b) Descripción del inmueble, en el que se dejará constancia de su ubicación geográfica, superficie, linderos y demás especificaciones.
- c) Títulos de dominio, en el que se inscribirán las traslaciones del derecho de propiedad.
- d) Gravámenes, en el que se inscribirán o anotarán, según los casos, las hipotecas o embargos y en general todos los gravámenes y cargas.
- e) Cancelaciones, en los que se dejarán constancia de la extinción de las inscripciones correspondientes al rubro d).
- f) Registro Personal, en el que se hará mención de las inscripciones. previstas en los incisos 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 7º del Art. 1069 del C.C. y que se refieran a las personas que figuran como propietarios.

los “Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativos registrales”; asimismo, considerando a la naturaleza y los requisitos del proceso de cierre de partida por duplicidad. En la presente cuestión resulta inverosímil determinar administrativamente la presunta duplicidad. Por consiguiente, el inicio del procedimiento registral de cierre de partidas por duplicidad debe declararse improcedente;

Finalmente cabe señalar que el procedimiento administrativo de cierre de partidas registrales tiene por finalidad determinar la existencia de duplicidad de partidas a fin de publicitar la existencia y de no mediar oposición, se disponga el cierre de la partida menos antigua. Sin embargo, el eventual cierre administrativo de cierre de partidas que pudiera efectuarse no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, ni declaración de mejor derecho de propiedad, por cuanto ello es competencia del Poder Judicial: declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles, conforme lo establece el segundo párrafo del artículo 62 del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil;

Estando a las consideraciones expuestas y en uso de la atribución prevista en el literal I) del artículo 87 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos n.º 155-2022-SUNARP/SN, de fecha 26 de octubre de 2022, y la Resolución Jefatural N°001-2024-SUNARP/ZR/III/JEF, de fecha 03 de enero de 2024.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar IMPROCEDENTE** el inicio del Procedimiento Administrativo de Cierre de Partida por Duplicidad entre las partidas N° **07001784** y **05003759** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Notificar el contenido de la presente resolución al interesado.

**Regístrese y comuníquese.**

**Firmado digitalmente**  
**ENRIQUE HERMINIO ROJAS TAMBRA**  
**Jefe (e) de la Unidad Registral**  
**Zona Registral N° III – Sede Moyobamba – SUNARP**