



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

#### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 117-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 02 de mayo de 2024

#### VISTOS;

La solicitud presentada por la señora Mery Pinchi Ramírez con expediente N° E-12-2023-025660, de fecha 13 de diciembre de 2023, 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.º 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.º 26366; asimismo, el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, aprobado por Decreto Supremo n.º 018-2021-JUS y consolidado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 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.º **11063973** por la supuesta duplicidad existente con la partida n.º **04009292** del Registro de Predios de la Oficina Registral de **Juanjuí**;

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.º 04009292

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio rural denominado “SAN CRISTOBAL”, con U.C N° 32785, ubicado en el Valle de Huallaga Central, Distrito de Bellavista, Región San Martín, con una extensión superficial de **52 Has y 5,400 m2**, con los linderos y colindantes siguientes: Por el **norte** colinda con las U.C N° 31700, 31701,31702, 31703 y C0002; por el **este** colinda con las U.C N° 31702, 31703, C0002, 31640 y 31740; por el **sur** colinda con las U.C N° 31706 y C0002 y por el **oeste** con las U.C N° 31589, 31591 y 31593. El predio ha sido inscrito en el registro de predios en mérito al Título N° 3453, con fecha de presentación **17/07/1998**.
- **Antecedente dominial.-** En el asiento C1, consta la inscripción de independización por adjudicación a Título Gratuito efectuada por el Ministerio de Agricultura a favor de don **Remberto Salas Sinarahua**, ello en mérito a la R.D N° 091-98-CTAR-DRA-SM de fecha 16/02/1998. Dicho inmueble ha sido independizado de otro de mayor extensión que corre inscrito en la Ficha 200 SEPR ahora partida n° **04009269** que corresponde al rustico Proyecto de Adjudicación a Título Gratuito “Bellavista 97-VI” cuyo asiento de presentación data del **16/07/1998**.
- **Titular registral.-** En el asiento C00002, consta la inscripción de transferencia de propiedad a favor de **Mery Pinchi Ramírez**, mediante escritura pública de Compraventa N° 563 de fecha 10/10/2015, inscrito en mérito al Título N° 18291-2015 con fecha de presentación 11/11/2015.

## 2. PARTIDA n.º 11063973

- **Descripción del inmueble. -** Corre inscrito el Predio Rural denominado “**LOS GEMELOS**”, ubicado en el Valle de Huallaga Central, Sector Motelon, Distrito de San Pablo, Provincia de Bellavista y Departamento de San Martín, con un área de **41.5356 Has**, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **norte** colinda con C0002; por el **este** colinda con C0002; por el **sur** colinda con C0002 y por el **oeste** colinda con C0002. El predio ha sido inscrito en mérito al Título N° 2018-113119 con fecha de presentación **16/01/2018**.
- **Antecedente dominial.-** Inscrito como primera de dominio.
- **Titular registral.-** En el rubro **B00001**, consta la primera inscripción de dominio por formación de título supletorio a favor de **Lizardo Sangama Sangama y Dioselina Sangama de Sangama**, en virtud a las Resoluciones Judiciales N° 14 y 15 del Expediente N° 0273-2012-CIVIL, en el proceso de Formación de Título Supletorio seguido en el Juzgado Unipersonal de Bellavista.

**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

<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

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 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

---

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 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

<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.

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;

Asimismo, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp emitió la Resolución n.º008-2022-SUNARP-TDR, de fecha 11 de febrero de 2022, con la que se aprobaron lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios; estableciendo en sus numerales 5.3 y 5.4 lo siguiente:

5.3. *“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. (...)*”

5.4. *“Establecida la existencia de superposición por el área de catastro o a consecuencia de la evaluación efectuada por la UREG, ésta procede a la determinación de la antigüedad de las partidas y a la evaluación jurídica respecto del mecanismo corrector aplicable al supuesto de duplicidad.*

*La antigüedad de las partidas, en caso de partidas independizadas, se determina sobre la base de la antigüedad de las respectivas matrices primigenias conforme al análisis de su procedencia tabular. En caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determina por la fecha del asiento de presentación de la independización.”*

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° 000684–2024 Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT** (suscrito por la Ing. Amparito Angulo González), de fecha 26 de enero de 2024, en los términos siguientes:

- *“Se ha determinado que no es factible determinar la superposición de áreas entre los predios inscritas en las partidas **04009292** y **11063973**, debido a que el predio inscrito en la partida **04009292** no cuenta con información técnica (planos con coordenadas, elementos no percederos en el lugar y/o toponimias) que nos permita ubicar y determinar la superposición de áreas entre los predios inscritos en las partidas **04009292** y **11063973**”.*

**SÉPTIMO:** Que, estando a las conclusiones del informe técnico no es posible determinar registralmente la existencia de superposición de áreas entre las partidas n° **04009292** y **11063973** al no contar con elementos técnicos suficientes, en vista

que no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable del predio inscrito en la partida n° **04009292**; asimismo, de la revisión de los títulos archivados, no se puede advertir la existencia de duplicidad en cuanto la información de ambas partidas registrales difiere unas de otras, es decir, no se cumple con el presupuesto básico para aplicar la medida correctiva de cierre de partidas por duplicidad;

En ese sentido, siendo que 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 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”*; en consecuencia, atendiendo la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, resulta inviable que administrativamente se pueda determinar la presunta duplicidad, por lo que el inicio del procedimiento registral de cierre de partida por duplicidad debe declararse improcedente.

Estando a las consideraciones expuestas y en uso de la atribución prevista en el literal l) 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° **04009292** y **11063973** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juanjuí, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Notificar el contenido de la presente resolución a la interesada.

**Regístrese y comuníquese.**

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