sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
CURO QUISPE David FAU 20285139415 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/05/07 17:49:08-0500

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº III – SEDE MOYOBAMBA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 122-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 07 de mayo de 2024

VISTOS;

La solicitud presentada por el señor Jaime Arévalo Ramírez con H.T. 0302-2021-003479, de fecha 25 de agosto de 2021, 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.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.° **P45045624** por la supuesta duplicidad existente con la partida n.° **P45012366** del Registro de Propiedad Inmueble 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.º P45012366**
   - **Descripción del inmueble.-** Corre corre inscrito el Predio Urbano con título archivado N° 2006-6042 con fecha de presentación 25/04/2006, con frente principal al Jr. La Unión, Distrito de Juan Guerra, Provincia y Región San Martín, con un área de 112.90 m2, con los linderos y medidas siguientes: Frente: 9.40 ml, colinda con Jr. La Unión. Derecha: 12.30 ml, colinda con lote 4. Izquierda: 11.42 ml, colinda con lote 2. Fondo: 9.66 ml, colinda con propiedad de Terceros.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

El predio posee una rectificación de área y medidas perimétricas mediante el título archivado N° 2018-1050862 con fecha de presentación 09/05/2018, el predio se rectifica a un área de 324.56 m2, con los linderos y medidas siguientes: Frente: 9.40 ml, colinda con Jr. La Unión. Derecha: 33.60 ml, colinda con la propiedad de María Enith Saavedra García (lote 4) Izquierda: 33.00 ml, colinda con la propiedad de Jhon Archboldc Sulca García (lote 2) Fondo: 10.10 ml, colinda con la propiedad de Belén Arévalo Meléndez (Institución educativa primaria).

- **Antecedente dominial.-** En el asiento 00001, consta la inscripción de plano de trazado y lotización. En el asiento 00002 consta la inscripción de derecho de propiedad a favor de Santiago Ramírez Lozano y Olinda Grandez Torres. Siendo su antecedente la partida P**45011682** (pueblo tradicional cercado de Juan Guerra, departamento de San Martin, provincia de San Martin, distrito de Juan Guerra.

- **Titular registral.-** En el asiento **00009**, consta la inscripción de Compra venta a favor de **Juanita Córdova Inga y Rafael Torres Gatica**, en mérito a la escritura pública de fecha 16/05/2023, según el título archivado N° 2023-1440973 de fecha 22/05/2023.

2. PARTIDA n.º P45045624.

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el Predio Urbano con título archivado N° 2018-1050862 con fecha de presentación 09/05/2018, con frente principal al Jr. La Unión, Distrito de Juan Guerra, Provincia y Región San Martín, con un área de 324.56 m2, con los linderos y medidas siguientes: Frente: 9.40 ml, colinda con Jr. La Unión. Derecha: 33.60 ml, colinda con lote 4. Izquierda: 33.00 ml, colinda con lote 2. Fondo: 10.10 ml, colinda con Institución Educativa Primaria.

  En el asiento Nº 02 de la presente partida con título archivado N° 2022-3270232 con fecha de presentación 02/11/2022, existe un traslado y cierre de la presente partida registral: se traslada el asiento 00001 a la Partida Electrónica Nº P45012366 del registro de predios de Tarapoto, en tanto este había sido extendido de manera errónea distinto de aquel en el cual debió haberse practicado de conformidad con el articulo Nº 83, del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que se procede a cerrar la presente partida.

- **Antecedente dominial.-** En el asiento 00001, consta la inscripción de rectificación plano de trazado y lotización. En el asiento 00002 consta traslado y cierre de la presente partida registral: se traslada el asiento 00001 a la Partida Electrónica Nº P45012366 del registro de predios de Tarapoto. Siendo su antecedente la partida **P45012366**.

- **Titular registral.-** La partida se encuentra cerrada, el asiento 00001 ha sido trasladado a la Partida Electrónica Nº **P45012366** del registro de predios de Tarapoto.

CUARTO: Que, el artículo 56[1] 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;

[1] 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.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

Asimismo, conforme al Principio de Especialidad, que acoge el sistema registral peruano, el artículo IV[2] 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[3] del Reglamento de inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, 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 Propiedad Inmueble, 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 el respectivo informe técnico. En respuesta a esta solicitud, la Oficina de Catastro emitió el informe técnico Nº 13524-2023-SUNARP-Z.R.N.III-UREG/C, de fecha 24 de noviembre de 2021, la misma ampliada mediante el Informe Técnico N° 002543-2023 - Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT, de fecha 08 de marzo de 2023 (ambos informes suscritos por el Ing. David Flores Acosta), en los términos siguientes:

- *"Actualmente no ha sido factible determinar la superposición total de áreas entre el predio inscrito en la Partida P45012366 y la Partida P45045624, puesto que la Partida P45012366 se encuentra actualmente cerrada por el traslado de su único asiento a la partida P45012366, según antecedente registral".*

---

[2] 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

[3] 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.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

SÉPTIMO: Que, estando a las conclusiones del informe técnico no es posible determinar registralmente la existencia de superposición de áreas entre las partidas n° **P45012366** y **P45045624** por estado situacional de la partida nº **P45045624**, en vista que dicha partida se encuentra actualmente cerrada por el traslado del asiento 00001 a la partida **P45012366**; 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.° 155-2022-SUNARP/SN, de fecha 26 de octubre de 2022, y la Resolución Jefatural Nº001-2024-SUNARP/ZRIII/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 Nº **P45012366** y **P45045624** del Registro de Propiedad Inmueble 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 por:
ROJAS TAMBRA Enrique Herminio FAU 20285139415 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/05/07 17:49:52-0500

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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 7757312215