



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

### RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 124-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 08 de mayo de 2024

#### VISTOS;

La solicitud presentada por el señor Manuel Aguilar Zamora y María del Carmen Janina Uzategui Perea del Aguilar con H.T. 0302-2021-001932, de fecha 16 de julio 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.° 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.° **11136021** debido a la supuesta duplicidad existente con la partida n.° **04028111** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tarapoto. Asimismo, en la solicitud se menciona la duplicidad con las partidas n.° **11124885** y **11124886** en el mencionado registro jurídico.

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.° 04028111 (Ficha R7487)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio rustico ubicado en el caserío las palmas, Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia y Región San Martín, con un área de **17043.36** m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas siguientes: NORTE: Con 100.00 ml colindando con Santos Isidro Pizango Rojas. SUR: Con 130.90 ml colindando con Máximo Rojas del Águila. ESTE: Con 137.60 ml colindando con Manuel Rojas del

Águila y don Walter Rojas Flores. OESTE: Con una línea quebrada de dos tramos de Sur a Norte en su primer tramo de 76.00 ml y en su segundo tramo en la misma dirección de 73.50 ml colindando ambos tramos con Alfredo Rivera del Águila. Según título archivado N° 52729 con fecha de presentación 11/07/1997.

**Antecedente dominial.-** En el asiento C1, consta la inscripción de acumulación de los inmuebles inscritos en las fichas N° **7484** (ahora partida **02033294**) y la Ficha N° **7486** (ahora partida **02033302**) del Registro de Predios de Tarapoto, en merito a escritura pública de 18/06/1997. Según el título archivado N° 52729 con fecha de presentación 11/07/1997. A su vez, la Ficha **7484** (ahora partida **02033294**) tiene su antecedente en la Ficha **4668** (ahora partida **05003126**), donde se advierte la inscripción de primera de dominio (**según título archivado 13593 del 16/02/1993**). Por otro lado, la Ficha **7486** (ahora partida **02033302**) tiene su antecedente en la Ficha **7485** (ahora partida **04028106**), donde también se advierte la inscripción de primera de dominio, (**según título archivado 52727 del 11/07/1997**).

- **Titular registral.-** En el asiento **C00005**, consta la inscripción de Anticipo de Legítima a favor de **Alejandro Aguilar Uzategui**, en mérito a la escritura pública de fecha 13/12/2021, según el título archivado N° 2021-3505379 de fecha 13/12/2021.

## 2. PARTIDA n.º 11136021.

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio urbano ubicado en el Jr. San José C-07, Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia y Región San Martín, con un área de 16,193.86 m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas siguientes: Frente: con una línea quebrada de tres tramos, de izquierda a derecha, el Primer tramo con 31.30 ml, el segundo tramo dobla la derecha 14.68 ml, colindando estos dos tramos con el Jr. San José C-06, en su tercer y último tramo dobla a la izquierda 149.24 ml, colindando con el Jr. San José C-07. Derecha: entrando con una línea quebrada de tres tramos, en su primer tramo con 2.78 ml., en su segundo tramo se inclina ligeramente hacia la derecha 95.00 ml, colindando con el Lote 3-A en su tercer y último tramo se inclina ligeramente hacia la derecha 35.23 ml, colindando con el Lote A Independizar. Izquierda: con una línea quebrada de cuatro tramos, en su primer tramo con 22.50 ml, colindando con el Lote 07C, en su segundo tramo se inclina ligeramente hacia la derecha 10.00 ml, colindando con el Lote 03<sup>a</sup>, en su tercer tramo vuelve a doblar hacia la derecha 8.19 ml, colindando con el Lote 06, en su cuarto y último tramo, dobla hacia la izquierda y con dirección al fondo 26.53 ml, colindando este tramo con el Lote 06, Lote 05, Lote 04, Lote 03B y el Lote 02. Fondo: con 142.96 m, colindando con la propiedad de terceros. Según título archivado N° 2017-1028256 con fecha de presentación 17/05/2017.

En el asiento N° B0002, actualmente la presente partida se encuentra cerrada por la independización del total de su área en las partidas **11176984** y **11176985** las cuales son materia de análisis actual, según el título archivado N° 2021-36364 con fecha de presentación 06/01/2021.

- **Antecedente dominial.-** En el asiento C1, consta la inscripción de **independización** a favor de la Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo. Su antecedente registral es la partida N° **11136019**, según el título archivado N° 2017-1028256 con fecha de presentación 17/05/2017. La partida **11136019** tiene su antecedente en las partidas **11124885** y **11124886** (por acumulación). Estas partidas, a su vez, tienen su antecedente en la partida N° **11061521**. Asimismo, la partida N° **11061521** tiene su antecedente en la N° **11061429**, donde consta la inscripción de primera de dominio según título archivado N° 2011-3731 del 22/02/2011.
- **Titular registral.** - No tiene, la partida se encuentra cerrada por la independización del total de su área en las partidas **11176984** y **11176985**.

### 3. PARTIDA n.º 11176984.

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el Predio Urbano, con frente principal a Jr. San José C-07, Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia y Región San Martín, con un área de **15491.90 m<sup>2</sup>**, con los linderos y medidas siguientes: Frente : Con el Jr. San José C-06, con 14.68 ml, continuando con Jr. San José C-07, con 149.24 ml. Derecha: Entrando con tres tramos de 2.78 ml, 95.00 ml, colinda con el Lote 03-A, continuando con 35.23 ml, colinda con el Lote A independizar. Izquierda: Entrando con dos tramos de 47.00 ml, colinda con el Lote remanente, continuando con 26.53 ml, colinda con el Lote 06, Lote 05, Lote 04, Lote 3B, Lote 2. Fondo: Con 142.96 ml, colinda con propiedad de terceros. Según título archivado N° 2021- 36364 con fecha de presentación 06/01/2021.
- **Antecedente dominial.-** En el asiento C1, consta la inscripción de **independización** a favor de la Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo, en merito a la Resolución Gerencial N° 633-20-MDBSH/del 30/12/2020, siendo su antecedente la partida **11136021**, según con título archivado N° 2021-36364 con fecha de presentación 06/01/2021.
- **Titular registral.** - En el asiento **C00003**, consta la inscripción de Donación a favor de **Alejandro Aguilar Uzategui**, en mérito a la escritura pública de fecha 05/07/2022, según el título archivado N° 2022-2176040 de fecha 26/07/2022.

### 4. PARTIDA n.º 11176985.

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el Predio Urbano, con frente principal a Jr. San José C-07, Distrito de La Banda de Shilcayo, Provincia y Región San Martín, con un área de 701.95 m<sup>2</sup>, con los linderos y medidas siguientes: Frente : Con el Jr. San José C-06, con 31.30 ml. Derecha: Entrando con 47.00 ml, colinda con el Lote A independizar. Izquierda: Entrando con dos tramos de 22.50 ml, colinda con el Lote 07C continuando con 10.00 ml, colinda con el Lote 03A. Fondo: Con 8.19 ml, colinda con el Lote 06. Según el título archivado N° 2021- 36364 con fecha de presentación 06/01/2021,
- **Antecedente dominial.-** En el asiento C1, consta la inscripción de **independización** a favor de la Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo, en merito a la Resolución Gerencial N° 633-20-MDBSH/del 30/12/2020, siendo su antecedente la partida **11136021**, según con título archivado N° 2021-36364 con fecha de presentación 06/01/2021.
- **Titular registral.-** En el asiento C1, consta la inscripción de **independización** a favor de la **Municipalidad Distrital de la Banda de Shilcayo**.

**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.

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 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 del respectivo informe técnico. En respuesta a esta solicitud, la Oficina de Catastro emitió el informe técnico N° 002382-2022 - Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT, de fecha 10 de febrero de 2022, (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), en los términos siguientes:

- *“No ha sido factible determinar la superposición parcial o total de áreas entre el predio inscrito en la Partida 11136021 y la Partida 04028111, asimismo no se pudo determinar superposición entre los predios producto de la independización de la partida 11136021, es decir las partidas 11176984 y 11176985 con la partida 04028111, puesto que no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable del predio inscrito en la partida 04028111, puesto que no cuenta con documentación técnica en título archivado”.*

**SÉPTIMO:** Que, estando a las conclusiones del informe técnico, no es posible determinar de manera registral la existencia de superposición de áreas entre la partida n° 04028111 y la

---

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.

partida n° **11136021** (cerrada), ni entre las partidas independizadas n° **11176984** y n° **11176985**. Esto se debe a que no se cuenta con documentación técnica en el título archivado que permita determinar la ubicación del predio inscrito en la partida n° **04028111**. Asimismo, de la revisión de los títulos archivados y de las partidas involucradas no evidencia duplicidad, ya que la información de ambas partidas registrales difiere entre sí, por lo que no se cumple con el requisito 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 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.° 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 la partida n° **04028111** con la partida n° **11136021**, n° **11176984** y n° **11176985** 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 a los interesados.

**Regístrese y comuníquese.**

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