



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 125-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 09 de mayo de 2024

VISTOS;

La solicitud presentada por la señora Angélica Santos Córdova Alejos con H.T. C-12-2022-08110, recibido con fecha 27 de julio de 2022; el informe N°00024-2023-SUNARP/ZRIII/UREG/CAT de fecha 12 de junio de 2023 suscrito por la Ing. Francie Stefanny Flores Rojas; personal de Catastro de la Oficina Registral de Tarapoto; el Informe N°00045-2023-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC de fecha 22 de junio de 2023, suscrito por el personal de archivo registral de la Oficina Registral de Tarapoto, 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, la señora Angélica Santos Córdova Alejos, solicita el cierre respecto de las partidas N° **05005213** y **05018169** 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° 05005213 (Ficha N° 7123)

- **Descripción del inmueble.** – Consta inscrito el predio rustico denominado “Santa María” ubicado en el sector I Etapa Huaja, comprensión del distrito de San José de Sisa, provincia de Lamas, departamento de San Martín; con un área total de **17 has 4500 m²** y un perímetro de 2230 ml, con los límites y colindantes siguientes: por el norte, con la margen derecha de la quebrada Huaja; por el sur con Ronald Reátegui Reátegui; por el este, con Filiberto Dávila y por el oeste, con Lizardo Ojanasta.
- **Titular registral.** - En el asiento 1, consta la inscripción de dominio a favor de Santos Angélica Córdova Alejos, en mérito a la Resolución Directoral N° 181-86-AG-DR-XIII-SM y Contrato de Adjudicación a título gratuito N° 31272, otorgado por el Ministerio de Agricultura – Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural. Según título archivado N° 21316 del 23.04.1990. Asimismo, en el asiento C00002, consta la inscripción de rectificación, siendo lo correcto Angélica Santos Córdova Alejos, en mérito a la Resolución Directoral Regional N° 290-2021-GRSM/DRASAM, de fecha 17.11.2021. Según título archivado N° 2021-3356861 del 29.11.2021.

2. PARTIDA N° 05018169 (Ficha N° 8491)

- **Descripción del inmueble.** – Consta inscrito el predio rustico denominado “San Beltran” con el código catastral N° 30491 ubicado en el distrito de San José de Sisa, provincia de El Dorado, región San Martín con los límites siguientes: por el norte con la quebrada Chumbaquihui, por el sur con el código catastral N° 30495 del señor Severiano Sangama Tuanama y con el N°31234 del señor Olegario Sangama; por el este, con el código catastral N° 31233 del señor Segundo Demetrio Valles M, quebrada de Chumbaquihui; por el oeste con el código catastral N° 30437 del señor Lizandro Ojanasta Tuanama; con un área superficial de **16 Has y 2000 m²**.

En el asiento B00002, consta la inscripción de rectificación de área, quedando rectificado el área del predio en 18.9299 has, con centroide_E de 310634; centroide_N de 9267066. Según título archivado N° 2018-2597539 del 19.11.2018.

En el asiento B00003, consta la inscripción de parcelación, independización y cierre de partida en mérito al Oficio N° 640-2018-GRSM/DRASAM-DTRTyCR, Informe Técnico N° 7830-2018-SUNARP-Z.R.N°III-UREG/C, quedando dividido en dos parcelas siendo las siguientes: Predio rustico denominado “San Beltran”, con un área de 17.1373 Has independizado en la partida N° **11155237**; el predio rustico denominado “San Beltran”, con un área de 1.7926 Has, independizado en la partida N° **11155238**. Según título archivado N° 2018-2597539 del 19.11.2018.

- **Antecedente dominial.** – En el asiento C1, consta la inscripción de dominio a favor de Beltran Pinedo Cumapa, en mérito a la Resolución Directoral N° 221-93-RSM/RDA-SM de fecha 29.11.93 y por contrato de adjudicación a título oneroso N° 1730, otorgado por la Dirección Regional del Ministerio de Agricultura. Según título archivado N° 32824 del 10.12.1993.

- **Titular registral.** – En el asiento C00002, consta la inscripción de compraventa a favor de María Hidalgo Bartra, en merito a la escritura pública de fecha 24.01.2005, otorgado por su anterior propietario Beltran Pinedo Cumapa. Según título archivado n.º 2005-785 del 24.01.2005.

3. PARTIDA N° 11155238

- **Descripción del inmueble.** – Predio rural denominado San Baltran, ubicado en el sector Villa el Salvador, Valle Huallaga Central, distrito de San José de Sisa, provincia El Dorado y región San Martín, con las siguientes características: Centroide_E 310769 y Centroide_N 9267345; con un área superficial de **1.7926 has.**
- **Antecedente dominial.** – Predio independizado de la partida electrónica N°05018169 (Ficha N° 8491) del Registro de Predios de Tarapoto.
- **Titular registral.** - En el asiento C00002, consta la inscripción de donación a favor de Griselda Reátegui Hidalgo, otorgada por su anterior propietaria María Hidalgo Bartra, en merito a la escritura pública de fecha 08.10.2020, ante notario público Marco Alain Rodríguez Ríos. Según título archivado N° 2020-1716226 del 09.10.2020.

4. PARTIDA N° 11155237

- **Descripción del inmueble.** – Predio rural denominado “San Baltran”, ubicado en el sector Villa el Salvador, Valle Huallaga Central, distrito de San José de Sisa, provincia El Dorado y región San Martín, con las siguientes características: Centroide_E 310619 y Centroide_N 9267034; con un área superficial de **17.1373 has.**
- **Antecedente dominial.** - Predio independizado de la partida electrónica N°05018169 (Ficha N° 8491) del Registro de Predios de Tarapoto.
- **Titular registral.** - En el asiento C00002, consta la inscripción de donación a favor de Griselda Reátegui Hidalgo, otorgada por su anterior propietaria María Hidalgo Bartra, en merito a la escritura pública de fecha 08.10.2020, ante notario público Marco Alain Rodríguez Ríos. Según título archivado N° 2020-1716128 del 09.10.2020

CUARTO.- Que, el artículo 56¹ 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 IV² del Título Preliminar del TUO del RGRP, señala que por cada bien o persona se

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.

² **IV. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

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 4³ 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;

Por otro lado, la Dirección Técnica Registral de la Sunarp emitió la Resolución n.°008-2022-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

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.

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 N° 024-2023-SUNARP/ZRIII/UREG/CAT (suscrito por la Ing. Francie Flores Rojas), de fecha 12 de junio de 2023, en los términos siguientes:

“No ha sido factible determinar la superposición parcial o total de áreas entre el predio inscrito en la partida N° 05005213 con la partida N° 05018169 y sus independizaciones en las partidas N° 11155237 y 11155238, debido a que, en el título archivado de la partida N° 05005213, este carece de suficientes elementos.”

SÉPTIMO. - Que, de acuerdo a lo expuesto en el Informe Técnico emitido por la Oficina de Catastro se concluye que no existe duplicidad entre las partidas N° **05005213 y 05018169** y sus independizaciones en las partidas N° **11155237 y 11155238** del Registro de Predios de Tarapoto, toda vez que no es posible señalar con exactitud las áreas de manera aproximada o precisar el área no afectada, por falta de documentación técnica;

OCTAVO. – Que, el área de Catastro al no poder determinar la existencia de duplicidad por falta de documentación técnica, la UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad, por consiguiente, se realizó la evaluación en dos sentidos conforme lo señala el numeral 5.3 de la Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR, el mismo que aprueba los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios:

- a) Verificar si ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título archivado: De la revisión de las partidas registrales y títulos archivados se advierte que la **Ficha N° 7123**, ahora partida N° 05005213 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, se abrió en mérito al título archivado 21316-1990 y la **Ficha N°8491**, ahora partida N°05018169 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, se abrió en mérito al título archivado N° 32824-1993, por lo que existe una discrepancia.
- b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes: De la descripción literal de ambas partidas, se advierte que las partidas, no guardan ninguna correlación entre sí, toda vez que, existe una discrepancia respecto del área superficial, de los colindantes y descripción de ambos predios, por lo que 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”*, no procede iniciar el trámite de inicio de cierre de partida por duplicidad; 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.

Finalmente, cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, de ninguna manera pretende desconocer o reconocer los derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o nulidad de una inscripción registral corresponden a la competencia exclusiva del Poder Judicial de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General; por cuanto es competencia del Poder Judicial, dilucidar incertidumbres jurídicas de situaciones controvertibles, prerrogativa de la cual carece la Unidad Registral.

Estando a las consideraciones expuestas y en uso de la atribución prevista en el literal m) del artículo 87 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26 de octubre de 2022; y en virtud a la Resolución Jefatural N°001-2024-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 el predio inscrito en la partida N° **05005213** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, con lo inscrito en las partidas N° **11155237 y 11155238** del mismo Registro de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **NOTIFÍQUESE** el contenido de la presente resolución a la interesada.

Regístrese y Comuníquese

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