



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 126-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 07 de mayo de 2024

VISTOS;

La solicitud presentada por la señora Domitila Chacón Valdez con H.T. 0301-2021-001654, de fecha 16 de marzo de 2021, el informe n° 026-2021-SUNARP-Z.R.N°III/DAIL/AR, recibido con fecha 14 de mayo de 2021, suscrito por Diana Alexandra Izquierdo Leyva – CAS Soporte en el Archivo Registral, personal de archivo registral de la Oficina Registral de Moyobamba; 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.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 escrito de fecha de 16 de marzo de 2021, la señora Domitila Chacón Valdez, solicita el cierre de las partidas registrales N° **04022442** y la partida registral N° **04007756** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, por la supuesta duplicidad de partida existente con la partida N° **04007750** del mismo registro;

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° 04022442.

- **Descripción del inmueble.** - predio rústico, denominado “El Gorrión”, ubicado en el Valle del Alto Mayo, distrito de Posic, provincia de Rioja, región San Martín, asignado con el Código Catastral N°30688, con un área de 2.73 has, con los linderos siguientes: **Norte:** linda con el predio de Código 30688; **Este:** linda con el predio de Código 30689, **Sur:** linda con el predio de Código 30687; **Oeste:** linda con el predio de Código 30687 y C0002.
- **Titular Registral:** En el asiento **C1**, consta la inscripción de independización a favor de don **Emnegardo Ruiz Mesia** y su cónyuge **Domitila Chacón de Ruiz**, quienes han

inscrito su **derecho de POSESIÓN** sobre el predio, de conformidad con el Art. 22 del D. Leg. 667, Resolución N°094-96-SUNARP, Resolución N°206-96-SUNARP y modificatorias, bajo el título archivado N° 466 del 02 de abril de 2002.

- Actualmente, al realizar la búsqueda de la partida en la Consulta Registral, esta no cuenta con registro.

2. PARTIDA N° 04007756 (Ficha N° 5391-P).

- **Descripción del inmueble.** - predio rústico, denominado “El Gorrión”, ubicado en el Valle del Alto Mayo, distrito de Posic, provincia de Rioja, región San Martín, asignado con el Código Catastral N°30688, con un área de 2.73 has, con los linderos siguientes: **Norte:** linda con el predio de Código 30688; **Este:** linda con el predio de Código 30689, **Sur:** linda con el predio de Código 30687; **Oeste:** linda con el predio de Código 30687 y C0002.
- **Titular Registral:** En el **asiento C1**, consta la inscripción de independización a favor de don **Emnegardo Ruiz Mesia** y su cónyuge **Domitila Chacón de Ruiz**, quienes han inscrito su **derecho de POSESIÓN** sobre el predio, de conformidad con el Art. 22 del D. Leg. 667, Resolución N°094-96-SUNARP, Resolución N°206-96-SUNARP y modificatorias, bajo el título archivado N° 466 del 02 de abril de 2002. Sin embargo, revisada la consulta registral, se advierte como titular registral a **Wilfredo Ruiz Mesia** ingresado el 18 de diciembre de 2003, pero éste no figura en los asientos registrales de la partida materia de estudio.

3. PARTIDA N° 04007750 (Ficha N° 5385-P).

- **Descripción del inmueble,** predio rústico, denominado “El Gorrión”, ubicado en el Valle del Alto Mayo, distrito de Posic, provincia de Rioja, región San Martín, asignado con el Código Catastral N°30688, con un área de 2.73 has, con los linderos siguientes: **Norte:** linda con el predio de Código 30688; **Este:** linda con el predio de Código 30689, **Sur:** linda con el predio de Código 30687; **Oeste:** linda con el predio de Código 30687 y C0002.
- **Titular Registral:** En el **asiento C1**, consta la inscripción de independización a favor de don **Emnegardo Ruiz Mesia** y su cónyuge **Domitila Chacón de Ruiz**, quienes han inscrito su **derecho de POSESIÓN** sobre el predio, de conformidad con el Art. 22 del D. Leg. 667, Resolución N°094-96-SUNARP, Resolución N°206-96-SUNARP y modificatorias, bajo el título archivado N° 466 del 02 de abril de 2002.

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;

Como podemos advertir, el artículo 56 del Reglamento General, ha previsto dos circunstancias distintas que pueden conllevar a la existencia de una duplicidad de partidas: i) El primer supuesto está referido a la existencia de dos o más partidas, que aplicado al Registro de Predios, significa que un mismo bien, con su respectiva área, descripción, linderos y medidas perimétricas, consta inscrito en más de una partida, independientemente si los titulares que figuran en las partidas duplicadas son o no los mismos. ii) El segundo supuesto, solo es de aplicación estricta al Registro de Predios, y este referido a la existencia jurídica de más de un predio sobre una misma área, lo cual implica que dos o más predios, cada cual, con su respectiva

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.

área, descripción, linderos y medidas perimétricas y partida registral específica, recaen total o parcialmente sobre una misma área gráfica.

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 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;

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 N° 011476-2023 - Z.R.N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT (suscrito por el Ing. Edgar Timoteo Gutiérrez López), de fecha 31 de octubre de 2023, en los términos siguientes:

- *“Desde el punto de vista técnico, se determinó que el predio inscrito en la PE. 04007756 se ubica en forma gráfica TOTAL (superposición) sobre predio inscrito en la PE. 04007750, afectándolo en un área, según detalle:*

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 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

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.

PART_REG	NUM_TIT	FEC_TIT	ÁREA GRÁFICA m2 SUPERPUESTA DE LA P.E. 04007756 SOBRE:	ÁREA GRÁFICA m2 SUPERPUESTA DE LA P.E. 04007756 SOBRE:
04007750	00000466	2/04/2002	27939.54	2.7940

Asimismo, se determinó que, el predio inscrito en la PE. 04022442 se ubica en forma gráfica TOTAL (superposición) sobre predios inscritos en P.E. 04007750 y P.E. 04007756, afectándolos en un área, según detalle:

PART_REG	NUM_TIT	FEC_TIT	ÁREA GRÁFICA m2 SUPERPUESTA DE LA P.E. 04007756 SOBRE:	ÁREA GRÁFICA m2 SUPERPUESTA DE LA P.E. 04007756 SOBRE:
04007756	00000466	2/04/2002	27939.54	2.7940
04007750	00000466	2/04/2003	27939.55	2.7941"

SÉPTIMO: Que, estando a las conclusiones del informe técnico se ha determinado que se tratarían del mismo predio por la superposición de forma gráfica TOTAL sobre el predio materia de estudio. Por otro lado, efectuado el análisis de los antecedentes registrales de las partidas involucradas, se advierte que, de la descripción literal de los asientos registrales, hacen referencia a un mismo predio, con la misma descripción, área, linderos, medidas perimétricas y titular registral; además, al realizar la búsqueda de la partida N° **04022442** del Registro de Predios de Moyobamba en la Consulta Registral, se puede advertir que actualmente esta no cuenta con registro ni con ningún tipo de información registral.

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;

Del análisis de las partidas involucradas, se colige que, el predio inscrito en la Ficha **5385-P**, ahora partida N° **04007750** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba y el predio inscrito en la Ficha **5391-P**, ahora partida N° **04007756** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, fueron inscritas en mérito al mismo título archivado N° 466-2002 de fecha 02 de abril del 2002, en ese sentido, la medida correctiva a aplicar en el presente caso de duplicidad de partida idénticas, se dispondrá el cierre de aquella partida cuyo número correlativo sea el mayor, es decir la **Ficha 5391-P** (ahora la partida N°04007756).

NOVENO: Que, de conformidad con el segundo párrafo del Art. 58° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos: *"Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta. Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquella cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción."*

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 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 posible determinar administrativamente la presunta duplicidad. Por consiguiente, el cierre de partidas por duplicidad debe declararse procedente;

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, en este caso en concreto, por ser un caso de duplicidad de partidas idénticas, correspondería el cierre de la partida con menor antigüedad. 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;

Que, conforme lo advertido, resulta procedente disponer el cierre de la partida registral menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número, conforme lo señala el Art. 58° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; y de conformidad con el inciso m) del artículo 80° del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N°012-2013-JUS. 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 N°001-2024-SUNARP/ZR/III/JEF, de fecha 03 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER el cierre de la partida N° **04007756**, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, por duplicidad de partidas idénticas con la partida N° **04007750** del mismo registro, en aplicación del artículo 58° del TUO Reglamento General de Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO. – DISPONER que el Registrador Público de la Oficina Registral de Moyobamba, extienda una anotación en la Partida Electrónica N° **04007750** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida N°**04007756** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, la cual se ha dispuesto su cierre conforme al artículo anterior.

ARTÍCULO TERCERO. - REMITIR copia certificada de la presente Resolución al Responsable del Diario de dicha Oficina Registral de Moyobamba para su ingreso el por Diario, a efectos que el Registrador Publico ejecute lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTICULO CUARTO. - NOTIFÍQUESE el contenido de la presente resolución a la interesada.

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