



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III – SEDE MOYOBAMBA

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 141-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 21 de mayo de 2024

VISTOS;

La solicitud presentada por Cesar Augusto Pizango Díaz y Nila Gupio Aguilar, ingresado con expediente E-12-2023-18849, de fecha 07/09/2023; 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, los señores Cesar Augusto Pizango Díaz y Nila Gupio Aguilar solicitan el cierre de la partida n.º **07014047 y 02022070** por la supuesta duplicidad existente con la partida n.º **11001202** del Registro de Predios de la Oficina Registral de **Moyobamba**;

CUARTO: 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 07014047 (Tomo 76 Foja 72)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el lote de terreno urbano ubicado en el Jr. Amargura del Barrio de Cascayunga, Distrito y Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **14.00 ml**, colinda con el Jr. Cascayunga; por el **costado derecho** entrando con **46.00 ml**, colinda con la propiedad de don Manuel Burga

Loja; por el **costado izquierdo** con **42.00 ml**, colinda con el camino que conduce al cementerio general, y por el **respaldo o fondo** con **29.60 ml**, colinda con propiedad de don Juan Monroe Martínez (no se precisa el área del predio). Según el título archivado N° 1033 de fecha **24/05/1993**.

La propiedad ha sido independizada en la partida LXXII (Actualmente Partida N° 02022070), quedando un área remanente del cual no se deja constancia.

- **Antecedente dominial.-** En el asiento 1 corre inscrito la Primera de Dominio a favor de don **Juan Manuel Pizango Pizango**, en virtud de haberlo comprado de su anterior propietario don Filomeno Díaz Rojas, en merito a la escritura pública de fecha 13/10/1963. Según el título archivado N° 1033 de fecha **24/05/1993**.
- **Titular Registral.-** En el asiento 1 corre inscrito la Primera de Dominio a favor de don **Juan Manuel Pizango Pizango**, en virtud de haberlo comprado de su anterior propietario don Filomeno Díaz Rojas.

2. PARTIDA n.º 02022070 (Tomo 76 Foja 73)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el inmueble urbano ubicado en el Jr. Venecia, Barrio de Cascayunga, Distrito y Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, con una superficie de **120.00 m2**, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **6.00 ml**, limita con el Jr. Venecia; por el **costado derecho** entrando con **20.00 ml**, colinda con el terreno resultante de esta venta de propiedad de los vendedores; por el **costado izquierdo** con **20.00 ml**, colinda con propiedad de don Arturo Portocarrero Vargas, y por el **fondo o respaldo** con **6.00 ml**, colinda con terreno sobrante de esta venta propiedad de los vendedores. Según el título archivado N° 1034, de fecha 24/05/1993.
- **Antecedente dominial.-** En el asiento 1, corre inscrito el inmueble urbano independizado de la partida N° 07014047 (antes **Tomo 76 Foja 72**) , a favor de Ángel Bustamante Requejo y Lidia Ruiz Vásquez de Bustamante, en merito a la escritura pública de compraventa de fecha 08/02/1990, otorgado por sus anteriores propietarios don Juan Manuel Pizango Pizango y doña Luisa Dalila Diaz Bardalez de Pizango.
- **Titular Registral.-** En el asiento 2, se inscribe la transferencia de dominio a favor de don **César Augusto Pizango Díaz** y doña **Nila Gupio Aguilar**, en merito a la escritura pública de compraventa del 17/05/1993, según el título archivado N° 1035 de fecha 24/05/1993.

3. PARTIDA N° 11001202 (Ficha: 0001):

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio matriz de la lotización Raymoni Atahualpa, Distrito y Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, con un área total de **1'475,862.00 m2** el cual se encuentra distribuido en 100 manzanas, según título archivado N° 1354 de fecha 22/08/1988. Este predio ha sido materia de varias independizaciones.
- **Antecedente dominial.-** Consta la inscripción de primera de dominio a favor de la Municipalidad Provincial de Rioja, en merito a la resolución de alcaldía N° 178-88-A/CPR de fecha 04 de agosto de 1988. Según título archivado N° 1354 de fecha 22/08/1988.
- **Titular Registral.-** Consta la inscripción a favor de la Municipalidad Provincia de Rioja, según título archivado N° 1354 de fecha 22/08/1988.

QUINTO: 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 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;

SEXTO: 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;

SEPTIMO: 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;

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

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.

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 el respectivo informe técnico. En respuesta a esta solicitud, la Oficina de Catastro emitió el **Informe Técnico N° 0013264-2023-Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT** (suscrito por la Ing. Amparito Angulo González), de fecha 15 de diciembre de 2023, en los términos siguientes:

“4.1 No es factible determinar la superposición de áreas entre los predios inscritos en las partidas 07014047, 02020270 y la partida 11001202 debido a que no se cuenta con el plano de título archivado de las partidas 07014047 y 02020270 que nos permita determinar la gráfica y ubicación y determinar la superposición de área entre las partidas 07014047, 02020270 y la partida 11001202.

**Se precisa que los jirones Amargura y Venecia en los que se describe que se ubican los predios inscritos en las partidas 07014047 y 02020270 se encuentran fuera del perimétrico de la partida 11001202.”*

OCTAVO: Que, estando a las conclusiones del informe técnico no es posible determinar registralmente la existencia de superposición de áreas entre las partidas n° **07014047, 02020270 y 11001202** al no contar con elementos técnicos suficientes, en vista que no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable de los predios inscritos en las partidas n° **07014047 y 02020270**. Asimismo, De la revisión de los títulos archivados, no se puede advertir la existencia de duplicidad. La partida **07014047** corresponde a un lote de terreno que posteriormente se independizó en la partida **02020270**. Por otro lado, la partida **11001202** corresponde al predio matriz de una lotización; por lo tanto, la información 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/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 N° **07014047, 02020270 y 11001202** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, 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