SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 225-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 20 de septiembre de 2024.

VISTOS;

La Hoja de Trámite N° E-12-2023-015988 de fecha 02/08/2023, que contiene el escrito presentado por los señores Luis Armando García Saavedra y Rossana Herminia Hidalgo Pozzi, 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, 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 Nº 018-2021-JUS y consolidado por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 035-2022-SUNARP/SN (en adelante el ROF), 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, Luis Armando García Saavedra y Rossana Herminia Hidalgo Pozzi (en adelante los administrados) solicitan el cierre de la partida registral N° **11003932**, por la presunta duplicidad existente con la partida N° **05001532** del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de **Tarapoto;**

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° 05001532 (Ficha 2766)**
   - **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el lote de terreno urbano ubicado en la Av. Circunvalación en el Barrio Partido Alto, Distrito de Tarapoto, Provincia y Departamento de San Martín, con un área total de **475.00 m2**, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **9.50 ml**, colinda con la Av. Circunvalación; Por el **lado izquierdo entrando** con **50.00 ml**, colinda con la propiedad de don Roldan Huansi; Por el **lado derecho entrando** con **50.00 ml**, colinda con propiedad de don Joel Rengifo y Por el **respaldo** con **9.50 ml,** colinda con propiedad de don Alfonso Arévalo Isuiza.

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

- **Antecedente dominial. -** En el asiento C1 corre inscrito el inmueble urbano a favor de Etel Emperatriz Del Águila Rojas, quien adquiere el dominio de dicho inmueble en virtud de haberlo comprado de sus anteriores propietarios doña Aylen Bartra Sánchez y don Héctor Lazo Paredes, tal como consta en la escritura pública de compraventa de fecha 07/02/1987. El título para la inscripción fue archivado bajo N° 6491 de fecha **02/02/1987.**

- **Cargas y gravámenes. -** En el asiento D1 consta la inscripción de la Primera y Preferencial Hipoteca sobre el inmueble, otorgado por doña Etel Emperatriz Del Águila Rojas a favor de la **Mutual de Vivienda "Loreto"**, tal como consta en el documento privado de fecha 15/06/1987. El título para esta inscripción fue archivado bajo el **N° 8847** del **16/06/1987.**

  Asimismo, en el asiento D3 consta la inscripción del embargo hasta por la suma de S/. 10,800.00, en los seguidos por el **Banco de Crédito del Perú Sucursal Tarapoto** contra Etel Emperatriz Del Águila Rojas, sobre medida cautelar. El título para esta inscripción fue presentado bajo el N° 72360 de fecha **14/01/1999**.

- **Titular Registral. -** En el asiento C00003 corre inscrito la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por **Luis Armando García Saavedra y Rossana Herminia Hidalgo Pozzi**, en virtud de haberlo comprado de sus anteriores propietarios la sociedad conyugal conformada por Eduardo Chu Vásquez y Juana Chávez Borbor de Chu, tal como consta en la Escritura Pública N° 1042 de fecha 11/12/2009. El título para la inscripción fue presentado el **18/12/2009**, bajo el **N° 2009-22211**.

2. **PARTIDA N° 11003932**
   - **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio urbano ubicado en la Av. Circunvalación del Sector Barrio Partido Alto, Distrito de Tarapoto, Provincia y Departamento de San Martín, con una superficie de **475.00 m2**, con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el **frente** con 9.50 ml, colinda con la Av. Circunvalación; por el **lado izquierdo** con **50.00 ml,** colinda con la propiedad de don Roldan Huansi; por el **lado derecho** entrando con **50.00 ml,** colinda con propiedad de don Joel Rengifo y por el **respaldo** con **9.50 ml,** colinda con don Alfonso Arévalo Isuizo.

   - **Titular Registral. -** En el asiento C01 consta la inscripción a favor de **Etel Emperatriz del Águila Rojas,** en virtud de haberlo comprado de sus anteriores propietarios Aylen Bartra Sánchez y Héctor Lazo Paredes, tal como consta en la escritura pública de compraventa de fecha 07/02/1987. El título para la inscripción fue archivado bajo el **N° 2003-1121**, de fecha **28/04/2003**.

QUINTO: 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;

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

[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 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.

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: 1586264786

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 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 titulo 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;

Asimismo, 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 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

[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,

Esta es una copia auténtica 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: 1586264786

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 sentido, 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° 004671-2024-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT** (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), de fecha 07 de mayo de 2024, en los términos siguientes:

> *"4.1 Actualmente **no ha sido factible** determinar la superposición total o parcial de áreas entre los predios inscritos en la **Partida 11003932 con la partida 05001532**, puesto que **no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable** y tampoco con la descripción literal del predio inscritos en las partidas N° 05001532 actualizado a la fecha.*
>
> ***Por la descripción literal** (colindantes y medidas perimétricas y Escritura Pública) descritas en las Partidas Electrónicas N° 11003932 y 05001532 y lo verificado en título archivado, estas **se tratarían del mismo predio**".*

OCTAVO: Que, de acuerdo a lo expuesto en el Informe Técnico por la Oficina de Catastro se concluye que no ha sido factible determinar la existencia de superposición de áreas entre las partidas N° **11003932 y 05001532**, en vista que no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable de los predios al no contar con elementos técnicos suficientes. Sin embargo; esta Unidad advierte que, de la revisión de los títulos archivados, ambos predios se inscriben en mérito a la misma escritura pública de fecha 07/02/1987, poseen las mismas medidas perimétricas, los mismos colindantes, la misma área, ubicadas en el mismo distrito; es decir, se cumple con el presupuesto básico para aplicar la medida correctiva de cierre de partidas por duplicidad, toda vez que, cuando el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica, la UREG procederá 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 de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes.

NOVENO: Que, de conformidad con 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, señala que: (…) "*son duplicidades con partidas compatibles, las partidas cuyos asientos guardan correspondencia entre sí, aunque los titulares registrales sean distintos. Existe compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre las partidas y es posible el traslado de uno o más asientos de la partida menos antigua a la partida más antigua"*. Por ende, luego de la evaluación de los antecedentes registrales, se advierte que las partidas materia de estudio cumplen con el supuesto de duplicidad por inscripciones compatibles, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 59 del TUO del RGRP, cuyo enunciado es como sigue: "*Cuando las partidas registrales duplicadas contengas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad*"; en concordancia con el artículo 2016 del Código Civil, que regula el principio de prioridad preferente, el cual dispone que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; en la duplicidad, la partida más antigua tendrá preferencia en el registro frente a la partida de menor antigüedad.

Por lo tanto, establecida la existencia de duplicidad a razón de la evaluación efectuada por esta Unidad, se procede a determinar la antigüedad de las partidas, siendo que, de acuerdo a lo expuesto en los párrafos anteriores, las partidas registrales **N°05001532** y **N°11003932** hacen referencia al mismo predio ubicado en la Avenida Circunvalación de la ciudad de Tarapoto, con una superficie de 475.00 m^2 y medidas perimétricas iguales, en donde la partida de mayor antigüedad es la partida **N°05001532** (inscrito en mérito al título archivado N°6491-1987) y la partida de menor antigüedad es la partida N°11003932 (inscrito en mérito al título archivado

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: 1586264786

N°2003-00001121). En consecuencia, se debe proceder conforme al precitado artículo 59 del TUO del RGRP, disponiendo el cierre de la partida N°11003932.

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 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:

ARTICULO PRIMERO. - DISPONER el cierre de la partida **Nº 11003932** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida **N° 05001532** del mismo Registro, en aplicación del artículo 59 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO. - REMITIR copia certificada de la presente Resolución al Responsable del Diario de la Oficina Registral de Tarapoto para su ingreso el por Diario, a efectos de que el Registrador Público ejecute lo dispuesto en el artículo que antecede.

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

Regístrese y comuníquese.

sunarp

Firmado digitalmente por:
ROJAS TAMBRA Enrique Herminio FAU 20285139415 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/09/20 18:25:55-0500

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

sunarp
V° B°

Firmado digitalmente por:
PANDURO ROMERO Jennyfer Lucila FAU 20285139415 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/09/20 18:24:09-0500

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: 1586264786