



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 238-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 25 de octubre del 2024.

VISTOS;

El oficio N° D000671-2023-COFOPRI-OZSM presentada por el Ing. Sebastián Cotrina Delgado, Jefe de la Oficina Zonal de San Martín - COFOPRI, ingresado con Expediente E-12-2023-017400, de fecha 18/08/2023, 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° 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, el Ing. Sebastián Cotrina Delgado – Jefe de la Oficina Zonal de San Martín – COFORPI (en adelante el administrado), solicita el cierre de la partida N° **05004203** por la presunta duplicidad existente con la partida N.º **05002925** del Registro de Predios 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° 05002925 (Antes ficha N° 4434)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio urbano situado en el Jr. Moyobamba del Distrito de Morales, Provincia y Departamento de San Martín, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **28.80 ml**, colinda con el Jr. Moyobamba; por el lado **derecho** entrando con **20.00 ml**, colinda con el terreno de don Remigio Gonzales Reátegui; por el costado **izquierdo** entrando con **24.00 ml**, colinda con el terreno de don César Reyna Arévalo y por el **respaldo** con **25.00 ml**, colinda con el terreno de don Segundo Eulalio Salas Vela.
- **Titular Registral.** - En el asiento **C1** consta la inscripción del inmueble a favor de don **Eduardo Pezo Pezo** y doña **Teresa de Jesús Tejada de Pezo**, al haberlo comprado de su anterior propietario don **Adrián Torres Pezo**, tal como consta en el Testimonio

Esta es una copia auténtica emitida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) de acuerdo con el Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 9096478689

de la Escritura Pública celebrado el 13/04/1968. Según título archivado N° **12733**, con fecha de inscripción **06/01/1988**.

- **Declaración de Fábrica.** - En el asiento B2 consta inscrita una declaración de fábrica en mérito al título archivado N°12733 de fecha 28/12/1987.

2. PARTIDA N° 05004203 (Antes ficha N° 6000)

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el predio urbano situado en el Jr. Moyobamba del Distrito de Morales, Provincia y Departamento de San Martín, con un área total de **591.80 m2**, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **28.80 ml**, colinda con el Jr. Moyobamba; por el lado **derecho** entrando con **20.00 ml**, colinda con el terreno de don Remigio Gonzales Reátegui; por el costado **izquierdo** entrando con **24.00 ml**, colinda con el terreno de don César Reyna Arévalo y por el **respaldo** con **25.00 ml**, colinda con el terreno de don Segundo Eulalio Salas Vela.

Posteriormente, el área total del inmueble queda reducida a **491.80 m2** producto de la independización realizada en la partida N° **05004204** (antes Ficha N° 6001).

- **Titular Registral.** - En el asiento **C1** consta la inscripción del inmueble a favor de don **Eduardo Pezo Pezo** y doña **Teresa de Jesús Tejada de Pezo**, al haberlo comprado de su anterior propietario don Adonias Torres Pezo, tal como consta en el duplicado de Escritura Pública celebrado el 13/04/1968. Según título archivado N.° **17543**, con fecha de inscripción **09/12/1988**.

3. PARTIDA P45015119:

- **Descripción del inmueble.-** Corre inscrito el lote de terreno urbano consignado con la Mz. 16, Lote 14 del Pueblo Tradicional Cercado de Morales, con un área de **568.70 m2**, con las medidas y colindantes siguientes: Por el **frente** con **20.40 ml y 8.55 ml**, colinda con el Jr. Moyobamba; Por el lado **derecho** con **20.00 ml**, colinda con el lote 13; Por el lado **izquierdo** con **4.40 ml y 16.65 ml**, colinda con el lote 18 y Por el **fondo** con **9.90 ml y 15.80 ml**, colinda con el lote 10 y 11. El predio ha sido inscrito en mérito a la Resolución de Jefatura N° 129-2006-COFOPRI/CIUDAD 1 y Resolución de Jefatura N° 0142-2006-COFOPRI/CIUDAD, habiéndose archivado el Título bajo el N° 2006-00010392, de fecha 26/06/2006.

Actualmente el predio inscrito en la partida N° P45015119 se encuentra con estado "BLOQUEADO".

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;

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

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;

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 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

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.

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 9096478689

Catastro la emisión el respectivo informe técnico. En respuesta a esta solicitud, la Oficina de Catastro emitió el **Informe Técnico N° 002998-2024-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT** (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), de fecha 26 de marzo de 2024, en los términos siguientes:

“(…)

- *Actualmente no ha sido factible determinar la superposición total o parcial de áreas entre los predios inscritos en la **Partida 05004203, Partida 05004204, 05002925 con la partida P45015119**, puesto que no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable y tampoco con la descripción literal de los predios inscritos en la partida N° 05004203, 05004204 y 05002925 actualizado a la fecha.”*
- *Por la descripción literal (colindantes y medidas perimétricas iniciales, Escritura Pública) descritas en las Partidas Electrónicas N° 05004203 y 05002925, estas se tratarían del mismo predio.*
- *Las **partidas Electrónicas N° 05004203 y 05002925** cuentan en la consulta registral con una alerta en la cual indica que actualmente se encuentran correlacionadas a la partida **SARP N° P45015119**.”*

Por lo que, estando a las conclusiones del informe técnico se ha determinado que las partidas N°05004203 y N°05002925 poseen los mismo colindantes, medidas perimétricas iniciales y escritura pública, por lo que se tratarían del mismo predio. Por otro lado, ambas partidas se encuentran actualmente correlacionadas a la partida SARP N° P45015119.

Asimismo, de la evaluación de las partidas registrales y los títulos archivados que dieron origen a la inscripción de partidas, se advierte lo siguiente:

- La partida N°05002925 fue inscrita en virtud al título N° 12733, que contiene el Testimonio de la Escritura Pública de Declaración de Fábrica N° 737 del 13/04/1968, con fecha de inscripción 06/01/1988.
- La partida N°05004203 fue inscrita en virtud al título N° 17543, que contiene el duplicado del Testimonio de la Escritura Pública de Declaración de Fábrica N° 737 del 13/04/1968, con fecha de inscripción 09/12/1988.
- Por otro lado, la partida SARP P45015119 fue inscrita de conformidad con la Resolución de Jefatura N° 129-2006-COFOPRI/CIUDAD 1, en cuyo contenido se determina que existe duplicidad entre las partidas 05004203 y 05002925, motivo por el cual ambas partidas fueron correlacionadas a la partida SARP P45015119.

OCTAVO. – Que, asimismo, de lo expuesto en el Informe Técnico remitido por la Oficina de Catastro de Tarapoto, esta Unidad advierte que, ambos predios (Partida N°05004203 y 05002925) fueron inscritas en mérito al mismo instrumento público, poseen las mismas medidas perimétricas, los mismos colindantes, la misma área (al momento de la inscripción de primera de dominio), 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, la UREG conjuntamente con el área de Catastro 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 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*

compatibles, contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la gerencia correspondiente
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://verificador.sunarp.gob.pe>

CVD: 9096478689

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 Catastro y 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°05002925 y N°05004204 hacen referencia al mismo predio ubicado con frente al Jr. Moyobamba del distrito de Morales, con una superficie de 591.80 m² (al momento de su primera inscripción) y medidas perimétricas iguales, en donde la partida de mayor antigüedad es la partida N°05002925 (inscrito en mérito al título archivado N°12733-1968, el mismo que contiene solo dos asientos) y la partida de menor antigüedad es la partida N°05004203 (inscrito en mérito al título archivado N°17543-1968, en el que constan los mismos actos inscritos y una anotación de reducción de área), en ese sentido, correspondería cerrar la partida N°05004203; sin embargo, teniendo en cuenta que en dicha partida constan los mismos actos que la partida de mayor antigüedad y a la vez consta también la anotación de reducción de área en el cual se deja constancia que fue independizado un área de 100.00 m² en la Ficha N°6001 (ahora Partida N°05004204), el mismo que también tiene una anotación marginal que indicada que los 100.00 m² fueron independizados de la Ficha N°6000 (ahora partida N°05004203)y, con el fin de mantener el orden de los antecedentes registrales, tratándose de anotaciones compatibles y no afectándose a terceros, se procederá en el presente caso a cerrar la partida registral N°05002925 y trasladar el asiento de declaratoria de fábrica inscrito en el **asiento B2** de la partida a cerrarse a la partida de menor antigüedad (partida N° 05004203);

DECIMO: Que, lo indicado en el párrafo anterior se sustenta en lo prescrito por la Ley N° 27444, que ha previsto como principios del procedimiento administrativo, el principio de celeridad y de simplicidad. A través del principio de celeridad se dispone que la autoridad administrativa debe ajustar su actuación de tal modo **que se proporcione al trámite de la máxima dinámica posible**, evitando actuaciones procesales que dificulten su desenvolvimiento o constituyan meros formalismos; asimismo a través del principio de simplicidad se dispone que los trámites establecidos por la autoridad administrativa deberán ser sencillos, **debiendo eliminarse toda complejidad innecesaria**.

Es así también que, el propio TUO del RGRP, ha previsto la posibilidad de cerrar la partida de mayor antigüedad. Así tenemos que el artículo 61° del citado Reglamento establece que "...cuando con posterioridad a la reconstrucción de una partida registral, apareciera la partida perdida, la Gerencia Registral dispondrá el cierre de la partida extendida en reemplazo de la original durante el procedimiento de reconstrucción, salvo que en la partida reconstruida se hayan extendido nuevos asientos, en cuyo caso prevalecerá ésta..."

Que, en aplicación de los principios administrativos antes mencionados y en concordancia con el artículo 61° del Reglamento antes citado, resulta procedente disponer el cierre de la partida más antigua, en consecuencia y dado que no existen inscripciones incompatibles entre ambas partidas debe disponerse el cierre de la partida registral N°05002925 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida registral N°05004203;

Finalmente, conforme a la naturaleza especial y finalidad del procedimiento de cierre de partidas, este procedimiento no es de carácter contencioso y no tiene por objeto que la autoridad administrativa resuelva un conflicto de intereses entre los administrados, por cuanto el cierre de partida no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 62 del citado Reglamento General, concordado con el artículo 2013 del Código Civil, por cuanto es competencia del Poder Judicial, dilucidar incertidumbres jurídicas de situaciones controvertibles, prerrogativa de la cual carece la Unidad Registral. En todo caso quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez, según el artículo 107 del citado TUO del RGRP;

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/ZRIII/JEF, de fecha 03 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER el cierre de la partida N° **05002925** (partida más antigua), por existir duplicidad con inscripciones compatibles con la partida N° **05004203** (partida menos antigua) del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Tarapoto.

ARTICULO SEGUNDO. - DISPONER se efectúe el traslado del asiento **B2** de la partida N° 05002925 del Registro de Predios de Oficina Registral de Tarapoto a la partida N° 05004203 del mismo Registro, conforme se precisa en el segundo párrafo del noveno considerando.

ARTICULO TERCERO. - DISPONER que el Registrador Público de la Oficina Registral de Tarapoto actualice los titulares registrales de la partida SARP P45015119 conforme a su antecedente registral (viene de la partida N°05004203), así como actualizar el estado de la partida a "ACTIVO", a fin de publicitar conforme a Ley.

ARTICULO CUARTO. - NOTIFICAR el contenido de la presente resolución a las demás partes interesadas

Regístrese y comuníquese.

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