



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 246-2024-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 22 de noviembre del 2024

VISTOS;

La Resolución Coactivo N°1830070767569 de fecha 02/11/2023, presentado por Luis Lerby Lezama Leiva – Ejecutor Coactivo de la Intendencia Regional Loreto - SUNAT, mediante el cual, el usuario advierte la existencia de duplicidad de partidas, 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, Luis Lerby Lezama Leiva, Ejecutor Coactivo de la Intendencia Regional de Loreto - SUNAT, en adelante el administrado, quien advierte la existencia de duplicidad entre las partidas N° **07004866** y **04012454** 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° 07004866

- **Descripción del inmueble:** Corre inscrito el Predio Rural denominado SAN FERNANDO, ubicado en el Distrito de Morales, Provincia y Región San Martín, con un área de 3 Ha y 375.00 m² (según título archivado N°1982-723 de fecha 11.06.1982), con los linderos siguientes: Por el **norte:** Con terreno de Herlinda Salas Arévalo; por el **este:** con el camino Carrozable que conduce al recreo

Oasis; por el **Sur**: Con propiedad de Ricardo Saavedra Canal; por el **Oeste**: Con la Quebrada Mishquiyacu.

- **Antecedente Registral:** En el asiento **1** corre inscrito el asiento de primera de dominio a favor de don **Lucas Reátegui Torres**, adquirido en mérito a sentencia judicial de fecha 31.08.1981, según título archivado N° 1982-723 con fecha de presentación 11/06/1982.
- En el **Asiento C00001** consta la inscripción de transferencia por sucesión intestada a favor de los hijos y nietos de las acciones y derechos que le correspondían al causante Lucas Reátegui Torres, según título archivado N° 2019-01059696, presentado el **07/05/2019**.
- En el Asiento **D00001**, **D00003** y **D00004** consta inscrita el embargo en forma de inscripción sobre las acciones y derechos del deudor tributario sucesión Indivisa Lucas Reátegui Torres.
- **Titular Registral:** En el asiento **C00001** y **C00002** corren inscritos los titulares registrales de la presente partida.

2. PARTIDA N° 04012454

- **Descripción del inmueble:** corre inscrito el Predio RURAL denominado "SAN FERNANDO", ubicado en el sector Oasis, Distrito de Morales, Provincia y Región San Martín, con un área de 3 Ha y 375.00 m2 (según título archivado N°1982-723 de fecha 11.06.1982), con los linderos siguientes: Por el **norte**: Con terreno de Herlinda Salas Arévalo; por el **este**: con el camino Carrozable que conduce al recreo Oasis; por el **Sur**: Con propiedad de Ricardo Saavedra Canal; por el **Oeste**: Con la Quebrada Mishquiyacu.
- Se ha verificado que el asiento se describe el colindante por el OESTE a la quebrada Ahuashiyacu, sin embargo, según título archivado N° 1990-22542 con fecha de presentación 28/12/1990, el colindante correcto es la quebrada Mishquiyacu.
- **Antecedente Registral:** En el asiento **C1** corre inscrito el asiento de primera de dominio a favor de don **Luis Alberto del Águila Bartra**, en mérito de la compraventa de su anterior propietario, don Lucas Reátegui Torres y doña María Elsa Llerme Flores, según título archivado N° 1990-22542 con fecha de presentación 28/12/1990.
- En el **Asiento B2**, consta inscrito la Numeración, signando al predio con el N°316, conforme al Certificado de Numeración expedido por la Municipalidad de Morales.
- En el **Asiento B3**, consta inscrito la Declaratoria de Fábrica, en mérito a los documentos contenidos en el título archivado N°12022001100793 del 18/12/2001.
- En el **Asiento C4**, consta la inscripción de dominio de la Caja Rural de Ahorro y Crédito de la Región San Martín, debidamente representada, en mérito a la Escritura Pública de fecha 10.02.1998, según título archivado N°71462 del 26.11.1998.

- **Titular Registral:** En el **Asiento C00005**, consta inscrito la transferencia por fusión por absorción a favor de la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C.**, en mérito a la Fusión por Absorción en donde la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura S.A.C. asume en calidad de sociedad absorbente el bloque patrimonial y demás derechos y obligaciones de la Caja Rural de Ahorro y Crédito de la Región San Martín S.A.A., según título archivado N°2013-00010781 del 16.04.2013.
- En el **Asiento B00004**, corre inscrito la Rectificación de Área de 3.0375 Ha a 2.8812 Ha, con los linderos siguientes: Por el **Norte:** con propiedad de Gabriela Salas y Patricia Montoya; por el **Este:** con el C0003; por el **Sur:** con la propiedad de Teddy Saavedra Orellana y por el **Oeste:** con la propiedad de Celso Salas Arévalo y Gabriela Salas, según título archivado N°2014-00043911 del 10.12.2014.

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;

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 aplica do 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 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

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.

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 Catastro la emisión del respectivo informe técnico. En respuesta a esta

solicitud, la Oficina de Catastro emitió el Informe Técnico N° 012225-2024-Z.R. N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), de fecha 21 de noviembre 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 N° 07004866 y la partida N° 04012454, puesto que no se pudo determinar la ubicación espacial, ni con la descripción literal del predio inscrito en la partida N° 07004866 actualizado a la fecha, por falta de elementos técnicos en título archivado (planos, vértices, coordenadas, etc.), sin embargo por la descripción de los asientos registrales y título archivado, ambos predios coinciden en la ubicación del distrito, describen la misma área y colindantes iniciales, (Título Archivado N° 1982-723 del predio inscrito en la partida N° 07004866 y Título Archivado N° 1990-22542 del predio inscrito en la partida N° 04012454) por lo que se tratarían de los mismos predios.”

Como resultado de la evaluación técnica del área de Catastro, se advierte que, a pesar de no poder determinar técnicamente la existencia de superposición o duplicidad entre las partidas N°07004866 y N°04012454 por no contar con la documentación técnica en la partida N°07004866, sin embargo, de acuerdo con la descripción del contenido de los asientos registrales y los títulos archivados, se tratarían de los mismos predios toda vez que, coinciden datos como la ubicación del distrito, el área y colindantes al momento de su inscripción.

En ese sentido, al haber verificado que sobre la base de la información obrante en la partidas y títulos archivados fue posible determinar con certeza la existencia de duplicidad, esta Unidad procede a evaluar la medida correctiva a aplicar, siendo que, aunque se tratarían del mismo predio, ambas partidas fueron inscritas en mérito a distintos títulos archivados a favor de diferentes propietarios, es así que se tiene que:

- a) La partida N°07004866 fue inscrita a favor de Lucas Reátegui Torres, adquirido en mérito a sentencia judicial de fecha 31.08.1981 y presentado a la Oficina Registral de Tarapoto con fecha 11/06/1982.
- b) La partida N°04012454 fue inscrito a favor de Luis Alberto del Águila Bartra en mérito de haberlo comprado de su anterior propietario, don Lucas Reátegui Torres casado con doña María Elsa Llerme Flores mediante Escritura Pública del 06/09/1990.

Al respecto, se advierte que existiría un tracto sucesivo entre una partida y otra, sin embargo, los posteriores actos inscritos en ambas partidas se excluyen entre sí, por lo tanto, estaríamos frente a un caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles.

OCTAVO: Que, de conformidad con el Art. 60° del TULO del Reglamento General de los Registros Públicos: *“Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Unidad Registral correspondiente, mediante resolución, dispone el inicio del trámite de cierre de partidas y ordena que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las partidas. La resolución que emita la Unidad Registral es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp con arreglo a lo normado en el Decreto Supremo N° 001-2024-JUS, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta días siguientes a esta notificación. Adicionalmente, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicita el procedimiento a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición. El aviso a que se refiere el párrafo anterior debe contener la siguiente información:*

- a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite;
- b) Descripción del bien o del otro elemento que originó la apertura de cada partida, según sea el caso;
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse perjudicado en los demás casos.
- e) La indicación de que, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, cualquier interesado puede formular oposición al cierre. Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua.

En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. Concluido el procedimiento queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier otra pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente. La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.”

NOVENO.- Que, conforme a lo anteriormente señalado, según lo establecido por el artículo 60° del RGRP, en concordancia con el artículo 2016 del Código Civil que regula el principio de prioridad preferente y el numeral 5.4 de las Disposiciones Generales de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios aprobado mediante la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros públicos N°008-2022-SUNARP-DTR de fecha 11 de febrero de 2022, ,en caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, la partida más antigua tendrá preferencia en el Registro frente a la partida de menor antigüedad, estableciéndose que cuando las partidas involucradas en la duplicidad correspondan a partidas independizadas, la antigüedad de éstas se retrotrae a la fecha de independización de la partida matriz y/o de la inscripción de la primera de dominio del predio matriz en el Registro de Predios;

En el caso concreto, de la evaluación de las partidas registrales y los títulos archivados que dieron origen a la inscripción de partidas, se puede verificar que la inscripción más antigua corresponde al predio inscrito en la partida N° **07004866** con fecha de presentación 11/06/1982, mientras que la partida N° **04012454** es la menos antigua con fecha de presentación 28/12/1990.

Asimismo, el artículo 62 del TUO del RGRP prescribe que el cierre de partidas que pudiera derivarse de la ejecución de la presente resolución, tiene por finalidad impedir la extensión de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, publicitar la existencia de la duplicidad, dicho cierre no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, por cuanto es competencia del Poder Judicial, dilucidar incertidumbres jurídicas de situaciones controvertibles, prerrogativa de la cual carece la Unidad Registral, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles; En consecuencia, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 60° del TUO del RGRP, mediante el cual faculta a la Gerencia Registral (Ahora Unidad Registral) disponer el inicio del trámite de cierre de partidas;

En tal sentido, conforme a lo antes expuesto, y atendiendo a la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, resulta factible que administrativamente se proceda con el inicio del procedimiento de cierre de la partida N° 04012454 (partida menos antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de

Tarapoto, por existir duplicidad con inscripciones **incompatibles** con la partida **N°07004866**, por consiguiente, el cierre de partidas por duplicidad debe declararse procedente;

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER el inicio del procedimiento administrativo de cierre de la partida registral N° 04012454 (partida menos antigua), del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, por existir duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida registral **N° 07004866** (partida más antigua) del mismo registro jurídico, de conformidad con el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Disponer que el Registrador Público de la Oficina Registral de Tarapoto, proceda a realizar las anotaciones del inicio del trámite administrativo de cierre de partidas por duplicidad en las partidas involucradas, con tal propósito, **notificar** la presente resolución al Responsable de Caja Diario de dicha oficina registral para su ingreso el por Diario, a fin de publicitar conforme a ley.

ARTÍCULO TERCERO. - Notifíquese la presente resolución a los titulares de las partidas involucradas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, para su conocimiento y fines.

ARTÍCULO CUARTO. - Disponer la Publicación de un extracto de la presente resolución a través de un aviso virtual en la sede digital de la SUNARP, para cuyo efecto se remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional,

ARTÍCULO QUINTO. - Poner en conocimiento la presente resolución a la Unidad de Tecnologías de la Información para que inserte en las partidas involucradas, una alerta de duplicidad.

Regístrese y comuníquese.

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