SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 034-2025-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 11 de febrero de 2025

VISTOS;

El escrito presentado por **Agustina Delgado Vásquez,** identificada con DNI N° 41333973, ingresado con Hoja de Trámite N° E-12-2024-004995, de fecha de 25 de marzo de 2024; y,

CONSIDERANDO:

PRIMERO: 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 Nº 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, la administrada Agustina Delgado Vásquez solicita el cierre de la partida registral **N° 04022820** por la presunta duplicidad existente con la partida registral **N° 04018269** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juanjui.

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:

a) PARTIDA N° 04018269 (más antigua)

- **Descripción del inmueble. -** Corre inscrito el predio rústico denominado "LA CRUZ", con Código Catastral N° 30620, ubicado en el Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista, departamento de San Martin, con un área total de **11 Has 8,300 m2**, con los linderos siguientes: Por el **norte** colinda con el Río Huallaga; por

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: 1384907929

el **sur** colinda con propiedad de Wilton Montenegro Tafur; por el **este** colinda con la propiedad de Abel Tentalean Sánchez C.C 30155 y por el **oeste** colinda con propiedad de Dalila Mendoza Bernalez con C.C 30621.

Asimismo, en la partida se deja constancia que el inmueble ha sido transcrito de la Ficha N° **8783** (actualmente partida **02008905**) del Registro de Propiedad Inmueble de Tarapoto.

- **Antecedente registral. -** En el asiento 1, consta la inscripción de **Dominio** a favor de **Jesús Mesías Tantalean Sánchez**, quién adquiere el dominio del predio rústico en mérito a la Resolución Directoral N° 209-93-RSM/DRA-SM de fecha 17/11/1993 y por contrato de Adjudicación a Título Oneroso **N° 1981** otorgado por la Dirección Regional del Ministerio de Agricultura, según título archivado **N° 033044**, presentado e inscrito el **16/12/1993**.

- **Titular registral. -** En el asiento C00003, consta la inscripción de transferencia por sucesión intestada a favor de **Steven Smith Tantalean Delgado**, en virtud de haber sido declarado como único y universal heredero de su anterior propietario y causante don Jesús Mesías Tantalean Sánchez. Según título archivado N° 2022-01827391, presentado el 23/06/2022.

b) PARTIDA N° 04022820 (menos antigua)

- **Descripción del inmueble. -** Corre inscrito el predio rústico denominado "LA CRUZ", con Código Catastral N° 30620, ubicado en el Distrito de Bajo Biavo, Provincia de Bellavista, departamento de San Martin, con un área total de **11 Has 8,300 m2**, con los linderos siguientes: Por el **norte** colinda con el Río Huallaga; por el **sur** colinda con propiedad de Wilton Montenegro Tafur; por el **este** colinda con la propiedad de Abel Tantaleán Sánchez C.C 30155 y por el **oeste** colinda con propiedad de Dalila Mendoza Bernalez con C.C 30621.

- **Antecedente registral. -** En el asiento D1, consta la inscripción de **Primera de Dominio** a favor del Ministerio de Agricultura de la Región San Martín, quienes adquieren la propiedad en mérito a la Resolución Directoral N° 214-94-RSM-DRA-SM, Resolución Directoral N° 0125-93-RSM/DRA, Decreto Legislativo N° 653 y Decreto Supremo N° 0048-91-AG/OGA-OAD-UT, según el título archivado **N° 10138** presentado e inscrito el **30/01/1996.**

- **Titular registral. -** En el asiento C00008, consta la inscripción de transferencia a favor de **Pedro Celestino Nuñez Tantalean y Edis Marigsela Vásquez Gamonal**, en virtud de haberlo comprado de sus anteriores propietarios don Arturo Maldonado Reátegui y doña Silvia Patricia Cárdenas Muñoz, tal como consta en la **Escritura Pública de Compraventa N° 03** de fecha **02/01/2019**, extendida ante notario público Alfredo Becerra Hernandez. Según título archivado N° 2019-0270663 presentado el **30/05/2019**.

QUINTO: Que, el artículo 56 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;

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: 1384907929

Asimismo, conforme al Principio de Especialidad, que acoge el sistema registral peruano, el artículo IV 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 4° del Reglamento de inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, 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 Reglamento General de los Registros Públicos 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;

SÉPTIMO: Que, conforme al artículo 62° del mencionado Reglamento, concordado con el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Propiedad Inmueble, 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 su numeral 5.3 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. (…)"*

En ese contexto, 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° 012971 - Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT, de fecha 10 de diciembre de 2024, (suscrito por la Ing. Amparito Angulo González), en los términos siguientes:

Esta es una copia autentica 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 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: 1384907929

- *"Se ha determinado que al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida 04022820 se superpone en forma gráfica total sobre el predio inscrito en la partida 04018269, no quedando área no superpuesta de la partida 04018269".*

OCTAVO: Que, en aplicación del artículo 60° del citado Reglamento General, corresponde identificar la partida más antigua toda vez que tendrá preferencia en el Registro frente a la partida menos antigua, precisándose que en caso de partidas independizadas en el Registro de Predios involucradas en la duplicidad o superposición de áreas, la antigüedad de éstas se retrotrae a la fecha de independización de su partida matriz y/o de la inscripción de la primera de dominio del predio matriz en el Registro; en tal sentido, esta Unidad Registral solicitó al personal de archivo de la Oficina Registral de Juanjui, la remisión de certificado literal de los títulos archivados que dieron origen para la inscripción de los predios inscritos en las partidas involucradas. Mediante Oficio N° 00043-2025-SUNARP/ZRIII/UREG/ARC, de fecha 15 de enero de 2025, el personal de archivo remite el certificado literal de los títulos archivados, de donde se concluye lo siguiente:

- La partida N° **04018269** corresponde al traslado de la Ficha N° 8783 (ahora partida N° 02008905) del Registro de Propiedad Inmueble de Tarapoto, inscrita como primera de dominio a favor de **Jesús Mesías Tantalean Sánchez**, en merito a la Resolución Directoral N° 209-93-RSM/DRA-SM de fecha 17/11/1993 y Contrato de Adjudicación a Título Oneroso **N° 1981** de fecha 10/12/1993 que contiene la adjudicación de las parcelas con códigos catastrales N° **30620 y 30822** en un mismo contrato. Dicho título fue inscrito el **16/12/1993,** por lo que constituye la partida más antigua.

- Por otro lado, la partida N° **04022820** se inscribe como primera de Dominio a favor del **Ministerio de Agricultura** en mérito a la Resolución Directoral N° 214-94-RSM/DRA-SM de fecha 01/09/1994, que resuelve dejar sin efecto el contrato de Adjudicación a Título Oneroso **N° 1981** expedido a favor de don Jesús Mesías Tantalean Sánchez. Dicho título fue inscrito el **30/01/1996,** por lo que constituye la partida menos antigua.

  Posteriormente, en el asiento C2 se inscribe la transferencia de propiedad a favor de Jesús Mesías Tantalean Sánchez en mérito al Contrato de Compraventa de Terrenos Rústicos N° 6878-AG-PETT de fecha 22/11/1994, en el cual se describe únicamente a la parcela con código catastral **N° 30620.**

En ese sentido, se puede advertir que, si bien es cierto la partida N° **04022820** (menos antigua) contiene la Resolución mediante la cual se deja sin efecto el contrato de adjudicación en mérito al cual se apertura la partida **N° 04018269** (más antigua), esta situación no fue advertida en su momento, generándose la apertura de 2 partidas distintas para el mismo inmueble.

NOVENO: Que, conforme al Principio de Legitimación contenido en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual señala: "*Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare su invalidez por la vía judicial o arbitral.";* y el Art. 2013 del Código Civil, respecto al mismo principio expresa: *"El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez";* para la doctrina, el principio de legitimación es expresión de la tutela a la seguridad jurídica estática, lo que significa que el titular de un derecho no puede ser privado del mismo sin su consentimiento.

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: 1384907929

Asimismo, continuando con el análisis de los documentos que dieron mérito para su inscripción, ambas partidas coinciden con los mismos colindantes y se encuentran ubicados en el mismo sector y mismo distrito, pero los asientos de presentación son diferentes; en ese contexto, atendiendo a la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, resulta viable que administrativamente se pueda determinar la presunta duplicidad advertida, por lo que el inicio del procedimiento registral de cierre de partida por duplicidad debe declararse procedente con respecto a la partida **N° 04022820.**

Cabe precisar que, el artículo 62 del Texto Único Ordenado del RGRP indica que, en tanto no se efectúe el cierre respectivo, no existe impedimento para la inscripción de actos referidos a las partidas duplicadas, esto con la finalidad de poder extender de nuevos asientos de inscripción en la partida cerrada, por lo que dicho cierre 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;

DÉCIMO: Conforme al artículo 60 del aludido TUO del RGRP, modificado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 00041-2024-SUNARP/SN de fecha 21 de marzo de 2024, corresponde disponer el inicio de trámite de cierre de la partida menos antigua, ordenándose que está se publicite mediante anotaciones en las partidas involucradas en la superposición, procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas 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;

En tal sentido, transcurridos sesenta (60) días desde la notificación sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, en cuyo caso, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenándose que tal circunstancia se anote en las partidas duplicadas, quedando 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;

Conforme al análisis desarrollado en la presente resolución; en uso de las facultades conferidas por el articulo 56 y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012, concordante con el literal m) del artículo 80 del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2013-JUS, y la Resolución Jefatural N° 001-2025-SUNARP/ZRIII/JEF; de fecha 02 de enero de 2025;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER el inicio del procedimiento administrativo de cierre total de la partida registral N° **04022820**, partida menos antigua, por existir duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida registral N° **04018269**, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Juanjui, en aplicación del artículo 60° del TUO Reglamento General de Registros Públicos.

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 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: 1384907929

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el Registrador Público de la Oficina Registral de Juanjui, proceda a realizar las anotaciones del inicio del trámite administrativo de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles 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.- DISPONER la Publicación de un extracto de la presente mediante un aviso en la Sede Digital de la Sunarp, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formule oposición dentro del término de sesenta (60) días contados desde la última publicación, para cuyo efecto se remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional,

ARTÍCULO CUARTO.- 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. Asimismo, 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, comuníquese y publíquese en la sede digital de la Sunarp.

sunarp

Firmado digitalmente por:
ROJAS TAMBRA Enrique Herminio FAU 20285139415 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/02/11 13:05:56-0500

Firmado digitalmente
ENRIQUE HERMINIO ROJAS TAMBRA
Jefe (e) de Unidad Registral
Zona Registral Nº III - SUNARP

sunarp
V° B°

Firmado digitalmente por:
PANDURO ROMERO Jennyfer Lucila FAU 20285139415 hard
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2025/02/11 13:05:10-0500

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: 1384907929