



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° III
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 047-2025-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 27 de febrero del 2025.

VISTOS;

El Informe N.º 00001-2024-SUNARP/ZRIII/UREG/MR1 de fecha 19/01/2024, presentado por el Abg. Oscar Majuan Paredes - Registrador Público de la Oficina Registral de Moyobamba, mediante el cual advierte la existencia de duplicidad de partidas, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante Ley N.º 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, el Abg. Oscar Majuan Paredes – Registrador Público de la Oficina Registral de Moyobamba, quien con motivo de la calificación del Título N.º 2023-3423013, advierte la existencia de duplicidad entre las partidas n.º **11155660** y **04004780** 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 11155660

- **Descripción del inmueble:** Corre inscrito el predio urbano acumulado ubicado en el Jr. Tacna Mz. 12, Lote 08, Sector IV Etapa – Segunda Jerusalén, Distrito de Elías Soplín Vargas, Provincia de Rioja y

Departamento de San Martín, inscribiéndose inicialmente con un área total de 352.70 m²; sin embargo, en el Asiento **B00002** consta la rectificación de área, quedando el predio con un área total de **324.00 m²** con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **20.00 ml**, colinda con el Jr. Tacna; por la **derecha** con **16.20 ml**, colinda con Jr. Las Orquídeas; por la **izquierda** con **16.20 ml**, colinda con el lote 08A y por el **fondo** con **20.00 ml**, colinda con el lote 07B. Según título archivado N.º 2023-03423013, presentado el **24/11/2023**.

- **Antecedente Registral:** En el **RUBRO A00001** se deja constancia que el inmueble inscrito en la presente partida es producto de la acumulación de 02 predios inscritos en las partidas N.º **11000234** y **11038116**.
- **Titular Registral:** En el asiento **C00003** corre inscrito la compraventa a favor de don **Carlos Sandoval Chistama**, otorgado por su anterior propietario don Jorge Miguel Cruzalegui Tomanguillo, tal como como consta en la escritura pública N.º 279 de fecha 06/02/2024, según título archivado N.º 2024-00369858, presentado el **07/02/2024**.

2. PARTIDA N.º 11000234 (partida acumulada)

- **Descripción del inmueble:** Corre inscrito la Manzana 12, Lote 08 del Sector Segunda Jerusalén - Azunguillo IV Etapa, ubicado en el Distrito de Elías Soplín Vargas, Provincia de Rioja y Departamento de San Martín, inscrito inicialmente en la Ficha 0001 con un área de 300.00 m²; sin embargo, en el Asiento B00676 consta la rectificación de área, quedando el predio con un área total de **174.08 m²** con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **9.50 ml**, colinda con el Jr. Tacna; por la **derecha** con **18.16 ml**, colinda con el Lote 07C; por la **izquierda** con **18.50 ml**, colinda con el lote 08A y por el **fondo** con **9.50 ml**, colinda con el lote 07B, según título archivado N.º 2011-0000008668, presentado el **06/06/2011**.
- **Antecedente Registral:** El inmueble asignado con la Mz. 12, Lote 8 pertenece a la Habilitación del Asentamiento Humano "Segunda Jerusalén Azunguillo", cuya primera inscripción se realiza en el Asiento 1171, Tomo 21 de fecha **12/07/1988**.
- **Acumulación:** En el Asiento B00826 se inscribe la Anotación Marginal de la acumulación realizada conforme a la **Resolución Gerencial N.º 184-2023-GDUI/MDESV** de fecha 07/11/2023, dejándose constancia que los predios se acumulan en la partida N.º **11155660**.

3. PARTIDA N.º 11038116 (partida acumulada)

- **Descripción del inmueble:** Corre inscrito la Manzana 12, Lote 07C ubicado con Frente al Jr. Tacna - Segunda Jerusalén Azunguillo, Distrito de Elías Soplín Vargas, Provincia de Rioja y Departamento de San Martín, con un área total de **178.62 m²**, con los linderos y medidas perimétricas siguientes: Por el **frente** con **9.50 ml**, colinda con el Jr. Tacna; por la **derecha** con **18.16 ml**, colinda con el Lote 07C; por la **izquierda** con **18.50 ml**, colinda con el lote 08A y por el **fondo** con **9.50 ml**, colinda con el lote 07B. Según título archivado N.º 2011-0000008668, presentado el **06/06/2011**.
- **Antecedente Registral:** El inmueble asignado con la Mz. 12, Lote 8 pertenece a la Habilitación del Asentamiento Humano "Segunda Jerusalén Azunguillo", cuya primera inscripción se realiza en el Asiento 1171, Tomo 21 de fecha **12/07/1988**.

- **Cierre de partida:** En el Asiento B0002 se inscribe el cierre de partida respecto a la acumulación realizada en virtud a la **Resolución Gerencial N.º 184-2023-GDUI/MDESV** de fecha 07/11/2023, dejándose constancia que los predios se acumulan en la partida N.º **11155660**.

4. PARTIDA N.º 04004780

- **Descripción del inmueble:** Corre inscrito el predio rustico denominado "La Ponderosa", ubicado en el sector Nuevo Amazonas, Distrito de Elías Soplín Vargas, Provincia de Rioja, Departamento de San Martín, signado con el Código Catastral N.º **32702**, con un área total de **6.54 Has**, con los lineros siguientes: Por el **norte**, con el C.C 32701; Por el **sur**, con el C.C 32703; Por el **este**, con el C.C 32705 y Por el **oeste**, con el C.C 32701. Tal como consta en el Asiento **4111**, presentado el **23/04/1998**.
- **Antecedente Registral:** El derecho de posesión del predio se inscribe con fecha 04/05/1998; posteriormente, se inscribe el derecho de propiedad a favor de **Julia Villalobos de Sánchez y Gonzalo Sánchez Mondragón** con fecha 24/07/1998.
- En el Asiento **C00003** se inscribe la compraventa de acciones y derechos a favor de CEMENTOS SELVA S.A, mediante el cual adquieren del **12.88%** de las acciones y derechos del predio, tal como consta en la escritura pública N.º 1099 del 02/12/2010 otorgada ante el Notario Ramón Vásquez Sifuentes de la ciudad de Rioja, según título archivado N.º 2011-00001252, con fecha de inscripción **09/02/2011**. Asimismo, en el Asiento C00004 corre inscrito el cambio de denominación del copropietario a **CEMENTOS SELVA S.A.C.**
- **Titular registral.-** Según los asientos que constan en la presente partida, los titulares registrales son: **Julia Villalobos de Sánchez, Gonzalo Sánchez Mondragón y CEMENTOS SELVA S.A.C.**

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.º 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 actos inscribibles.

Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral

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.º 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.º 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.º178-2020-SUNARP/SN. (...)”

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.

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.º 002520-2024-Z.R. N.º III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT (suscrito por la Ing. Amparito Angulo Gonzáles), de fecha 15 de marzo de 2024, en los términos siguientes:

“4.1 Al realizar la gráfica, ubicación y el traslape en nuestra base gráfica del predio inscrito en la partida 04004780 se ha identificado el predio se superpone en forma gráfica total sobre el predio inscrito en la partida 11155660, quedando un área no superpuesta de 6.5047 Has. de la partida 04004780.”

Como resultado de la evaluación técnica del área de Catastro, se advierte que la partida N.º 04004780 se superpone de manera gráfica total sobre la partida n.º 11155660, es decir, las partidas se encuentran inmersa en la superposición de áreas;

OCTAVO.- Que, de conformidad con 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: “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;

En el caso concreto, 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.º **11155660** proviene de la acumulación dos predios: **a)** Inmueble asignado con la Manzana 12, Lote 08 del Sector Segunda Jerusalén – Azunguillo, inscrito en la partida N.º **11000234**. **b)** Inmueble inscrito en la partida N.º **11038116**, ubicado en la Manzana 12, Lote 07C del Sector Segunda Jerusalén – Azunguillo, este a su vez tiene como antecedente registral la partida **11000234**, corresponde al predio matriz del Sector Segunda Jerusalén – Azunguillo.

Es decir, ambos predios provienen de la misma partida matriz N.º **11000234**, que corresponde al Sector Segunda Jerusalén – Azunguillo, cuya primera inscripción se realiza en el Asiento **1171**, de fecha **12/07/1988**.

- Por otro lado, la partida N.º **04004780** (Ficha N.º 2403-P) corresponde al predio rural denominado “LA PONDEROSA”, cuya primera inscripción se realiza en el asiento **N.º 4111**, de fecha **23/04/1998**.

De lo anterior, se puede verificar que la inscripción más antigua corresponde al predio inscrito en la partida N.º **11155660**, mientras que la partida N.º **04004780** es la menos antigua.

NOVENO.- De conformidad con lo prescrito en el artículo 60 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos⁴, debe disponerse el inicio del Procedimiento Administrativo de cierre de partidas registrales, se publicite la duplicidad existente, mediante la anotación en las partidas involucradas y la notificación de la presente resolución a quienes aparecen como titulares en las mencionadas 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;

DÉCIMO.- 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.⁵

ONCEAVO.- La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso. 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 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.

DOCEAVO.- Que, 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;

Conforme a lo antes expuesto, y atendiendo a la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, resulta factible administrativamente

⁴ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 00041-2024-SUNARP/SN, publicada el 22 marzo 2024.

⁵ 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 o 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.

proceder con el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N.º **04004780** (partida menos antigua), por existir superposición de área de manera parcial con el predio inscrito en la partida N.º **11155660** (partida más antigua) del Registro de Predios de Moyobamba, con inscripciones **incompatibles**.

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° 032-2025-SUNARP/ZRIII/JEF, de fecha 10 de febrero de 2025.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida n.º **04004780** (partida menos antigua), del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, respecto a un área de **324.00 m2**, por existir duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida n.º **11155660** (partida más antigua) del mismo registro, conforme a lo determinado en el Informe Técnico N° 002520-2024-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT por el área de Catastro.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que se publicite la duplicidad existente mediante anotaciones en las respectivas partidas registrales, para cuyo efecto **REMITIR** copia certificada de la presente resolución al responsable del Diario de la Oficina Registral de Moyobamba para su ingreso el por Diario, a fin de que el registrador público, proceda a realizar las anotaciones correspondientes, a fin de publicitar conforme a Ley.

ARTICULO TERCERO.- NOTIFICAR la presente Resolución a los titulares de las partidas Registrales mencionadas en el artículo primero, así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin que puedan formular la respectiva oposición.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Texto Único Ordenado Reglamento General de los Registros Públicos, el cual debe ser remitido al área de Comunicaciones para dichos efectos.

ARTÍCULO QUINTO.- NOTIFÍQUESE 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
MARCO ANTONIO OCHOA PORRAS
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N.º III – SUNARP