



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° III
RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 048-2025-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 27 de febrero de 2025.

VISTOS;

El Oficio N° D000141-2024-COFOPRI-OZSM, presentada por el Ing. Dany Martín Ríos Sajami – Jefe de la Oficina Zonal de San Martín, ingresado con Hoja de Trámite N° E-00-2024-003932 de fecha 06/03/2024, y;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, mediante Ley N° 26366 se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP como organismo descentralizado del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, con personería jurídica de Derecho Público, con patrimonio propio y autonomía funcional, jurídico registral, técnica, económica, financiera y administrativa;

SEGUNDO: Que, la Zona Registral N° III, es un órgano desconcentrado de la Sunarp, que goza de autonomía en la función registral, administrativa y económica dentro del límite que establece la Ley N° 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, el Ing. Dany Martín Ríos Sajami (en adelante la administrado) solicita el cierre de la partida **02012408** por su presunta duplicidad con la partida **07001732** 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° 02012408

- **Descripción del inmueble.** - Corre inscrito la anotación preventiva del lote de terreno urbano, ubicado con frente al Jr. Víctor Manuel Arévalo, Distrito de Tingo de Ponaza, Provincia de Picota y Departamento de San Martín, con un área total **4,000.00 m²**. con las siguientes colindancias: Por el **frente** mide **40.00 ml**, colinda con el Jr. Víctor Manuel Arévalo; por el **lado izquierdo** mide **100.00 ml**, colinda con el Jr. Abraham García Torres; por el **lado derecho** mide **100.00 ml**, colinda con

propiedad de don Zagón Amasifuen y por el **fondo o respaldo** mide **40.00** ml y colinda con el Jr. Manuel Prado. Según título archivado N° 2001-4388, presentado el 01/08/2001.

- **Cancelación de partida.** - En el asiento **B00002** consta la inscripción de la Cancelación por Caducidad de la anotación preventiva, al haber operado de pleno derecho la caducidad en aplicación de los Art. 94° y 103° del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos. Se procede a extender la inscripción de la cancelación en mérito al Memorándum N° 481-2024-SUNARP/ZRIII/UREG del 15/11/2024. Según título archivado N° 2024-03324866, presentado el 15/11/2024.

2. PARTIDA N° 07001732

- **Descripción del inmueble.** - Corre inscrito la casa habitación y terreno adyacente ubicado en el Jr. Manuel Prado, Distrito de Ponaza, Provincia y Departamento de San Martín, con la extensión superficial de **1,800.00 m2** con los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el **frente** con **30.00 ml**, colinda con el Jr. Manuel Prado; por el **costado izquierdo** con **60.00 ml**, colinda con terreno municipal; por el **costado derecho** con **60.00 ml**, colinda con propiedad de doña Adriana Pinchi Ushiñahua y por el **respaldo** mide **30.00 ml**, colinda con la Calle Víctor M. Arévalo. Según título archivado N° 398, presentado el 04/12/1975.
- **Titular registral.** - En el asiento 1 consta la inscripción de donación a favor de El Estado Ministerio de Educación, en virtud de la donación hecha por el Concejo Distrital de Tingo de Ponaza; tal como consta en la escritura pública de donación del 06/11/1975, extendida en la ciudad de Tarapoto ante el Notario Público y de Hacienda don Ernengardo Flores Hidalgo.

En la partida se deja constancia que la inscripción ha sido transcrita del Tomo 21, Folio 245, partida LXIX del Registro de Propiedad de Moyobamba (actualmente partida N° 07001732).

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;

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

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 N°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 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, 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° 006917-2024-Z.R. N° III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT** (suscrito por el Ing. David Flores Acosta), de fecha 02 de julio de 2024, en los términos siguientes:

"Actualmente no ha sido factible determinar la superposición total o parcial de áreas entre los predios inscritos en las Partidas N° 02012408 y 07001732, puesto que no se pudo determinar la ubicación de forma indubitable y tampoco con la descripción literal del predio inscrito en la Partida N° 07001732 actualizado a la fecha."

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.

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: 8289722070

OCTAVO: Que, estando a las conclusiones del informe técnico, no se puede advertir la existencia de duplicidad de manera gráfica, debido a que no se pudo determinar la ubicación de la partida N° 07001732. Sin embargo; de la revisión de títulos archivados, se ha podido advertir que la partida N° 02012408 corresponde a una anotación preventiva;

En ese sentido, este despacho consideró pertinente una evaluación integral de la partida N° 02012408, para lo cual se remitió al área registral el Memorandum N° 00481-2024-SUNARP/ZRIII/UREG de fecha 15/11/2024, el cual fue respondido con el Oficio N° 00898-2024-SUNARP/ZRIII/UREG/RPI02, remitido por la Abg. Yorlit Floresmila Livia Vara – Registrador Público de la Oficina Registral de Tarapoto, mediante el cual pone en conocimiento la inscripción del título N° 2024-03324866, el cual contiene la **anotación de cancelación por caducidad de la anotación preventiva de la partida registral N° 02012408**.

NOVENO: Que, a la fecha la partida N° 02012408 contiene asiento de cancelación por caducidad y considerando que los presupuestos para disponer el inicio del procedimiento de cierre es la determinación certera e inequívoca de la duplicidad o superposición en mérito a la evaluación técnica que efectúe el área de catastro, en concordancia con el numeral 6.3.1.1 de los *“Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativos registrales”*; en consecuencia, atendiendo la naturaleza y requisitos del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, resulta inviable que administrativamente se disponga el cierre de partida, por lo que el inicio del procedimiento registral de cierre de partida por duplicidad debe declararse improcedente.

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

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** el inicio del Procedimiento Administrativo de Cierre de Partida por Duplicidad entre las partidas N° **02012408** y **07001732** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, conforme a los fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. - Notificar el contenido de la presente resolución a la parte interesada.

Regístrese y comuníquese.

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