



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 118-2025-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 15 de mayo de 2025

SOLICITANTE: Teddy Mario Ramírez Veintimilla

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2025-007

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas

VISTOS: El escrito con Hoja de Trámite N°E-12-2024-012961 de fecha 05 de agosto de 2024, presentada por Teddy Mario Ramírez Veintimilla; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se ha solicitado la **regularización de desmembración** a fin de que se proceda a extender el asiento y la anotación de correlación omitidos en la partida electrónica del predio matriz remanente, el cual se encuentra inscrito en la Partida N°11067246 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto; toda vez que al momento de la independización del predio inscrito en la Partida N°05002980 (Ficha N°4497) del mismo registro, se omitió extender el asiento de modificación de área y la respectiva anotación de independización en la partida matriz.

En diversa legislación registral se han regulado expresamente los supuestos de correlación, recogida en el artículo 142 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP), el mismo que señala: “(...) en la partida registral del predio sobre el que éste recae se extenderá una anotación de correlación en la que se indicará que se ha abierto una partida especial por la constitución del derecho de superficie (...).”

Que, tal como se aprecia de la normatividad descrita precedentemente, tenemos que las anotaciones de correlación son asientos complementarios de un asiento principal extendido en otra partida. Así, éstas buscan vincular una partida con otra.

Que, conforme al noveno considerando de la Resolución N°2398-2022-SUNARP-TR de fecha 20 de junio de 2022, establece que: “*Estos asientos de correlación, a diferencia de los asientos registrados a instancia del interesado, no publicitan un acto jurídico de donde emane el derecho inscrito, sino que tienen por finalidad publicitar y vincular una situación ocurrida e inscrita en otra partida registral que resulta estar vinculada con aquella donde se extiende el asiento de correlación, como los casos de duplicidad de partidas registrales (...)*”.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, en su artículo 63°, aplicado al caso específico del Registro de Predios, establece que: “ (...) Tratándose de superposiciones generadas por independizaciones respecto de las que no se hubiera extendido el asiento de modificación de área ni la respectiva anotación de independización en la partida matriz, y siempre que los asientos de las respectivas partidas sean compatibles, se dispondrá que el Registrador proceda a extender, en vía de regularización, el asiento y la anotación de correlación omitidos, indicando en el primer caso, cuando corresponda, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor como consecuencia de la desmembración que se regulariza.

Si la superposición a que se refiere el párrafo anterior, fuera detectada por las instancias de calificación registral, éstas dispondrán o efectuarán, según corresponda, de oficio o a petición de parte, la extensión del asiento y anotación omitidos, en la forma señalada en el párrafo precedente.”

En ese sentido, según el artículo 63° del libro “Comentarios al nuevo Reglamento General de los Registros Públicos” escrito por Jorge Luis Gonzales Loli, primera edición de enero 2002, respecto del artículo que precede señala: “(...) *no procederá el cierre de ninguna de las partidas, sino más bien la regularización de una desmembración que debió practicarse en su oportunidad (...) en el caso que no existan derechos en conflicto, sino solamente una inadecuada forma de extensión de los asientos registrales (...) Para tal efecto, entendemos que deberá dictarse una Resolución del Gerente Registral competente, debiendo precisarse en la anotación que regularice la desmembración, el área, linderos y medidas perimétricas a la que queda reducida el área mayor (predio matriz), como consecuencia de una independización del área menor. Sin embargo, es conveniente indicar que debe tenerse especial cuidado en la evaluación de la compatibilidad de los asientos, puesto que esta compatibilidad se encuentra en función al estado registral actual del inmueble y no a la existencia a la fecha en que se produjo el acto sustantivo que dio lugar a la apertura de la nueva partida, en tal sentido, cuando se trate de inscripciones incompatibles, se aplicara el procedimiento previsto en el artículo 60° del NRGPR, con la única referencia que de concluir este con el cierre de una de las partidas, deberá consignarse que el mismo solo comprende parte de su área, quedando no afecta al cierre el área que no es materia de superposición” (el resaltado es nuestro).*

Esta Unidad al realizar una evaluación jurídica de las partidas involucradas para poder resolver conforme lo establece el párrafo precedente, se tiene que:

- La partida **N°05002980 (Ficha N°4497)**, corresponde al predio urbano ubicado con frente al Jr. Andrés Avelino Cáceres del barrio Partido Alto del Distrito de Tarapoto, con un área de **54.00m²**, inscrito a favor de don Teddy Mario Ramírez Veintimilla y doña Bertha Rodríguez Pereira, mediante título archivado N°1988-12968 del 12/01/1988.
 - Posteriormente el predio fue transferido a favor de la sociedad conyugal conformada por Luis Enrique Rodríguez Álvarez y Esteodomira Noriega Garate de Rodríguez en mérito al título archivado N°2006-00013232 del 24/08/2006.
 - Finalmente, el predio fue transferido mediante compra venta a favor de la sociedad conyugal conformada por Teddy Mario Ramírez Veintimilla y Bertha Rodríguez Pereira de Ramírez en mérito al Título archivado N°2012-00019665 del 10/09/2012.
- En la partida **N°05001487 (Ficha N°2699)**, consta inscrito el predio urbano ubicado en los jirones Leguía y Mariscal Cáceres del barrio Partido Alto, Distrito de Tarapoto, Departamento de San Martín. El predio tiene un área de 672 m², a favor de Alfonso Ramírez del Águila e Isabel Veintimilla Delgado Ramírez, según título N°1987-6254 del 11/02/1987.
 - En el asiento B2, consta la anotación marginal de independización respecto de un área de 57.20 m² a favor de Gabriel García Vásquez y esposa, en la Ficha N°7414.
 - En el asiento B00003, consta la inscripción de subdivisión e independización de la totalidad del área restante en dos predios:
 - Lote 01, con un área de 53.07 m² inscrita en la partida N°11058537 (independizada a favor de terceros).
 - Lote 02, con un área de 561.73 m² inscrita en la partida N°11058538.
 - En el asiento B00004 consta la inscripción el cierre de la partida por haberse independizado los lotes y no quedar área remanente.
- En la partida **N°11058538** consta inscrito el predio urbano ubicado con frente principal al Jr. Augusto B. Leguía cdra. 04, con frente secundario al Jr. Andrés Avelino Cáceres cdra. 02 del barrio Comercio, Distrito de Tarapoto, Departamento de San Martín. El predio tiene un área de 561.73 m², a favor de Alfonso Ramírez del Águila e Ysabel Veintimilla Delgado de Ramírez, según título N°2011-0000175 del 05/01/2011.
 - En el asiento B00002, consta la inscripción de subdivisión e independización de la totalidad del área restante en dos predios:
 - Lote 2A, con un área de 44.00 m² inscrita en la partida N°11067245 (independizada a favor de terceros).
 - Lote 2B, con un área de 517.73 m² inscrita en la partida N°11067246.
- En la partida **N°11067246** consta inscrito el predio urbano ubicado con frente al Jr. Augusto B. Leguía cdra. 04, con frente secundario al Jr. Andrés Avelino Cáceres cdra. 02 del barrio Comercio, Distrito de Tarapoto, Departamento de San Martín. El predio tiene un área de 517.73 m², a favor

de Alfonso Ramírez del Águila e Ysabel Veintimilla Delgado de Ramírez, según título N°2012-00005575 del 08/03/2012.

- Actualmente, luego de varias transferencias, los titulares del predio son:
 - Emita Ríos Gonzales (87.50% acciones y derechos)
 - Bertha Luz Ramírez Veintimilla (6.25% acciones y derechos).
 - La sociedad conyugal conformada por José Víctor Ramírez Veintimilla y Sonia Ramírez Pinedo (6.25% acciones y derechos).

Que, de la revisión de los títulos archivados de las partidas materia de estudio, se puede advertir que:

- En la Partida **N°05001487** (Ficha N°2699) no consta la anotación de independización de la partida N°05002980, además de encontrarse actualmente cerrada por haberse independizado la totalidad de su área.
 - De la Escritura Pública de fecha 23 de agosto de 1979 contenida en su título archivado N°6254-1987, se advierte que el predio su adquirido por Alfonso Ramírez del Águila e Isabel Veintimilla Delgado de Ramírez, quienes a su vez lo adquirieron de doña Irene Hidalgo Villacorta Viuda de Torres.
- En la Partida **N°05002980** (Ficha 4497), si indica en su rubro a) Antecedente dominal, que la misma proviene de la Ficha N°2699 (ahora Partida N°05001487), así como también, del título archivado N°12968-1988 se puede advertir que, en la Escritura Pública de fecha 23 de enero de 1987 (documento que dio mérito a su inscripción) los 54.00 m2 que se desmembra e independiza del terreno matriz fueron adquiridos de Alfonso Ramírez del Águila e Isabel Veintimilla Delgado de Ramírez, quienes a su vez lo adquirieron de doña Irene Hidalgo Villacorta Viuda de Torres, demostrando de esta manera el tracto sucesivo entre ambas partidas al momento de su inscripción.
- En la Partida **N°11067246**, inscrito en mérito al título archivado N°2012-00005575 del 08/03/2012, no consta ninguna información que nos permita determinar que, como menciona en el documento del visto, el predio inscrito en la Partida N°05002980 se encuentra superpuesto gráficamente con el predio inscrito en la Partida N°11067246, además de encontrarse actualmente a nombre Emita Ríos Gonzales, Bertha Luz Ramírez Veintimilla y la sociedad conyugal conformada por José Víctor Ramírez Veintimilla y Sonia Ramírez Pinedo.

Sin embargo, para el caso en concreto, no resulta aplicable lo descrito en el segundo párrafo del artículo 63° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, respecto de la regularización de desmembración, toda vez que, las partidas **N°05002980** y **N°05001487** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto no serían compatibles ya que, como se indica en el párrafo que antecede, la partida matriz N°05001487 del cual se desprende la partida N°05002980 se encuentra actualmente cerrada por haberse independizado la totalidad de su área, no dejando área remanente para regularizar la desmembración de la Partida N°05002980, asimismo, tampoco procede el inicio del procedimiento de regularización de desmembración de la Partida **N°05002980** con la Partida **N°11067246** por cuanto sus asientos no guardan correspondencia entre si y no existe una correlación entre ellas, tal como el tracto sucesivo, no pudiendo demostrar que la partida N°05002980 proviene de la partida N°11067246, en consecuencia, la solicitud deberá de declararse improcedente.

En ese sentido, al no poder determinar su compatibilidad, se procedió a realizar el estudio en el marco de lo estipulado en el Artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, a fin de determinar la procedencia del inicio del procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles.

Que, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto del procedimiento de calificación registral a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, por cuanto no está orientado a la calificación e inscripción de un acto nuevo en las partidas, si no en efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del Título V del citado RGRP, emita un pronunciamiento; 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 únicamente actos de colaboración tendientes a que este órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Que, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad Registral, el área de Catastro de la Oficina Registral de Tarapoto, expidió el Informe Técnico N°000975-2025-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 23/01/2025, en los términos siguientes:

“(…)

IV. Conclusión:

4.1 Actualmente no ha sido factible determinar la superposición total o parcial de áreas entre los predios inscritos en la **Partida N° 05002980** y la **partida N° 11067246**, puesto que no se pudo determinar la ubicación espacial, ni con la descripción literal del predio inscrito en la **Partida N° 05002980**, por falta de elementos técnicos en título archivado (planos, vértices, coordenadas, etc), actualizado a la fecha.”

Conforme a lo antes expuesto y en atención a que el área de Catastro no ha podido determinar la existencia de duplicidad o superposición de áreas, respecto a las partidas registrales objeto de solicitud de cierre, así como de la revisión de la descripción literal de los asientos registrales **no se ha logrado determinar con certeza o de manera indubitable que exista identidad entre los predios inscritos en las partidas antes señaladas.**

En consecuencia, al no haberse podido determinar con certeza la existencia de superposición de área entre las partidas materia de análisis por el área de catastro ni por esta Unidad, no se ha cumplido con el presupuesto necesario para que se accione el mecanismo de cierre de partida por duplicidad.

Finalmente cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas, constituye un procedimiento administrativo, el cual, no busca determinar la validez o invalidez del acto o derecho inscrito, menos aún determinar el mejor derecho de propiedad respecto de un predio, por cuanto dicha función corresponde al Poder Judicial u órgano arbitral competente, tal como lo dispone el artículo 2013 del Código Civil, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General.

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° 001-2025-SUNARP/ZR/III/JEF, de fecha 02 de enero de 2025.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de regularización de desmembración entre las partidas **N°11067246 y N°05002980 (Ficha N°4497)** 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