



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N° III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 000367-2025-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 22 de diciembre de 2025

EXPEDIENTE: N° 2025-012-RPI-T-DUPLICIDAD/SIDUREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas

VISTOS: El informe N° 00126-2025-SUNARP/ZRIII/UREG, Informe Técnico N° 010173-2025 - Z.R. N° III/UREG/CAT, Informe Técnico N° 012959-2025 - Z.R. N° III/UREG/CAT; aclarado mediante informe técnico 013538-2025 Z.R. N° III/UREG/CAT y,

CONSIDERANDO:

Mediante el Informe N.º 00126-2025-SUNARP/ZRIII/UREG se ha evidenciado la duplicidad de partidas respecto del predio inscrito en la Partida N.º 11148727, el cual se encuentra superpuesto con los siguientes predios: i) Partida N.º 11071912, ii) Partida N.º 11185539 y iii) Partida N.º 11185538 del Registro de Predios de Tarapoto. Esta situación se advierte como consecuencia de los hechos narrados en la Carta Notarial N.º E-00-2025-020256, de fecha 28 de marzo de 2025, suscrita por los señores Marie Michele Lettersten Golidman y Luis Pedro Justino Marcial Callegari Botteri.

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 56°, aplicado al caso específico del Registro de Predios, *establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien inmueble. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.*

De acuerdo a lo regulado por el citado RGRP, en su artículo 57° y siguientes, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad, 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 del trámite de cierre de partidas.

Conforme a ello, 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 del citado Reglamento General, concordado con el artículo 11 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos, N°097-2013-SUNARP/SN, para determinar la duplicidad de partidas del Registro de Predios, es necesario contar con la opinión técnica del Área de Catastro, órgano especializado en el análisis de la documentación registral gráfica y escrita, existente en el archivo registral. Dicho Informe se realiza sobre la base de información gráfica con la que cuenta el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad, opinión técnica que resulta vinculante para las áreas registrales;

Que, en línea de lo antes indicado, en el numeral 5.3 de la Resolución N°008- 2022-SUNARP/DTR del 11/02/2022, que aprobó los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios (en adelante, los "Lineamientos"), se establece que 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 Unidad Registral 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. Este informe técnico debe ser emitido de conformidad con lo previsto en el numeral 7.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR, aprobada por Resolución N°178-2020- SUNARP/SN.

Que, por tal razón, a requerimiento de esta Unidad Registral, el área de Catastro de la Oficina Registral de Moyobamba, expidió el Informe Técnico N° 010173-2025 - Z.R. N° III/UREG/CAT, de fecha 25 de septiembre de 2025, suscrito por Edgar Timoteo Gutiérrez López - Especialista Catastro de la Zona Registral N° III, cuyas conclusiones son las siguientes:

"(...)

- Se determinó que No ha sido factible hacer el traslape así como no ha sido factible identificar superposición gráfica total o parcial del predio inscrito en la P.E. 11148727 evaluado e inscrito en COORDENADAS UTM DATUM PSAD56 con los predios inscritos en P.E. 11071912, P.E. 11185538 y P.E. 11185539 por estar evaluados e inscritos en COORDENADAS UTM DATUM WGS84; debido que a la fecha no se cuenta con parámetros de transformación del Sistema Local Geodésico Provisional Sudamericano 1956-PSAD56 al elipsoide World Geodesic System WGS84 emitido por el ente rector de la Cartografía Instituto Geográfico Nacional - IGN".*

En ese contexto, esta Unidad Registral solicitó al área de Catastro la ampliación del Informe Técnico N.° 010173-2025 - Z.R. N.° III/UREG/CAT, de fecha 25 de septiembre de 2025, toda vez que dicho informe concluye que no fue posible realizar el traslape ni determinar la superposición de los predios, debido a la incompatibilidad entre los sistemas de coordenadas PSAD56 y WGS84. Esta situación obedece a la ausencia de los parámetros de transformación necesarios, lo que impide que el área de Catastro pueda establecer la superposición entre las partidas involucradas. Por tal razón, la Unidad Registral, procedió a revisar los títulos archivados en la que advierte que no es necesario el traslape de PSAD56 a WGS84, toda vez que los títulos archivados contienen documentación técnica en ambos sistemas geodésicos, por lo cual solicitó la ampliación del referido informe, específicamente en lo relativo a la posibilidad de determinar dicha superposición, conforme a la documentación técnica que obra en los títulos archivados

Al respecto, el área de Catastro de la Oficina Registral de Moyobamba emitió el Informe Técnico N.° 012959-2025 - Z.R. N.° III/UREG/CAT, de fecha 2 de diciembre de 2025, suscrito

por la especialista en Catastro de la Zona Registral N.º III, Amparito Angulo González, en el cual se concluye lo siguiente:

“(…)

- Se ha realizado la gráfica y ubicación de los predios inscritos en las partidas **11071912, 11148727, 11185538, 11185539**, en base a las coordenadas UTMWGS 84, conforme indica los presentados en los títulos archivados determinando que la forma y ubicación de los predios es concordantes con lo descrito en el plano de título archivado. ver plano 01.
- Se ha determinado que al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida **11071912** se ha verificado que se superpone en forma gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida **11148727**, afectando el área de **39628.62 m²** aprox; quedando un área no superpuesta de **11.2364** has de la partida **11071912** ver plano 02.
- Se ha determinado que al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida **11185538** se ha verificado que se superpone en forma gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida **11148727**, afectando el área de **2,281.66 m²** aprox; quedando un área no superpuesta de **12.7718** has de la partida **11185538** ver plano 04.
- Al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida **11185539** se ha verificado que se superpone en forma gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida **11148727**, afectando el área de **677.52 m²** aprox; quedando un área no superpuesta de **4.3116** has; de la partida **11185539**. ver plano 04”.

Conforme al análisis técnico realizado sobre las partidas registrales, el área de Catastro determina que los predios inscritos en las partidas **11071912, 11185538 y 11185539** presentan superposición gráfica y parcial respecto del predio inscrito en la partida **11148727**, afectando áreas de **39,628.62 m², 2,281.66 m² y 677.52 m²**, respectivamente; sin embargo, cada uno conserva áreas no superpuestas de 11.2364 ha, 12.7718 ha y 4.3116 ha. En consecuencia, se advierte que la superposición detectada genera una duplicidad de partidas registrales.

Si bien esta Unidad Registral debe recabar la evaluación técnica del área de catastro, también se realiza una evaluación jurídica de las partidas involucradas para poder resolver conforme lo establece el párrafo precedente, en ese sentido, se tiene que:

1. **PARTIDA N.º 11148727.-** Corresponde al predio rural, denominado “**FINCA IRENE**”, ubicado en el Sector 2 de Mayo de distrito Sauce y provincia San Martín, con registral de área de **45.7500 Has**, con los siguientes colindantes: NORTE: Con dos tramos de 87.00 ml; 93.43 ml, colinda con C0009 laguna de Sauce, ESTE: Con dos tramos de 1,222.86 ml; 0.19 ml, colinda con predio 30259, 30258 y 30255, SUR: Con cuatro tramos de 292.92 ml; 559.99 ml; 36.64 ml; 21.14 ml colinda con el predio 30255 y C0002 área no catastrada, por el OESTE: Con treinta y un tramos de 18.45 ml; 35.96 ml; 48.85 ml; 21.38 ml; 3.39 ml; 45.01 ml; 11.33 ml; 21.42 ml; 149.38 ml; 44.69 ml; 68.42 ml; 20.09 ml; 13.96 ml; 15.32 ml; 26.56 ml; 10.42 ml; 14.75 ml; 15.63 ml; 35.71 ml; 31.73 ml; 34.25 ml; 16.54 ml; 2.94 ml; 14.48 ml; 47.49 ml; 9.48 ml; 24.54 ml; 26.16 ml; 24.39 ml; 91.40 ml; 53.43 ml; colinda con el predio 30248 y 30286. Conforme al título archivado N.º 2018-1495891, cuya fecha de presentación corresponde al **4 de julio de 2018**.

Antecedente registral.- Inscrito como resultado de la **acumulación** de los predios inscritos en las partidas N.º **04006458** (presentada el 27 de mayo de 1999), N.º **04023308** (presentada el 24 de junio de 1994), N.º **04021801** (presentada el 27 de octubre de 1994) y N.º **04031803** (presentada el 28 de mayo de 1994), conforme al título archivado N.º 2018-1495891, cuya fecha de presentación corresponde al **4 de julio de 2018**.

- La Partida N.º **04006458** (antes ficha **P6780**), inicialmente inscrito como posesión (**primera de dominio**), corresponde al predio rural denominado “**Las Flores**” inscrito a favor de Ambrocio García Rodríguez y Elena Flores de García, según título **77648** con fecha de presentación **27 de mayo de 1999 (partida matriz)**. De ello se aprecia que antes de la acumulación tenía como lindantes los predios

inscritos en la partida 05018184 y 04032030 este último al rectificarse y a su vez independizar genera las partidas 11185539 y 11185538.

- La Partida N° **04023308** (antes ficha **9903**), inicialmente inscrito como Compraventa (**independiza de la Ficha 9733**), corresponde al predio rural denominado “**La Vista**” inscrito a favor de Tercero García Rodríguez y Adriana García García, según título **035171** con fecha de presentación **25 de octubre de 1994 (Hrs. 8:30)**. La primitiva inscripción, corre inscrito en la **Ficha 9733**, (actualmente partida N.° **04023334**, pág. **21**), correspondiente al predio rústico Proyecto Sauce, perteneciente a la Dirección Regional de Agricultura de San Martín, según título archivado N.° **35081, presentado el 25 de octubre de 1994 (partida matriz)**.
- La Partida N° **04031801** (antes ficha **R17482**), inicialmente inscrito como Compraventa (**independiza de la Ficha 9733**), corresponde al predio rural denominado “**San Remigio**” inscrito a favor de Diomedes García Rodríguez y Enith Pinchi Fasanando, según título **035172** con fecha de presentación **25 de octubre de 1994 (Hrs. 8:30)**. La primitiva inscripción, corre inscrito en la **Ficha 9733**, (actualmente partida N.° **04023334**, pág. **21**), correspondiente al predio rústico Proyecto Sauce, perteneciente a la Dirección Regional de Agricultura de San Martín, según título archivado N.° **35081, presentado el 25 de octubre de 1994 (partida matriz)**.
- Partida N° **04031803** (antes ficha **R17483**), inicialmente inscrito como Compraventa (**independiza de la Ficha 9733**), corresponde al predio rural denominado “**Santa Inocenta**” inscrito a favor de Remigio Garcia Rodriguez y Limba Ayachiu Angulo, según título **035085** con fecha de presentación **25 de octubre de 1994 (Hrs. 8:30)**. La primitiva inscripción, corre inscrito en la **Ficha 9733**, (actualmente partida N.° **04023334**, pág. **10**), correspondiente al predio rústico Proyecto Sauce, perteneciente a la Dirección Regional de Agricultura de San Martín, según título archivado N.° **35081, presentado el 25 de octubre de 1994 (partida matriz)**.

Titular Registral.- MARIE MICHELE LETTERSTEN GOLIDMAN identificada con D.N.I N° 08248739.

- 2. PARTIDA N.° 11185539.-** Corresponde al predio rural, denominado “**FUNDO PUERTO TIGRE**” ubicado en distrito Sauce y provincia San Martín, con área registral de **9.3540 Has**, con los siguientes colindantes y medidas perimétricas: NORTE: Con 144.86 ml, 172.06 ml, colinda con laguna azul, ESTE: Con 28.01 ml, 30.09 ml, 14.79 ml, 15.41 ml, 47.54 ml, 34.71 ml, 30.60 ml, 27.17 ml, 25.92 ml, 34.05 ml, 33.40 ml, 33.31 ml, 38.07 ml, 14.63 ml, 16.64 ml, 8.73 ml, colinda con D30487 del Sr. Ambrocio García Rodríguez, SUR: Con 388.54 ml, colinda con predio “Los Tres Hermanos” y OESTE: Con 49.28 ml, 65.43 ml, 35.77 ml, colinda con laguna azul. Según título archivado N° **2021- 01606934** con fecha de presentación **21 de junio de 2021.**

Posteriormente el predio se ha modificado por varias independizaciones, quedando un con área de **4.3784 Ha.** Según título archivado N° 2022-02087826 de fecha de presentación 17 de julio de 2022.

Antecedente Registral.- Inscrito como **independización** del predio registrado en la partida N.° **04032030** (antes Ficha N.° 9807), denominado Santa Bárbara, cuyo titular registral inicial fue **Bárbara Santa María Amasifuen Sistero García Torres**, con fecha de presentación del **25 de octubre de 1994**. Cabe precisar que la partida N.° **04032030** corresponde a la transcripción de la Ficha N.° 9733 (actualmente partida N.° 04023334,

pág. 10), correspondiente al predio rústico Proyecto Sauce, perteneciente a la Dirección Regional de Agricultura de San Martín, según título archivado N.º **35081, presentado el 25 de octubre de 1994.**

Titular Registral.- Independizado a favor de **SISTERO GARCIA TORRES.**

- 3. PARTIDA N.º 11185538.-** Corresponde al predio rural, denominado “**LOS TRES HERMANOS**” ubicado en distrito Sauce y provincia San Martín, con área de **13.0000 Ha** (discriminado según capacidad de uso mayor de suelo: C: cultivo permanente 7.6410 ha, P: pastoreo 4.2600 ha, F: tierras de aptitud forestal 1.0990 ha); y los siguientes colindantes: NORTE : Con 388.55 ml, colinda con “Fundo Puerto Tigre” , ESTE : Con 14.07 ml, 37.95 ml, 56.70 ml 42.67 ml, 19.82 ml, 26.22 ml, 25.63 ml, 39.49 ml, 145.05 ml, 44.06 ml, 138.25 ml, colinda con UC 30487 del Sr. Ambrocio García Rodríguez, SUR: Con 209.67 ml, 192.51 ml, 305.77 ml, colinda con predio "Sauce Bonito" y UC 30247 del señor Davidson García Fababa, OESTE : Con 33.19 ml, 39.54 ml, 70.70 ml, 57.69 ml, colinda con laguna azul. Según título archivado Nº **2021- 01606934** con fecha de presentación **21 de junio de 2021.**

Antecedente Registral.- Inscrito como **independización** del predio registrado en la partida N.º **04032030** (antes Ficha N.º 9807), denominado Santa Bárbara, cuyo titular registral inicial fue **Bárbara Santa María Amasifuen Sistero García Torres**, con fecha de presentación del **25 de octubre de 1994**. Cabe precisar que la partida N.º 04032030 corresponde a la transcripción de la Ficha N.º 9733 (actualmente partida N.º 04023334, pág. 10), correspondiente al predio rústico Proyecto Sauce, perteneciente a la Dirección Regional de Agricultura de San Martín, conforme al título archivado N.º **35081, presentado el 25 de octubre de 1994.**

Titular Registral.- Independizado a favor de **JUAN CARLOS GARCIA SANTAMARIA, TESALY GARCIA SANTA MARIA y TONY RAFAEL GARCIA SANTA MARIA.**

- 4. PARTIDA N.º 11071912.-** Corresponde al predio rural, denominado “**SANTA LUCIA**”, ubicado en el Valle Huallaga Central, Sector Pilluana distrito Pilluana y provincia Picota, con un área de 15.1993 Ha, con Cod_ref_Catastral 8_3659250_186773, perímetro 1750.46. Según título archivado Nº **2013- 00004795** con fecha de presentación **18 de febrero de 2013.**

Antecedente Registral.- Inscrito, como **Primera de Dominio** en mérito al TITULO DE PROPIEDAD de fecha 06/08/2012 a favor de LUCIA PINCHI MOREY y WALDEMAR AMASIFEN ARIAS.

Titular Registral.- Por compraventa a favor de **ROLANDO REATEGUI FLORES**, con D.N.I Nº 01060059.

Que, respecto a la partida más antigua, ésta se determina conforme a la fecha del asiento de presentación de sus respectivas matrices.

Que, la **Partida N.º 11148727**, correspondiente al predio rural denominado “*Finca Irene*”, con una extensión de 45.7500 hectáreas, fue aperturada el **4 de julio de 2018** como resultado de la acumulación de diversas inscripciones anteriores, entre las que figuran la **Partida N.º 04006458**, abierta el **27 de mayo de 1999**, así como las **Partidas N.º 04023308, 04031801 y 04031803**, todas aperturadas el **25 de octubre de 1994**. La inscripción primitiva de estos predios se encuentra en la **Ficha N.º 9733 (actualmente Partida N.º 04023334)**, correspondiente al predio rústico denominado *Proyecto Sauce*, de propiedad de la Dirección Regional de Agricultura de San Martín, conforme al **Título Archivado N.º 35081**, aperturado el **25 de octubre de 1994**, considerado como partida matriz.

Que, la **Partida N.º 11185539**, relativa al predio rural denominado “*Fundo Puerto Tigre*”, con un área registral inicial de 9.3540 hectáreas, fue aperturada el **21 de junio de 2021** según **Título Archivado N.º 2021-01606934**. Posteriormente, el predio fue objeto de independizaciones, quedando con un área de 4.3784 hectáreas. Este predio constituye independización de la **Partida N.º 04032030 (antes Ficha N.º 9807)**, aperturada el **25 de octubre de 1994**, cuyo antecedente es la **Ficha N.º 9733 (actualmente Partida N.º 04023334)**, correspondiente al predio rústico *Proyecto Sauce*, inscrito conforme al **Título Archivado N.º 35081**, aperturado el **25 de octubre de 1994**, considerado como partida matriz.

Que, la **Partida N.º 11185538**, correspondiente al predio rural denominado “*Los Tres Hermanos*”, con un área de 13.0000 hectáreas, fue aperturada el **21 de junio de 2021** como independización conforme al **Título Archivado N.º 2021-01606934**. Su antecedente registral es la **Partida N.º 04032030 (antes Ficha N.º 9807)**, aperturada el **25 de octubre de 1994**, la cual deriva de la **Ficha N.º 9733 (actualmente Partida N.º 04023334)**, correspondiente al predio rústico *Proyecto Sauce*, inscrito conforme al **Título Archivado N.º 35081**, aperturado el **25 de octubre de 1994**, considerado como partida matriz.

Que, la **Partida N.º 11071912**, correspondiente al predio rural denominado “*Santa Lucía*”, con un área de 15.1993 hectáreas, fue aperturada el **18 de febrero de 2013**, conforme al **Título Archivado N.º 2013-00004795**, inscrita como **Primera de Dominio**, sin antecedente registral.

Luego de dicho análisis, mediante memorándum 0800-2025/Sunarp/ZRnº III/Ureg del 15 de diciembre del 2025 se solicitó informe ampliatorio respecto del siguiente extremo:

Al respecto, cabe señalar que la partida N.º 11148727 fue inscrita como resultado de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N.º 04006458 (presentada el 27 de mayo de 1999), N.º 04023308 (presentada el 24 de junio de 1994), N.º 04021801 (presentada el 27 de octubre de 1994) y N.º 04031803 (presentada el 28 de mayo de 1994), conforme al título archivado N.º 2018-1495891, presentado el 4 de julio de 2018.

En ese contexto, se solicita la ampliación y aclaración del Informe Técnico, con el objetivo de que se precise si la superposición identificada corresponde a las partidas registrales previas a la acumulación. Ello resulta necesario considerando que la partida más antigua tendrá preferencia en el registro frente a la partida de menor antigüedad, precisándose que en casos en que las partidas del Registro de Predios, involucradas en la duplicidad, consistan en partidas independizadas, la antigüedad de éstas se retrotrae a la fecha de independización de la matriz y/o de la inscripción de la primera de dominio del predio matriz en el Registro.

Por lo que en respuesta del memorándum 0800-2025/Sunarp/ZRnº III/Ureg se emite el informe ampliatorio INFORME TECNICO N° 013538-2025 - Z.R. N° III/UREG/CAT, el cual señala lo siguiente:

Según el Memorándum 00800-2025-SUNARP/ZRIII/UREG “(...) Se ha determinado que al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida 11071912 se ha verificado que se superpone en forma gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11148727, afectando el área de 3.9628 has aprox; quedando un área no superpuesta de 11.2364 has de la partida 11071912 ver plano 02. Se ha determinado que al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida 11185538 se ha verificado que se superpone en forma gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11148727, afectando el área de 0.2281 has aprox; quedando un área no superpuesta de 12.7718 has de la partida 11185538 ver plano 04. Al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida 11185539 se ha verificado que se superpone en forma gráfica y parcial sobre el predio inscrito en la partida 11148727, afectando el área de 0.0677 has aprox; quedando un área no superpuesta de 4.3116 has; de la partida 11185539. ver plano 04”. Al respecto, cabe señalar que la partida N.º 11148727 fue inscrita como resultado

de la acumulación de los predios inscritos en las partidas N.º 04006458 (presentada el 27 de mayo de 1999), N.º 04023308 (presentada el 24 de junio de 1994), N.º 04021801 (presentada el 27 de octubre de 1994) y N.º 04031803 (presentada el 28 de mayo de 1994), conforme al título archivado N.º 2018- 1495891, presentado el 4 de julio de 2018. En ese contexto, se solicita la ampliación y aclaración del Informe Técnico, con el objetivo de que se precise si la superposición identificada corresponde a las partidas registrales previas a la acumulación. Ello resulta necesario considerando que la partida más antigua tendrá preferencia en el registro frente a la partida de menor antigüedad, precisándose que en casos en que las partidas del Registro de Predios, involucradas en la duplicidad, consistan en partidas independizadas, la antigüedad de éstas se retrotrae a la fecha de independización de la matriz y/o de la inscripción de la primera de dominio del predio matriz en el Registro. Por lo que se procede a ampliar el informe describiendo las partidas de los antecedentes involucrados 04006458 y 04032030.

(...)

Se ha determinado que al graficar y ubicar el predio inscrito en la partida 04006458 y 04032030 (antecedentes Registrales) se ha verificado que no existe superposición, entre los predios involucrados, sin embargo en merito al Título archivado N°2021-01606934 fecha 21/06/2021, en el que se rectifica el predio inscrito en la partida 04032030 y se independiza en tres predios 111855387, 11185538 y 11185539 se genera la superposición con la partida 11148727 (...)

En consecuencia, la **Partida N.º 11148727 (Finca Irene, 2018)** constituye la más antigua dentro de las partidas derivadas de la matriz y permanecería abierta; mientras que las partidas de apertura menos antiguas son las partidas **N.º 11185539 (Fundo Puerto Tigre, 2021)**, **N.º 11185538 (Los Tres Hermanos, 2021)** y **N.º 11071912 (Santa Lucía, 2013)**, podrían ser objeto de cierre en caso de no presentarse oposición al inicio del procedimiento correspondiente.

Que, al realizar un análisis de tipo técnico y registral de las partidas N° **11148727, 11185539, 11185538 y 11071912** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto y títulos archivados, en el presente caso se ha determinado la existencia de una superposición gráfica parcial detectada por el área de Catastro, tratándose además de partidas con inscripciones incompatibles, cuyos titulares registrales son distintos y los asientos de inscripción se excluyen entre sí.

Que, por otro lado, en el numeral 5.5 se establece la determinación de la medida correctiva a aplicar, teniendo la UREG que verificar o descartar alguno de los supuestos especiales recogidos en dicho numeral (y que son desarrollados en los numerales 6.1 al 6.5 de los lineamientos)¹, y en caso de no enmarcarse en ninguno de dichos supuestos, se procede a determinar si se trata de partidas idénticas, compatibles o incompatibles, conforme a los artículos 58 al 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, en el presente caso, de la evaluación jurídica efectuada a las partidas N° **11148727, 11185539, 11185538 y 11071912** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, esta Unidad ha descartado que nos encontremos dentro de los supuestos especiales desarrollados en los numerales 6.1 al 6.5 de los lineamientos. Por lo que, procede

¹ 5.5. Determinación de la medida correctiva a aplicar

Para establecer la medida correctiva a aplicar, la UREG debe verificar o descartar que el caso concreto se encuentra incurso en alguno de los supuestos que a continuación se señalan:

- a) Supuesto contemplado en la tercera disposición complementaria de la Ley 27333, Ley Complementaria a la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones.
- b) Supuesto previsto en el artículo 6 del Decreto Legislativo 1202, Decreto Legislativo que modifica disposiciones del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.
- c) Supuesto previsto en el segundo párrafo del artículo 63 del TUO del RGRP o, supuestos análogos.
- d) Supuesto contemplado en la segunda disposición transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- e) Que la partida menos antigua se haya abierto en el marco del procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa previsto en el Decreto Legislativo 667.

actuar conforme lo estipulado en el literal b) del numeral 6.6 de los lineamientos, que señala lo siguiente: **“Si las partidas duplicadas contienen inscripciones incompatibles, emite resolución disponiendo el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP. En la resolución debe indicarse de manera expresa cuál o cuáles serán las partidas registrales objeto de cierre”**.

Que, el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente:

“Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición
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”.

Que, 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 parcial 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, 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.

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 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° 074-2025-SUNARP/ZRIII/JEF, de fecha 29 de mayo de 2025.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER el Inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición gráfica parcial, entre la Partida Registral N° **11071912** (menos antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, y que deberá cerrarse de manera parcial de no presentarse oposición, y en proporción a la superposición gráfica de advertida por el área de Catastro de la Zona Registral N° III, en un área gráfica de **3.9628 has. (39628.62 m² aproximadamente)**; *quedando en ella un área no superpuesta de 11.2364 has*, con respecto a la Partida Registral N° **11148727** (más antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto.

ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER el Inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición gráfica parcial, entre la Partida Registral N° **11185538** (menos antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, y que deberá cerrarse de manera parcial de no presentarse oposición, y en proporción a la superposición gráfica de advertida por el área de Catastro de la Zona Registral N° III, en un área gráfica de **0.2281 has (2,281.66 m² aproximadamente)**; *quedando en ella un área no superpuesta de 12.7718 has*, con respecto a la Partida Registral N° **11148727** (más antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto.

ARTÍCULO TERCERO: DISPONER el Inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición gráfica parcial, entre la Partida Registral N° **11185539** (menos antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, y que deberá cerrarse de manera parcial de no presentarse oposición, y en proporción a la superposición gráfica de advertida por el área de Catastro de la Zona Registral N° III, en un área gráfica de **0.0677 has (677.52 m² aproximadamente)**; *quedando en ella un área no superpuesta de 4.3116 has*, con respecto a la Partida Registral N° **11148727** (más antigua) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto.

ARTICULO CUARTO: DISPONER que el señor Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarapoto, publicite la duplicidad existente, extendiendo las anotaciones de Inicio de procedimiento de cierre de partidas a que se refiere los artículos anteriores de la presente resolución.

ARTICULO QUINTO: DISPONER la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Sunarp, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEXTO: DISPONER que el encargado del Diario de la Oficina Registral de Moyobamba ingrese la presente resolución al Diario de la Oficina Registral de Tarapoto.

ARTICULO SÉPTIMO: NOTIFICAR a los titulares registrales de las partidas involucradas en el procedimiento, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, terceros con derecho inscrito y a la encargada del Diario de la Oficina Registral de Moyobamba. **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
CARLOS MARTIN SALCEDO HERNANDEZ
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° III – SUNARP