



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° III

RESOLUCIÓN JEFATURAL N°00048-2026-SUNARP/ZRIII/UREG

Moyobamba, 02 de marzo de 2026

SOLICITANTE: Cesar Erick Puerta Jaramillo
EXPEDIENTE SIDUREG: N° 2024-008-M
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas

VISTOS:

El escrito con H.T N°E-12-2024-000152 de fecha 05 de enero de 2024 y escrito con H.T N°E-12-2024-000248 de fecha 08 de enero de 2024, ambos presentados por Cesar Erick Puerta Jaramillo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se ha solicitado se cierre de las partidas electrónicas SARP N°P44013125, P44013126, P44013127 y P44013128 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Moyobamba por existir duplicidad con la partida electrónica N° 02020022, del mismo registro.

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°004363-2024-Z.R.N°III-SEDE-MOYOBAMBA/UREG/CAT del 29/04/2024, en los términos siguientes:

“(…)

II. Descripción Técnica

2.1. Partida N°02020022, corresponde al predio urbano ubicada en la calle Junín barrio de Lluylucucha, en el distrito y Provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, con 17.00 varas de frente por 85.5 varas de fondo y cuyos colindantes:

Por el norte con Josefa Soplín Calle.

Por el costado izquierdo con la casa de Manuel Valles.

Por el costado izquierdo con lida con la propiedad de José Marín Vargas.

Por el fondo colinda con la casa de Carmen.

El predio se ha inscrito en mérito a título archivado título archivado 454-1989 de fecha 16/03/1989.

2.2. Partida SARP N°44013125, corresponde al predio signado como lote 14 de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 293.02 M2 con límites y linderos:

Por el frente 11.05 ml; colinda con el Jr. Dos de mayo.

Por el lado derecho mide 7.85 ml y 1938 ml colinda con el lote 13.

Por el lado izquierdo mide 17.75ml y 10.59 ml colinda con el lote 14C.

Por el lado del fondo mide 12.21 ml colinda con el lote 14C.

El predio se ha inscrito título archivado 2013-5876 de fecha de presentación 25/04/2013.

2.3. Partida SARP N°44013126, corresponde al predio signado como lote 14A de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 280.33 m2 con límites y linderos:

Por el frente 8.02 ml y 6.31 ml; colinda con el lote 14C.

Por el lado derecho mide 12.21ml, colinda con el lote 14.

Por el lado izquierdo mide 15.31 ml colinda con el lote 14B.

Por el lado del fondo mide 18.97 ml colinda con el lote 13.

El predio se ha inscrito título archivado 2013-5876 de fecha de presentación 25/04/2013.

2.4. Partida SARP N°P44013127, corresponde al predio signado como lote 14B de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 294.48 m2 con límites y linderos:

Por el frente 2.51 ml y 15.31ml; colinda con los lotes 14C y 14A.

Por el lado derecho mide 16.50 colinda con el lote 13.

Por el lado izquierdo mide 16.91 ml colinda con el lote 16.

Por el lado del fondo mide 17.55 ml colinda con el lote 28 y 43^a.
El predio se ha inscrito título archivado 2013-5876 de fecha de presentación 25/04/2013.

2.5. Partida SARP N°P44013128, corresponde al predio signado como lote 14C de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 293.02 M2 con límites y linderos:

Por el frente 2.5 ml; colinda con el Jr. Dos de mayo.

Por el lado derecho 5 tramos de 17.75ml, 10.56 ml, 6.32ml, 6.31 ml y 08.02 ml, colinda con los lotes 14 y 14A.

Por el lado izquierdo 4 tramos de 17.59 ml, 16.60 ml, 6.65ml, y 08.54 ml colinda con los lotes 15 y 16.

Por el lado del fondo mide 12.21 ml colinda con el lote 14C.

El predio se ha inscrito título archivado 2013-5876 de fecha de presentación 25/04/2013.

III. Análisis Grafico y Contrastación de Partidas Involucradas:

3.1 Se ha realizado la gráfica y ubicación de los predios inscritos en las partidas P44013125, P44013126, P44013128 P44013127 y P44013128, en base a las coordenadas UTM, descrito en los planos de títulos archivados determinando que la forma y ubicación de los predios es concordantes con lo descrito en el plano de título archivado.

3.2 No es factible determinar la gráfica y ubicación del predio inscrito en la partida 02020022 debido a que no cuenta con información técnica que nos permita determinar la forma y ubicación del predio.

3.3 No es factible determinar la superposición de áreas entre el predio inscrito en la partida 02020022 y las partidas P44013125, P44013126, P44013128 P44013127 y P44013128, debido a que el predio inscrito en la partida 02020022 no cuenta con información técnica que nos permita determinar la gráfica, y ubicación del predio.

IV. Conclusiones.

• (...) en base a la información técnica contenida en los Títulos Archivados de los predios materia de estudio y la base gráfica del registro de predios, se concluye que:

4.1. No es factible determinar la superposición de áreas entre el predio inscrito en la partida 02020022 y las partidas P44013125, P44013126, P44013128 P44013127 y P44013128, debido a que el predio inscrito en la partida 02020022 no cuenta con información técnica que nos permita determinar la gráfica, y ubicación del predio.”

Que, previamente, según los citados antecedentes registrales se ha descartado que la duplicidad de partidas registrales se encuentre comprendido en los supuestos previstos en los numerales 6.1 al 6.5 de los Lineamientos, por lo que corresponde determinar si estamos ante un caso de duplicidad de partidas con inscripciones compatibles o incompatibles, según lo previsto en el numeral 6.6 de estos Lineamientos. Sobre el particular, de acuerdo con el acápite 4 del numeral 5.1 de los Lineamientos se define a las partidas incompatibles como aquellas partidas cuyos titulares registrales son distintos y cuyos asientos de inscripción se excluyen entre sí.

Que, sobre el particular, conforme a los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios aprobado por la Resolución N°008-2022-SUNARP/DTR señala en el tercer párrafo de su numeral 5.3 lo siguiente: “(...) En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: **a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (...)**” en tal sentido, esta Unidad Registral procede a evaluar los antecedentes registrales de las partidas electrónicas materia de estudio, en ese sentido, se tiene que:

Antecedentes

1. La partida SARP N°P44004170, corresponde a un predio urbano, con un área de 2,149,821 m², inscrito a favor del Estado Peruano – Municipalidad Provincial de Moyobamba, bajo el título archivado N°2006-00008658 del 26.12.2006.

Asimismo, a través del título N°2006-00008658 de fecha 26.12.2006 se inscribió el plano de trazado y lotización del predio, del que se independiza varias partidas, siendo una de ellas la partida N°P44004746.

1.1. La Partida SARP N°P44004746, corresponde a un predio urbano, signado como Mz. 1530 Lote 14, con frente al Jr. Dos de mayo, inscrito con un área total de 990.70 m², a favor del Estado Peruano – Municipalidad Provincial de Moyobamba en del título archivado N°2006-00008658 del 26.12.2006.

- En el asiento 00002, consta la inscripción del derecho de propiedad mediante el cual, la Municipalidad Provincial de Moyobamba a través del título de propiedad de fecha 31/07/2007 adjudica el predio a la sociedad conyugal conformada por Jorge Francisco Perta Alvan y Rosalía Cuba Cuba, en mérito al título archivado N°2007-00005986 de fecha 04/09/2007.
- En el asiento 00006, consta la inscripción de desmembración mediante el cual, el predio se subdivide a favor de los mismos titulares en las siguientes partidas: P44013125, P44013126, P44013127 y P44013128.
- En consecuencia, al haberse independizado la totalidad de la partida y no quedar área remanente, esta partida queda CERRADA.

Partidas materia de estudio:

1.1.1. La partida N°P440130125, corresponde al predio signado como lote 14 de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 293.02 M², en mérito al título archivado N°2013-00005876 de fecha 26/04/2013.

- En el asiento 00002, consta a inscripción de servidumbre de paso en mérito al título archivado N°2013-00005876 del 26/04/2013.
- En el asiento 00003, consta la inscripción de hipoteca a favor de MIBANCO BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A. hasta por la suma de S/ 358,588.01 soles, en mérito al título archivado N°2018-00255240 de fecha 01/02/2018.
- En el asiento 00004, consta la inscripción de transferencia sucesión intestada a favor de Rosalía Cuba de Puerta por haber sido declarada como única heredera de Jorge Francisco Puerta Alvan, en mérito al título archivado N°2025-00710287 de fecha 06/03/2025.

1.1.2. La partida N°P440130126, corresponde al predio signado como lote 14A de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 280.33 m², en mérito al título archivado N°2013-00005876 de fecha 26/04/2013.

- En el asiento 00002, consta a inscripción de servidumbre de paso en mérito al título archivado N°2013-00005876 del 26/04/2013.
- En el asiento 00003, consta la inscripción de transferencia sucesión intestada a favor de Rosalía Cuba de Puerta por haber sido declarada como única heredera de Jorge Francisco Puerta Alvan, en mérito al título archivado N°2025-00710287 de fecha 06/03/2025.

1.1.3. La partida N°P440130127, corresponde al predio signado como lote 14B de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 294.48 m², en mérito al título archivado N°2013-00005876 de fecha 26/04/2013.

- En el asiento 00002, consta la inscripción de donación a favor de Wilson Tommy Puerta Cuba y Roxana Santillán Díaz, en mérito del título archivado N°2013-00005876 de fecha 26/04/2013.
- En el asiento 00003, consta a inscripción de servidumbre de paso en mérito al título archivado N°2013-00005876 del 26/04/2013.

1.1.4. La partida N°P440130128, corresponde al predio signado como lote 14C de la Mz 1530 con antecedente registral inscrita en la partida P44004746 de fecha 28/12/2006, con área registral de 293.02 m², en mérito al título archivado N°2013-00005876 de fecha 26/04/2013.

- En el asiento 00002, consta a inscripción de servidumbre de paso en mérito al título archivado N°2013-00005876 del 26/04/2013.
- En el asiento 00003, consta la inscripción de transferencia sucesión intestada a favor de Rosalía Cuba de Puerta por haber sido declarada como única

heredera de Jorge Francisco Puerta Alvan, en mérito al título archivado N°2025-00710287 de fecha 06/03/2025.

2. La partida **N°02020022** (antes Tomo 64 Foja 397), corresponde al predio urbano ubicada en la calle Junín barrio de Lluyllucucha, en el distrito y Provincia de Moyobamba, departamento de San Martín, con 17.00 varas de frente por 85.5 varas de fondo, inscrita como primera de dominio a favor de Francisco Puerta Celis y Andrea Rengifo, mediante Escritura Pública de compraventa del 04/01/1908, habiéndose archivado bajo el título N°1989-454 del 16/03/1989.
 - En el asiento 2, consta la inscripción de transferencia sucesión intestada a favor de José Alejandro, Mercedes, Lorenzo, Santiago, Roberto, Moises, Pablo Marcial y Pedro Puerta Marín por haber sido declarados como herederos legales de Francisco Puerta Celis, en mérito al título archivado N°1989-455 de fecha 16/03/1989.
 - En el asiento 3, consta la inscripción de la compraventa de acciones y derechos a favor de Pedro Puerta Marín y Edelmira Jaramillo por haberlos adquirido de la venta de las acciones que le correspondían a José Alejandro, Mercedes, Lorenzo, Santiago, Roberto, Moises y Pablo Marcial, en mérito al título archivado N°1989-456 de fecha 16/03/1989.
 - En el asiento C00001, consta la inscripción de la Resolución Judicial N°17 del 09/02/2005 suscrita por el Juez del Juzgado Mixto de Moyobamba en el que se resuelve declarar NULO el asiento 3 del folio 398 del Tomo 64 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Moyobamba, en la parte que indebidamente se consigna como vendedor de sus derechos y acciones sucesorios a don José Alejandro Puerta Marina, conforme al título archivado N°2005-2218 de fecha 06/05/2005.
 - En el asiento C00002, consta la inscripción de transferencia sucesión intestada a favor de Cesar Erick Puerta Jaramillo y Welington Marinosky Puerta Jaramillo por haber sido declarados como herederos en calidad de hijo de Pedro Puerta Marina y Edelmira Jaramillo Barroso, quedando como copropietario del predio: José Alejandro Puerta Marín. En mérito al título archivado N°2023-03513375 de fecha 04/12/2023.

Tras un exhaustivo examen de la partida registral **N° 02020022** y las partidas **N° P44013125**, **N°P44013126**, **N°P44013127** y **N°P44013128** del Registro de Propiedad Inmueble correspondiente a la Oficina Registral de Moyobamba, se constata que la descripción literaria contenida en ambas partidas presenta notorias diferencias, dado que cada una se encuentra inscrita en virtud de títulos archivados distintos, así como de sus documentos que dieron mérito a su inscripción, discrepando además los títulos archivados cuyas inscripciones fueron anteriores y posteriores, por lo que, tampoco se puede determinar que ambas partidas estén correlacionadas; adicionalmente, se advierte discrepancia significativa en cuanto al área, linderos y medidas perimétricas consignadas en ambas partidas, lo cual revela la existencia de dos inscripciones independientes y diferenciadas, que no pueden ser consideradas como referentes a un mismo inmueble; por ende, la diferencia en los elementos descriptivos y documentales invalida la posibilidad de concluir que se traten del mismo predio.

En consecuencia, de acuerdo con el análisis efectuado por esta Unidad Registral, se advierte que las discrepancias advertidas en la descripción literal, de la documentación que dio mérito a las respectivas inscripciones y en los antecedentes registrales impiden establecer identidad o superposición total o parcial debidamente acreditada, no configurándose de manera fehaciente el supuesto de duplicidad previsto en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

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° 161-2025-SUNARP/ZRIII/JEF, de fecha 22 de diciembre de 2025.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Declarar **IMPROCEDENTE** el inicio del Procedimiento Administrativo de Cierre de Partida por Duplicidad entre las partidas **N° 02020022** y las partidas **N° P44013125, N°P44013126, N°P44013127 y N°P44013128**, del Registro de Predios de la Oficina Registral de Moyobamba, 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
CARLOS MARTIN SALCEDO HERNANDEZ
Jefe (e) de la Unidad Registral
Zona Registral N° III – SUNARP