



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 029 -2022-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 26 de enero del 2023

VISTOS; La Hoja de Trámite N° E-01-2022-82306-ZRNIX-SEDE LIMA, del 01 de diciembre de 2022, remitido por Jorge Camilo Becerra Meneses, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se solicita la evaluación respecto al inicio de cierre de partida por existir presunta duplicidad entre la partida N°49061725 con la partida N°07001515, correspondiente al Registro de predios de Lima;

Que, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, 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;

Que, en el artículo 59 del citado Reglamento General se regula la Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles, y se establece: *“Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones y anotaciones compatibles, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y el traslado de las inscripciones que no fueron extendidas en la partida de mayor antigüedad.”*

Que, de la revisión del Sistema de Información Registral (SIR), se verifica que en la partida N°07001515 (Tomo 23 de Foja 115) del Registro de Predios de Lima, independizado del predio matriz inscrito en Fojas 271 del Tomo 164, el lote 20 de la Manzana 21, situado en la ciudad de Miraflores, Urbanización de las tierras de Santa Rosa, con un área de 988.80m², a favor de la Sociedad Benavides Álvarez Calderón, en virtud a la compra venta celebrada con su anterior propietario la Compañía Urbana Leuro, según Título Archivado 2636 del 13/11/1926. Asimismo, por medio del Asiento 4 consta que se ha hecho construir un edificio de dos pisos, según Título Archivado N°2306 del 23.04.1928. Se observa posteriores transferencias, siendo que en el asiento 23 consta la compraventa a favor de Jorge Camilo Becerra Meneses en mérito al Título Archivado N°3206 01/08/1975. En el asiento 24 consta que, en dicho inmueble, el titular ha pretendido

que se anote la construcción de un edificio de dos pisos y un pasaje que accede al fondo del terreno usado como estacionamiento, con descripción de: Primer Piso: consta de dos tiendas comerciales que constan de un baño y una escalera para acceder al segundo piso; el segundo piso o Mezzanine consta de dos ambientes para locales comerciales, caseta de vigilantes con servicios higiénicos y dormitorio, la cual dicho asiento se encuentra Tachado al requerirse primero la demolición de lo construido anteriormente, según Título Archivado N°117261 del 15.09.1994. Finalmente, por medio del Asiento B00001 consta anotado la demolición total de construcción, haciendo referencia que la fecha de finalización de la demolición fue el mes de Enero del 1993, según título archivado N°3425066 del 15/11/2022.

Que, en la ficha N°1645564 (hoy partida N°49061725), consta inscrito el inmueble con frente a la Avenida 28 de Julio N°551, 553 y 555, la citada ficha es la continuación del Tomo 18 Foja 356 al 360, conforme se considera en encabezado de la Ficha N°1645564 y en el sello de la Fojas 360 del Tomo 18. En la que consta mediante Asiento b1) la construcción en el inmueble de un edificio de dos pisos y un pasaje que accede al fondo del terreno usado como estacionamiento, con la descripción siguiente: Primer Piso: consta de dos tiendas comerciales que constan de un baño y una escalera para acceder al segundo piso; el segundo piso o Mezzanine consta de dos ambientes para locales comerciales, caseta de vigilantes con servicios higiénicos y dormitorio, Título N°105437 del 21.07.1995.

Adicionalmente en el asiento b2) de la Ficha N°1645564 figura la numeración, asimismo se observa que no consta ningún asiento adicional respecto a dominio, cargas y gravámenes, cancelaciones y otros.

Que, el predio es el mismo que refiere la Partida N°07001515 (Tomo 23 de Foja 115) y en la Ficha N°1645564 (hoy partida N°49061725), del Registro de Predios de Lima, además en el encabezado de la ficha N°1645564 hace referencia que proviene del Tomo 18 Fojas 356 al 360 y en el sello del Tomo 18 Fojas 360 refiere que se trasladó a la Ficha mencionada, por lo que existe la certeza de que el tomo el Tomo 23 Foja 115, Tomo 18 Foja 356 (hoy partida N°07001515) continua en la Ficha N°1645564, salvo por un tema de técnica Registral finalmente terminó inscribiéndose un asiento de demolición en la partida N°07001515 lo que habría generado duplicidad al no haberse correlacionado en su oportunidad de forma adecuada, pero que la misma es compatible.

Que, asimismo, en reiterados pronunciamientos la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), establece que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las citadas partidas registrales y los respectivos títulos archivados;

Que, del estudio de ambas partidas se concluye que sus asientos resultan compatibles, por cuanto ambas tienen como antecedente el Tomo 23 Foja 115 y Tomo 18 Foja 356, existiendo correspondencia en su contenido; en tal sentido por los fundamentos expuestos, debido a la compatibilidad entre las titularidades de las partidas N°49061725 y N°07001515; corresponde disponer el cierre de la partida N°49061725 y la inactivación de titularidad en el índice; y el traslado del asiento b1 y b2 (Título Archivado N°105437 del 21.07.1995) de dicha partida a la partida N°07001515.

De conformidad con lo dispuesto en artículo 57 y 59 del TUO del reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N°126-2012-SUNARP-SN del 18/05/2012, que faculta al Gerente Registral (Hoy Jefe de la Unidad Registral) disponer las acciones previstas en el Capítulo II sobre duplicidad de partidas;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. – **DISPONER** el cierre de la partida **N°49061725**, del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida **N°07001515**, del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – **DISPONER** se efectúe el traslado del **asiento b1 y b2** de la partida **N°49061725** del Registro de Predios de Lima a la partida **N°07001515** del mismo Registro.

ARTICULO TERCERO. – **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los titulares de las partidas registrales mencionadas en el artículo primero.

ARTICULO CUARTO. – **REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona N° IX – Sede Lima, para que designe al Registrador Público que deberá ejecutar lo dispuesto en los artículos que anteceden.

Regístrese, comuníquese y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
SUNARP -Zona Registral N° IX-Sede Lima