



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 468-2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 17 de octubre de 2023

SOLICITANTE: Yovany Roger Victorio León

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000063-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: *Producido el cierre de la partida por duplicidad, los asientos registrales conservan su validez ya que el cierre únicamente tiene por finalidad que no se sigan extendiendo asientos en la partida cerrada.*

VISTOS: La hoja de trámite E-01-2023-048617 del 16/05/2023 presentada por Yovany Roger Victorio León; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se solicita a esta Unidad trasladar el asiento c-2) de la ficha N°1142892 a la partida P02094508 del Registro de Predios de Lima”, por cuanto mediante la Resolución N° 60-98/RPU-GD2 de la Gerencia Desconcentrada N°2 del ex Registro Predial Urbano emitida el 23/10/1998 se efectuó un cierre de partidas por duplicidad sin considerar la titularidad de Ricardo Elias Orbezo Cavani inscrita en el asiento c-2) de la ficha N°1142892.

Previamente es importante describir la normativa vigente a la fecha de emisión de la mencionada resolución. La atención de duplicidad de partidas estaba regulada en el artículo 171° del derogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 en los casos de partidas que correspondían al ex Registro de Propiedad Inmueble y el artículo 79° del reglamento del Decreto Legislativo N°495 aprobado mediante el Decreto Supremo N°001-90-VC en los casos de partidas que correspondían al ex Registro Predial Urbano.

Por un lado, el artículo 171° del del derogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968 establecía lo siguiente:

“Artículo 171°.-En caso de duplicidad de inscripciones prevalecerá la más antigua. Descubierta la duplicidad, se dará cuenta a la Dirección, la que, previas las investigaciones que juzgue convenientes, ordenará el cierre de la partida menos antigua y que se correlacionen ambas partidas mediante notas marginales. Dicha medida se tomará sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran derivarse sobre el mejor derecho de las personas a cuyo favor se extendieron las inscripciones.”

Por otro lado, el artículo 79° del Reglamento del Decreto Legislativo N°495 en los casos de duplicidad de inscripciones que correspondían al ex Registro Predial Urbano indicaba que:

“Artículo 79.- Cuando haya duplicidad de inscripción de un mismo título, prevalecerá la más antigua. En este caso el registrador informará la doble inscripción a la dirección ejecutiva, la cual, previas las investigaciones que juzgue conveniente, ordenará que se cancela la inscripción menos antigua notificando a los interesados”

A la fecha, el Registro de Propiedad Inmueble y el ex Registro Predial Urbano se han unificado en el Registro de Predios, siendo la norma vigente el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP), aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN en cuyos artículos 57° y siguientes se desarrolla el procedimiento de duplicidad de partidas, correspondiendo a la Gerencia Registral (ahora Unidad Registral) su atención a través del cierre partidas, contemplando hasta tres escenarios en los cuales esto se puede producir:

a) Duplicidad de partidas idénticas: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen la misma información respecto a las inscripciones o anotaciones que publicita. En ese caso, el artículo 58° del T.U.O. del R.G.R.P. precisa:

“Artículo 58.- Duplicidad de partidas idénticas

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan las mismas inscripciones o anotaciones, la Gerencia correspondiente dispondrá el cierre de la partida menos antigua y la extensión de una anotación en la más antigua, dejando constancia que contiene los mismos asientos de la partida que ha sido cerrada, con la indicación de su número. Asimismo, en la anotación de cierre se dejará constancia que las inscripciones y anotaciones se encuentran registradas en la partida que permanece abierta.

Cuando las partidas idénticas se hayan generado en mérito al mismo título, permanecerá abierta aquella cuyo número se haya consignado en la respectiva anotación de inscripción; si en ésta no se hubiera indicado el número de la partida, se dispondrá el cierre de aquella cuyo número correlativo sea el mayor. En este último caso se dispondrá, además, la rectificación de la omisión incurrida en la anotación de inscripción.”

- b) Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información vinculada entre sí, las cuales deberían constar en una sola unidad registral por tratarse de información que no es contradictoria, sino, más bien, complementaria. En este caso el artículo 59 del RGRP precisa:

“Artículo 59.- Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles

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.

- c) Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles: se produce cuando se han extendido dos o más partidas registrales que contienen información contradictoria entre sí, respecto al mismo bien mueble o inmueble, o a la misma persona jurídica o natural. Dicho defecto tabular puede encerrar un eventual conflicto entre dos o más partes, por lo que este procedimiento comprende la posibilidad de formular oposición. En este caso el artículo 60 del RGRP precisa:

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

Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones incompatibles, la Gerencia Registral correspondiente dispondrá el inicio del trámite de cierre de partidas y ordenará se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas. La Resolución que emita dicha Gerencia, será notificada a los titulares de ambas partidas así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente.

Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones.

Asimismo, el aviso se publicitará a través de la página Web de la SUNARP, a cuyo efecto, la Gerencia Registral remitirá copia del mismo a la Oficina de Imagen Institucional y Relaciones Públicas, antes del inicio del cómputo del plazo a que se refiere el penúltimo párrafo, a efectos que se publicite durante dicho plazo. (...).”

De lo que se desprende que actualmente la normativa registral da un tratamiento diferenciado a los supuestos de duplicidad de partidas con inscripciones idénticas, compatibles e incompatibles; situación que no se regulaba a la fecha de la emisión de la resolución N° 60-98/RPU-GD2 y por ello no entraba en análisis el contenido de las inscripciones de las partidas duplicadas para la emisión de la resolución de cierre.

Conforme a lo expuesto, tomando en consideración la normativa registral vigente, la Unidad Registral ha asumido la competencia respecto a la atención de los casos de duplicidad de partidas; así pues, corresponde analizar la solicitud del administrado referida al traslado del asiento c-2) de la ficha N°1142892 a la partida P02094508, veamos:

1. La ficha N°**1142317** corresponde al Lote 14 de la Manzana B7 del Programa Habitacional Ciudad Mariscal Cáceres – San Juan de Lurigancho, Sector II, Barrio I, Grupo Residencial B a favor de Héctor Fernández García en virtud al contrato de Compraventa, Mutuo hipotecario y Cesión de derechos celebrado el 16/02/1987 con “Número de préstamo 09-08-003935” que obra en el título archivado N°120309 del 10/11/1988.
2. La ficha N°**1142892** corresponde al Lote 14 de la Manzana B7 del Programa Habitacional Ciudad Mariscal Cáceres – San Juan de Lurigancho, Sector II, Barrio I, Grupo Residencial B a favor de Héctor Fernández García en virtud al contrato de Compraventa, Mutuo hipotecario y Cesión de derechos celebrado el 16/02/1987 con “Número de préstamo 09-08-003935” que obra en el título archivado N°121017 del 11/11/1989; en el asiento c-2) se inscribe la compraventa celebrada por Héctor Fernández García a favor de Ricardo Orbezo Cavani realizada mediante Escritura Pública del 26/05/1992 que obra en el título archivado N°56007 del 10/06/1992.
3. Al haber asumido competencia el ex Registro Predial Urbano sobre el Programa Ciudad Mariscal Cáceres - Sector II, los lotes integrantes de esta matriz fueron cerrados y trasladados a dicho registro en el sistema SARP, con lo cual el Lote 14 de la Manzana B7 inscrito en la ficha N°1142317 se trasladó a la partida P02094508 publicitándose la titularidad de Héctor Fernández García.
4. Luego mediante la Resolución N°60-98/RPU-GD2 de la Gerencia Desconcentrada N°2 del ex Registro Predial Urbano de fecha 23/10/1998 se resuelve la cancelación de (entre otras) la ficha N°1142892 inscrita en virtud del título archivado N°121017 del 11/11/1989 al resultar la partida menos antigua en la duplicidad de partidas que existía con la ficha N°1142317 inscrita en virtud al título archivado N°120309 del 10/11/1988, y se dispone se traslade el contenido de la ficha más antigua (N°1142317) en la partida P02094508 en amparo a lo dispuesto en el artículo 79° del Decreto Supremo N°001-90-VC que reglamenta el Decreto Legislativo N°495.
5. Al respecto, se advierte que dicha resolución no se ha pronunciado en su parte resolutive sobre el destino del asiento c-2) de la ficha N°1142892 (ficha menos antigua) donde se publicita el dominio de Ricardo Orbezo Cavani en virtud a la compraventa celebrada por Héctor Fernández García a favor de Ricardo Orbezo Cavani, ni tampoco considerado en sus fundamentos.

Precisamente, el usuario solicita atender la situación descrita en el acápite 5, argumentando que como consecuencia del cierre por duplicidad se debió realizar el traslado del asiento de dominio de Ricardo Orbezo Cavani a la partida que permanece abierta.

Si bien es cierto la normativa registral vigente no ha previsto un procedimiento de atención para el caso expuesto por el usuario, no obstante al amparo del artículo VIII del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Ley N°27444 que dispone que las autoridades administrativas no podrán dejar de resolver por deficiencia de sus fuentes y en concordancia con lo establecido en el artículo 86°, inciso 8 el cual establece que: “Son deberes de las autoridades respecto del procedimiento administrativo y de sus partícipes, los siguientes: (...) 8. Interpretar las normas administrativas de forma que mejor atiendan el fin público al cual se dirigen, preservando razonablemente los derechos de los administrados” esta Unidad considera que corresponderá atender lo solicitado por el administrado siempre que se cumpla, en nuestro caso, con lo establecido en el artículo 59 del RGRP y no exista afectación con otros derechos inscritos.

Dicho esto, el citado artículo 59 del RGRP está referido a la duplicidad de partidas con asientos compatibles. Al respecto, de conformidad con el apartado 2 del numeral 5.1 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-, por partidas compatibles se entiende a aquellas partidas cuyos asientos guardan correspondencia entre sí, aunque los titulares registrales sean distintos, precisándose que existe compatibilidad cuando hay continuidad o tracto sucesivo entre las partidas y es posible el traslado de uno o más asientos de la partida menos antigua a la partida más antigua.

Es importante tener presente que conforme al artículo 62° del T.U.O. del R.G.R.P. producido el cierre de la partida por duplicidad, los asientos registrales conservan su validez ya que el cierre únicamente tiene por finalidad que no se sigan extendiendo asientos en la partida cerrada.

En nuestro caso, conforme a la descripción realizada en los acápitales 1) y 2) precedentes, podemos advertir que Héctor Fernández García adquirió el dominio del inmueble en cuestión en virtud a un mismo acto causal (Contrato de Compraventa, Mutuo Hipotecario y Cesión de Derechos del 16/02/1987 con número de préstamo 09-08-003935) inscrito en ambas fichas (1142317 y 1142892); asimismo, en el asiento 2-c) de la ficha cerrada (1142892) consta que dicha persona transfirió el inmueble a favor de Ricardo Orbezo Cavani con lo cual se concluye que existe tracto sucesivo, no existiendo asientos incompatibles en la partida que permaneció abierta (P02094508); en consecuencia, corresponde atender lo solicitado por el usuario.

De conformidad con lo dispuesto en el literal I del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DISPONER** el traslado asiento c-2) de la ficha N°1142892 a la partida P02094508 del Registro de Predios de la Zona Registral N°IX-Sede Lima conforme a los argumentos expresados en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **REMITIR** una copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, a efectos de que se designe al Registrador Público que deba efectuar lo dispuesto en el artículo que antecede.

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP