



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 510 -2023-SUNARPZRIX/UREG

Lima, 06 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: Haydee Consuelo Coronado Paiva de Niño

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000051-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Cierre de la partida por Duplicidad con Inscripciones Compatibles

VISTOS: La Hoja de Trámite N° E-01-2023-076813-ZRNIX-SEDE LIMA, del 19 de julio de 2023, remitido por Haydee Consuelo Coronado Paiva de Niño, 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°07068346 con la partida N°07068347, ambas correspondientes 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, 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, 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 (en adelante, los “Lineamientos”)–, 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.

Que, a su turno, en el acápite a) del numeral 6.6 de los Lineamientos se establece que, si las partidas duplicadas son idénticas o contienen inscripciones compatibles, la Unidad Registral emite la resolución disponiendo el cierre de la partida menos antigua y, en el segundo caso, el traslado de los asientos de inscripción no extendidos en la partida de mayor antigüedad.

Que, entonces, a efectos de acceder a lo solicitado por el administrado, corresponde a esta unidad dilucidar si las partidas comprendidas con la resolución de inicio de vistos contienen inscripciones y anotaciones compatibles, veamos.

Que, de la revisión de la partida N°07068346 del Registro de Predios de Lima, extraemos la siguiente información:

- a) Asiento 1 (Tomo 1527 de Foja 267), consta inscrito que el predio está situado en el lote 16 de la mazana O de la Urbanización Elio, distrito de Cercado, con un área de 160 m², a favor de la sociedad conyugal constituida por el señor Natividad Coronado Cherres y la señora Angelica Paiva Agurto, escritura pública del 30/11/1966 (título archivado N° 2012-1966 del 10/12/1966).
- b) Asiento C00001, consta la inscripción de la rectificación de nombre de la cónyuge propietaria por Luz Angélica Paiva Agurto Vda. de Coronado, publicitado en el asiento 1 que antecede (título archivado N°2014-00474740 del 15/05/2014).

Que, por su lado, de la partida N°07068347 del Registro de Predios de Lima, tenemos la siguiente información:

- a) Asiento 1 (Tomo 1527 de Foja 267), consta inscrito el inmueble lote 16 de la mazana O de la Urbanización Elio, distrito de Cercado, con un área de 160 m², a favor de la sociedad conyugal constituida por el señor Natividad Coronado Cherres y la señora Angelica Paiva Agurto (título archivado N° 2012-1966 del 10/12/1966).
- b) Asiento 2 (Tomo 1527 de Foja 268), corresponde a la inscripción de la hipoteca sobre el inmueble antes descrito a favor de la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda del Puerto, en garantía del pago de la suma de S/ 275,800.00 soles (título archivado N°1289-1967 del 25/11/1967).
- c) Asiento 3 (Tomo 1527 de Foja 268), corresponde a la inscripción de la adquisición de la hipoteca registrada en el asiento 2 que antecede a favor del Banco de la Vivienda del Perú al haber adquirido el crédito garantizado , en virtud de habérselo transferido la Caja

- de Ahorro y Préstamo para Vivienda del Puerto, en cumplimiento de sus obligaciones frente al Banco (título archivado N°1969-4108 del 03/09/1969).
- d) Asiento 4 (Tomo 1527 de Foja 269), consta que la Caja de Ahorros y Préstamo para Vivienda A.M.C.V “Del Puerto” ha readquirido el préstamo hipotecario registrado en el asiento 2 y al que también se refiere el asiento 3 (título archivado N°1973-4018 del 31/10/1973).
 - e) Asiento 5 (Tomo 1527 de Foja 270), consta que la hipoteca registrada en los asientos 2, 3 y 4 ha quedado cancelada por haberlo declarado así la Caja de Ahorro y Préstamo para Vivienda del Puerto, en mérito de haberle sido pagado la deuda que garantizaba dicha hipoteca (título archivado N°1974-3673 del 23/07/1974).
 - f) Asiento 6, corresponde a la inscripción de la construcción de una casa habitación de dos plantas, con descripción de: Primer piso cuenta con sala, comedor, sala de recibo, corredor, cocina, medio baño, escalera principal del primer piso al segundo piso y una escalera de servicio de caracol que va del primer piso al tercer piso, segundo piso, tres dormitorios y un baño completo, en la Azotea, dormitorio de servicio y baño de servicio (título archivado N° 1978-7438 del 02/11/1978).
 - g) Asiento D00001, corresponde a la anotación preventiva de la sucesión intestada de Don Natividad Coronado Cherres ordenada por la Resolución N°1 del 12/05/2003, expedida por el Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Lima-Cercado en virtud a la solicitud interpuesta por Haydee Coronado Paiva de Niño (título archivado N°2003-117627 del 19/06/2003).

Que, según lo antes descrito, podemos concluir que los asientos registrales contenidos en ambas partidas registrales son compatibles debido a que, en primer término, el acto causal que dio mérito a su inmatriculación y que justificó el dominio a favor de la sociedad conyugal (Natividad Coronado Cherres y la señora Angelica Paiva Agurto), propietaria común para dichas partidas, es el mismo (escritura pública del 30/11/1966) compartiendo, además, el mismo título archivado, la misma foja, y el mismo tomo (2012-1966 del 10/12/1966, 267 y 1527, respectivamente), no obstante, el asiento 1 inscrito en la partida más antigua (07068346) no está completo.

Que, dicho esto, y en aplicación de lo dispuesto en el acápite a) del numeral 6.6 de los Lineamientos corresponde disponer el cierre de la partida menos antigua (07068347), así como el traslado de las imágenes, o en su defecto volver a escanear las fojas 268 a la 270 del Tomo 1527, correspondiente a los asientos 2, 3, 4, 5 y 6, y el asiento D00001 de la partida menos antigua (07068347) a la partida más antigua (07068346); y, por último, la inactivación de titularidad en el índice de la partida N°07068347.

De conformidad con lo previsto en el literal l) 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:

ARTICULO PRIMERO. – DISPONER el cierre de la partida **N°07068347**, del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida **N°07068346**, del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – DISPONER el traslado de las imágenes o en su defecto volver a escanear las fojas 268 a la 270 del Tomo 1527, correspondiente a los asientos 2, 3, 4, 5 y 6, y el

asiento **D00001** de la partida **N°07068347** del Registro de Predios de Lima a la partida **N°07068346** del mismo Registro; asimismo, la inactivación de titularidad dominial del índice de la partida N°07068347.

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