



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 062 -2024-SUNARPZRIX/UREG

Lima, 31 de enero del 2024

**SOLICITANTE:** Tomas Guillermo Enrique Sheen Gonzales del Valle y María Rosa Talavera Mendiola de Sheen

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°083-2023-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios

**TEMA:** Cierre de partida por duplicidad con Inscripciones Compatibles en el Registro de Predios

**VISTOS:** La Hoja de Trámite N° E-01-2023-127388-ZRNIX-SEDE LIMA, del 20 de noviembre de 2023, presentado por Tomas Guillermo Enrique Sheen Gonzales del Valle y su cónyuge María Rosa Talavera Mendiola de Sheen, 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°42421472 con la partida P03233370, 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.

Es necesario precisar que conforme al numeral 6.5. de los Lineamientos, señala “Cuando la UREG determine que la duplicidad ha sido generada por la existencia de inscripciones efectuadas erróneamente en el ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI), en partidas relativas a predios que en su oportunidad pasaron a la competencia del ex Registro Predial Urbano (RPU), procederá: (...) a) En caso que las partidas sean compatibles, al traslado de los asientos involucrados a la partida proveniente del ex Registro predial Urbano (RPU) y extender el asiento de cierre en la partida proveniente del ex Registro de Propiedad Inmueble (RPI). (...)”.

Que, entonces, a efectos de acceder a lo solicitado por el administrado, corresponde a esta unidad dilucidar si las partidas mencionadas en la presente Resolución contienen inscripciones y anotaciones compatibles, veamos.

Que, de la revisión de la partida N°42421472 (Ficha N°86319) del Registro de Predios de Lima, extraemos la siguiente información:

- a) Asiento 1-b), con frente a Calle Las Rocas, Manzana T, Lote 12, Urbanización San Bartolo, Distrito de San Bartolo, con un área de 360.00m<sup>2</sup>, según Título Archivado N°22024 del 16.01.1985
- b) Asiento 1-c), consta inscrito el inmueble a favor de Alfredo Javier Carrasco Polanco y Ana Cecilia Caballero Vargas.
- c) Asiento 2-c), consta inscrito la transferencia por compra venta a favor de Amador Eduardo Mogrovejo de la Puente y María Zambrano Carbajal.
- d) Asiento 3-c), consta inscrito la transferencia del predio a favor de Tomas Guillermo Enrique Sheen Gonzales del Valle y María Rosa Talavera Mendiola de Sheen.
- e) Asiento 2-d), consta anotada una hipoteca a favor del Banco de la Vivienda del Perú.
- f) Asiento 1-e), consta inscrito la cancelación de la hipoteca inscrito en el asiento 2-d).
- g) Asiento B00001, consta la inscripción de la declaratoria de fábrica, declarado por los señores Tomas Guillermo Enrique Sheen Gonzales del Valle y María Rosa Talavera Mendiola de Sheen, como propietarios del predio, según título N°2084295 del 06.08.2021

Que, por su lado, de la partida P03233370 del Registro de Predios de Lima, Oficina Lima Sur, tenemos la siguiente información:

- a) Predio denominado: Urbanización Casco Urbano San Bartolo Mz T Lote 12 Zona San Bartolo, distrito de San Bartolo.
- b) Asiento 00002, 00003 y 00004, consta el **Traslado** del derecho inscrito en los asientos 1-c), 2-c) y 3-c) de la Ficha N°86319 (hoy partida N°42421472), del Registro de Predios de Lima, figurando como último titular registral Tomas Guillermo Enrique Sheen Gonzales del Valle y María Rosa Talavera Mendiola de Sheen.
- c) Se observa que en la presente partida no se ha consignado el área correspondiente a dicho inmueble.

Que, a requerimiento de la Unidad Registral, la Oficina de Archivo de Propiedad Inmueble hace llegar por correo la ficha N°86319 en formato digital, observándose la siguiente anotación: *“Cerrada esta partida matriz y sus partidas independizadas de conformidad con el Art. 48 del D. Leg 495 y la 2da. Disposición Transitoria del D.S.N°001-90-VC, por haber asumido jurisdicción el Registro Predial Urbano sobre este predio (...) 13 Octubre del 2000”* Registrador Público Patricia Alzamora Gonzales.

Si bien es cierto, la Ficha N°86319 (hoy partida N°42421472), en el archivo registral consta como cerrada, lo cierto es que durante la calificación del Título N°2084295 del 06.08.2021, se inscribió una declaratoria de fábrica, que dio origen a la inscripción del Asiento B00001, por cuanto en el sistema no constaba el sello o la mención que la partida fue cerrada. Finalmente, la inscripción del asiento B00001 en la partida N°42421472 la mantiene abierta, y lo cierto es que sin perjuicio de que efectivamente en el archivo existe un sello que no consta en el sistema, y que esta partida debió permanecer cerrada, este acto posterior impide hacer una correlación, por lo que se debe aplicar el mejor tratamiento formulado en la norma, que es el artículo 59, concordante con el inciso a) del numeral 6.5 de los Lineamientos.

Que, dicho esto, y en aplicación de lo dispuesto en el acápite a) del numeral 6.5 de los Lineamientos corresponde disponer el cierre de la partida N°42421472, así como el traslado de los asientos 2-d), 1-e) y B00001 a la partida SARP P03233370; y, por último, la inactivación de titularidad en el índice de la partida N°42421472.

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°42421472**, del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida **P03233370**, del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

**ARTICULO SEGUNDO. – DISPONER** el traslado de los asientos 2-d), 1-e) y B00001 de la partida **N°42421472** del Registro de Predios de Lima a la partida **P03233370** del mismo Registro; asimismo, la inactivación de titularidad dominial del índice de la partida **N°42421472**.

**ARTICULO TERCERO. – NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble para que designe al Registrador Público, a efectos de que evalúe la omisión de los datos del inmueble de la Partida **P03233370** y proceda de acuerdo a sus competencias.

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

**ARTICULO QUINTO.** – **REMITIR** copia certificada de la presente resolución a la Subunidad 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