



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 063 -2024-SUNARPZRIX/UREG

Lima, 31 de enero del 2024

SOLICITANTE: Helen Vanessa Ávila Huamán

EXPEDIENTE SIDUREG: N°092-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios

TEMA: Cierre de partida por duplicidad con Inscripciones Compatibles en el Registro de Predios, en aplicación del numeral 6.5. de la Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR

VISTOS: La Hoja de Trámite N° E-01-2023-137692-ZRNIX-SEDE LIMA, del 14 de diciembre de 2023, presentado por Helen Vanessa Ávila Huamán, 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°21000058 con la partida P17002340, ambas correspondientes al Registro de predios de Cañete;

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.° 21000058 del Registro de Predios de Cañete, extraemos la siguiente información:

- a) Asiento 1 (Tomo 91 foja 295), consta inscrito el Lote número 10 de la Manzana “F”, Asentamiento Humano Ramos Larrea, Imperial – Cañete, a favor de Alejandrina Reyes Vicente, con un área de 123.50m².
- b) Asiento D 001, consta inscrita una hipoteca a favor de Caja Rural de Ahorro y Crédito Cañete (título archivado n.° 62 del 08.01.1998).
- c) Asiento C00001, se inscribe la sucesión intestada a favor de: Alberto Juan Ponce Reyes, Elizabeth Ponce Reyes, Maritza Marilú Ponce Reyes, Javier Ascención Ávila Reyes, María del Pilar Ávila Reyes, Rocío Marianella Ávila Reyes y Víctor Hugo Ávila Reyes, quienes adquieren la totalidad de acciones y derechos sobre el predio que le correspondían a la causante Alejandrina Reyes Vicente, según el acta notarial de fecha 17.06.2010, extendida por el notario de Cañete Dr. Javier Alberto Inga Vasquéz (título archivado n.° 1506745 del 18.07.2017).
- d) Asiento C00002, se inscribe la sucesión intestada a favor de: Efraín Aspilcueta Ramos, Stephany Aracelly Aspilcueta Ponce y Ronnie Kevin Aspilcueta Ponce, quienes adquieren las acciones y derechos sobre el predio que le correspondían a la causante Maritza Marilú Ponce Reyes, según instrumento notarial n.° 112 del 21.09.2017 otorgado ante la Notaria de Cañete Ítala Andrea Garrafa Peña (título archivado n.° 2141348 del 05.10.2017).

Que, por su lado, de la partida P17002340 del Registro de Predios de Cañete, tenemos la siguiente información:

- a) Asiento 00001, consta inscrita las medidas del predio según plano de trazado y lotización (Actual), correspondiéndole un área de 124.300m² al predio denominado Pueblo Joven Ramos Larrea Mz. F, Lote 10, Provincia de Cañete, Distrito Imperial.
- b) Asiento 00002, consta el **traslado** de inscripción de derecho de propiedad del Tomo 91 fojas 295, siendo titular la señora Alejandrina Reyes Vicente.
- e) Asiento 00003, consta el traslado de hipoteca, del Tomo 91 fojas 295, a favor de Caja Rural de Ahorro y Crédito Cañete (título archivado n.° 62 del 08.01.1998).

- f) Asiento 00004, consta inscrito las medidas del predio según plano de trazado y lotización actual (área: 124.300m²), asimismo se consigna las medidas del predio según el plano de trazado y lotización anterior (123.500m²).
- g) Asiento 00005, se inscribe la cancelación de la hipoteca inscrita en el asiento 00003.
- h) Asiento 00006, se inscribe la sucesión intestada a favor de: Alberto Juan Ponce Reyes, Elizabeth Ponce Reyes, Maritza Marilú Ponce Reyes, Javier Ascención Ávila Reyes, María del Pilar Ávila Reyes, Rocío Marianella Ávila Reyes y Víctor Hugo Ávila Reyes, quienes adquieren la totalidad de acciones y derechos sobre el predio que le correspondían a la causante Alejandrina Reyes Vicente, según el acta notarial de fecha 17.06.2010, extendida por el notario de Cañete Dr. Javier Alberto Inga Vasquez (título archivado n.º 2300684 del 25.10.2017).
- i) Asiento 00007, se inscribe la sucesión intestada a favor de: Efraín Aspilcueta Ramos, Stephany Aracelly Aspilcueta Ponce y Ronnie Kevin Aspilcueta Ponce, quienes adquieren las acciones y derechos sobre el predio que le correspondían a la causante Maritza Marilú Ponce Reyes, según instrumento notarial n.º 112 del 21.09.2017 otorgado ante la Notaria de Cañete Ítala Andrea Garrafa Peña (título archivado n.º 2380508 del 06.11.2017).
- j) Asiento 00008, se inscribe la compra venta a favor de Helen Vanessa Avila Huaman, quien adquiere las acciones y derechos que le correspondían a Alberto Juan Ponce Reyes, Javier Ascención Ávila Reyes, Elizabeth Ponce Reyes, María del Pilar Ávila Reyes, Rocío Marianella Ávila Reyes, Stephany Aracelly Aspilcueta Ponce, Ronnie Kevin Aspilcueta Ponce y Efraín Aspilcueta Ramos (título archivado n.º 2555678 del 28.11.2017).

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.º 21000058, siendo que en este caso particular no procede disponer el traslado de asientos de la partida a cerrarse, toda vez que la partida que quedará abierta (SARP P17002340) se ha trasladado los asientos de la partida n.º 21000058, asimismo en dicha partida SARP se han ido extendiendo las solicitudes de inscripción presentadas con relación al inmueble de la partida indicada.

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°21000058**, del Registro de Predios de Cañete, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida **P17002340**, del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – 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