SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 083 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 13 de febrero del 2024

SOLICITANTE: Emilio Enrique Vreca Bocanegra
EXPEDIENTE SIDUREG: N°2023-70-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas
TEMA: Duplicidad de partidas con inscripciones compatibles del Registro de Predios

VISTOS: La Hoja de Trámite N° E-01-2023-109724-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 06 de octubre del 2023, presentado por Emilio Enrique Vreca Bocanegra, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, presentado por Emilio Enrique Vreca Bocanegra, solicita el inicio del procedimiento de cierre de la partida por duplicidad, entre las partidas N°45027244 y N°45473848, ambas del Registro de Predios de Lima.

Que, el artículo 56 del TUO del reglamento General de Registros Públicos, aplicado al caso específico del Registro de Predios, señala 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, conforme a lo regulado por el TUO del Reglamento General de Registros Públicos, en su artículo 57, ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento General, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas. Por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son actos de colaboración tendientes a la activación del órgano administrativo que de manera autónoma resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas;

Que, de la revisión de partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la Ficha N°250861, hoy partida **N°45027244,** del Registro de Predios de Lima, independizada de la Ficha N°80322, consta inscrito el Lote 16, Manzana E-5 con

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 9237476487

frente a la Av. Javier Prado, con un área de 300.00m2, a favor de Emilio Enrique Vreca Bocanegra y Ana María Gonzalez Stagnaro al haberlo adquirido por compra venta realizada con Viviendas Riviera S.A. según escritura Pública del 24.11.1980 del Notario Ernesto Velarde Arenas, el cual consta en el Título Archivado N°13705 del 04.03.1981. Posteriormente, en el asiento D00001 y E00001, consta inscrito un embargo en forma de inscripción y el levantamiento del mismo, respectivamente.

Que, en la Ficha N°1650216, hoy partida **N°45473848** del Registro de Predios de Lima, independizada de la Ficha N°80322, consta inscrito el Lote 16, Manzana E-5 con frente a la Av. Javier Prado, con un área de 300.00m2, a favor de Emilio Enrique Vreca Bocanegra y Ana María Gonzalez Stagnaro al haberlo adquirido por compra venta realizada con Viviendas Riviera S.A. mediante escritura Pública del 24.11.1980 del Notario Ernesto Velarde Arenas, según Título Archivado N°84688 del 13.06.1995. En el Asiento b-2) consta la inscripción de la fábrica construida en dicho inmueble. En el asiento B00001, consta inscrita la numeración del inmueble, correspondiéndole: Av. Javier Prado Este N°6323 (Puerta Principal). En el asiento D00001, consta inscrito el bloqueo de la partida hasta que se inscriba la compraventa a favor de la sociedad conyugal conformada por Johnny Javier Huidobro Sanchez y Aida Victoria Palomino Colca, por lo que mediante el asiento C00001, se inscribe la compra venta a favor de la sociedad conyugal mencionada. En el asiento D00002, consta registrado la hipoteca a favor del Banco Continental. Mediante los Asientos C00002 y D00003, se inscriben la rectificación de oficio de los asientos C00001 y D00002, en el sentido que el nombre correcto es Aida Victoria Palomino Colca. Con respecto al asiento D00004, consta anotado la demanda sobre ejecución de garantía en los seguidos por BBVA Banco Continental contra Johnny Javier Huidobro Sanchez y Aida Victoria Palomino Colca.

Cabe mencionar que, en la Ficha N°80322, antecedente de las fichas N°250861 y N°1650216 (Hoy partida N°45027244 y N°45473848, respectivamente), se observa que el Lote 16 de la Manzana E-5 se independizó en la Ficha N°1650216, cuando dicho lote ya había sido independizado con anterioridad en la ficha N°250861, por lo que se infiere que la problemática se habría originado al no haberse anotado el número de la ficha N°250861 como independización del Lote 16 de la Manzana E-5 en la ficha N°80322 generando de esta manera la duplicidad. Asimismo, se observa que en los títulos archivados de las partidas involucradas (Títulos archivados N°13705 del 04.03.1981 y N°84688 del 13.06.1995) ambas contienen la misma escritura Pública del 24.11.1980 - Notario Ernesto Velarde Arenas.

Que, en la partida N°45473848 del Registro de Predios de Lima, conforme se advierte en el Título Archivado N°84688 del 13.06.1995, la independización del Lote 16, Manzana E-5 con frente a la Av. Javier Prado, distrito de La Molina, se realiza a favor de Emilio Enrique Vreca Bocanegra y Ana María Gonzalez Stagnaro, quienes posteriormente transfieren por compra venta a favor de Johnny Javier Huidobro Sanchez y Aida Victoria Palomino Colca, Título Archivado N°41227 del 18.01.2010. Si bien es cierto, los titulares actuales son personas distintas a la señalada en la partida N°45027244 del Registro de Predios de Lima, lo cierto es que los titulares de la partida N°45027244 resultan ser los mismos que venden a los señores Johnny Javier Huidobro Sanchez y Ada Victoria Palomino Colca (Título Archivado N°41227 del 18.01.2010), por lo cuanto **queda acreditado el tracto existente entre ambas partidas que las hace compatibles**.

Que, de lo expuesto y de los antecedentes registrales, así como de la evaluación jurídica realizada a las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo, las cuales han sido abiertas en virtud de títulos archivados distintos, pero ambas vienen independizadas de la Ficha N°80322, siendo la partida N°45027244 más antigua frente a la partida N°45473848 del Registro de Predios de Lima, por lo que, existiendo compatibilidad de las partidas involucradas, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 59 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando las partidas

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 9237476487

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; en concordancia con el artículo 2016 del Código Civil, que regula el principio de prioridad preferente, que dispone que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro; en la duplicidad, la partida más antigua tendrá preferencia en el registro frente a la partida de menor antigüedad.

Como se indicó en el párrafo que antecede, y del estudio de las partidas N°45027244 y N°45473848 así como de los antecedentes registrales, se verifica que ambas hacen referencia al Lote 16, Manzana E-5 con frente a la Av. Javier Prado, con un área de 300.00m2, por lo que se deduce que ambas partidas hacen referencia al mismo predio, con misma área y medidas perimétricas. Siendo que ambas partidas comparten los mismos titulares iniciales (Emilio Enrique Vreca Bocanegra y Ana María Gonzalez Stagnaro) y ellos hicieron la transferencia a favor de Johnny Javier Huidobro Sanchez y Aida Victoria Palomino Colca (As. C00001 de la Partida N°45473848), por lo que advirtiéndose en el presente caso, una duplicidad con inscripciones compatibles, entre lo inscrito en la partida N°45027244 (partida más antigua) con la partida N°45473848 (menos antigua), se debe proceder conforme al precitado artículo 59, disponiéndose el cierre de la partida N°45473848 y en este caso particular, se debe efectuar la reanudación del tracto sucesivo, disponiendo el traslado de los asientos b-2 (Ficha N°1650216), D00001, B00001, C00001, D00002, C00002, D00003 y D00004 de la partida a cerrarse (partida N°45473848) a la partida de mayor antigüedad (partida N°45027244).

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°45473848 del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida N°45027244 del mismo Registro, en aplicación del artículo 59 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO. – DISPONER se efectúe el traslado de los asientos b-2 (Ficha N°1650216), D00001, B00001, C00001, D00002, C00002, D00003 y D00004 de la partida N°45473848 del Registro de Predios de Lima a la partida N°45027244 del mismo Registro.

ARTICULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente Resolución al Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, a efectos que se designe al Registrador Público que deba ejecutar lo dispuesto en el artículo que antecede.

Regístrese y comuníquese

sunarp

Firmado digitalmente por:
VALENCIA VARGAS Jenny Ivonne FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/02/13 13:56:14-0500

Firmado digitalmente por:
JENNY IVONNE VALENCIA VARGAS
Jefe(e) de la Unidad Registral
SUNARP -Zona Registral Nº IX-Sede Lima

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
HUAMANI PRINCIPE Jorge Luis FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2024/02/13 12:52:51-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 9237476487