



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 171 -2024-SUNARPZRIX/UREG

Lima, 26 de marzo del 2024

SOLICITANTE: Pilar Victoria Fajardo Rivera

EXPEDIENTE SIDUREG: n.°2023-86-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios

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

VISTOS: La Hoja de Trámite n.°E-01-2023-129601-ZRNIX-SEDE LIMA, del 23 de noviembre del 2023, presentado por Pilar Victoria Fajardo Rivera, siendo remitido a la Unidad Registral mediante Memorándum n.°03193-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI el 24 de noviembre del 2023, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se solicita la evaluación respecto al cierre de partida por existir presunta duplicidad entre la partida n.°11103218 con la partida n.°11045204, 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, el Artículo 58° del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos refiere en el caso de Duplicidad de Partidas Idénticas lo siguiente: "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. (...)"

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 3 del numeral 5.1 de la Resolución n.º 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 idénticas se entiende a aquellas partidas cuyos asientos de inscripción están referidos a los mismos actos, pudiendo haberse inscrito en mérito al mismo o distinto título.

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 en el documento de vistos se enmarcan en alguno de los supuestos de duplicidad de partidas.

Que, de la revisión de la partida n.º11045204 del Registro de Predios de Lima, conformada por el Tomo 926 foja 437, extraemos la siguiente información:

- a) Consta inscrito el predio denominado “Finca ubicada en el distrito del Rimac, signada con el número 602 con frente a la avenida Francisco Pizarro”.
- b) Asiento 1 (Tomo 926 foja 437) menciona que el predio viene independizado del Tomo 40 fojas 20. La independización del predio mencionado se efectuó a favor de la Compañía de Negocios e Inversiones Sociedad Anónima.
- c) Se observa posteriores transferencias de dominio, inscrito en el asiento 2 del Tomo 926 foja 437, así como en el asiento C 00001, C 00002.
- d) Asiento C 00003, se inscribe la compra venta de acciones y derechos a favor de Pilar Fajardo Rivera, **Título Archivado n.º84691 del 16.05.1999**
- e) Asiento C 00004, consta inscrito la rectificación del asiento C 00003, respecto al nombre, en el sentido que el nombre completo de la adquirente es Pilar Victoria Fajardo Rivera.

Que, por su lado, de la partida n.º11103218 del Registro de Predios de Lima, tenemos la siguiente información:

- a) Se observa en el encabezado que corresponde al predio denominado “Finca signada con el N°602 con frente a la avenida Francisco Pizarro, Rimac”.
- f) La mencionada partida se encuentra conformada solamente por un único asiento (C 00001), en la cual se inscribe la la compra venta de acciones y derechos a favor de Pilar Fajardo Rivera, **Título Archivado n.º84691 del 16.05.1999.**

Que, en atención de la solicitud presentada a través de documentos de vistos, y a requerimiento de esta Unidad, la oficina de Catastro, con fecha 27 de febrero del 2024 expidió el Informe Técnico N°5476-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, señalando que:

“(…)

III. CONCLUSIONES

De las inscripciones registrales evaluadas, se indica que la partida N° 11103218 corresponde a la continuación de la Partida N°11045204 (Tomo 926 Fojas 437). Por lo tanto, ambas partidas corresponden al mismo ámbito inscrito ubicado en la Av. Francisco Pizarro 602 – Rimac.

“(…)”

Que, como se puede advertir, la partida n.º11103218, contiene solo el asiento de dominio, el cual ya se encuentra inscrito en la partida n.º11045204, asimismo, dicha partida no contiene título inmatriculador, ni como consecuencia, la descripción física del inmueble.

Que, en la partida n.º11045204 del Registro de Predios de Lima, conforme se advierte en el asiento C 00003, consta inscrito la compra venta de acciones y derechos a favor de Pilar Victoria Fajardo Rivera, en mérito al Título Archivado n.º84691 del 16.05.1999, el mismo que consta en el asiento C 00001 de la partida n.º11103218, del Registro de Predios de Lima, por cuanto queda acreditado que el asiento que generó la duplicidad, contiene inscripciones idénticas en ambas partidas.

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 (11103218), por duplicidad con inscripciones idénticas con la partida más antigua (13979982). En este caso particular, no procede disponer el traslado de asientos de la partida a cerrarse, toda vez que en la partida que quedará abierta 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.º11103218 del Registro de Predios de Lima, por duplicidad existente con la partida n.º11045204 del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

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

ARTICULO TERCERO. – **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.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
SUNARP -Zona Registral N° IX-Sede Lima