



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 260- 2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de abril de 2024

SOLICITANTE: Héctor Hidelfonso Terrones Romero

EXPEDIENTE SIDUREG: n.°2024-40-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-01-2024-019850-ZRNIX-SEDE LIMA, del 23 de febrero del 2024, presentado por Héctor Hidelfonso Terrones Romero, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, Héctor Hidelfonso Terrones Romero, ha solicitado el cierre de la partida n.°14993969 correspondiente al Registro de Predios de Lima por existir presunta duplicidad con la partida n.°13979983 del mismo Registro.

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 el cual establece que: *“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 en el documento de vistos se enmarcan en alguno de los supuestos de duplicidad de partidas.

Que, de la revisión de la partida n.°13979983 del Registro de Predios de Lima, extraemos la siguiente información:

- a) Consta inscrito el predio denominado “Unidad Inmobiliaria n.°2 – Primero, Segundo, Tercer piso y Azotea con frente al Jirón Santa Carolina Número 565-567, Urbanización Palao II Etapa, Distrito de San Martín de Porres”.
- b) Asiento A00001, menciona que el predio viene independizado de la Ficha n.°1177029, que continua en la Partida Electrónica n.°44193868.
- c) Asiento B00001, consta inscrita la descripción del inmueble, respecto de las áreas y medidas perimétricas del primer, segundo, tercer piso y azotea, así como el porcentaje de las zonas comunes.
- d) Asiento C00001, consta inscrito el dominio del predio a favor de la sociedad conyugal conformada por Héctor Hidelfonso Terrones Romero y Margarita Hilasaca Mamani, título archivado n.°2286874 del 24.10.2017. Este mismo título archivado generó la extensión de los asientos A00001 y B00001.
- e) Asiento C00002, los señores Héctor Hidelfonso Terrones Romero, Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca, han adquirido por sucesión intestada la totalidad de las acciones y derechos que pertenecían a la causante Margarita Hilasaca Mamani.
- f) Asientos C00003 y B00002, consta inscrito la rectificación de nombre del asiento C00001 siendo el nombre correcto Hector Hidelfonso Terrones Romero, y la modificación de la independización en siguiente sentido: Ubicación: Unidad Inmobiliaria n.°2 – Segundo Piso, Porcentaje de zonas comunes: 23.50%, áreas: ocupada: 166.10m², Techada: 166.10m², Linderos y medidas perimétricas: Por el frente: PL.4, aires Jr. Santa Carolina con 6.23, 2.80, 7.65; Por la derecha: aires Jr. Santa Carolina lote 3, AUC, PL.3 con 8.64, 1.09, 1.05, 2.33, 4.35, 1.20, 5.40, 2.50, 3.52, 1.44, 7.94; Por la izquierda: aires lote 1, PL 2 con 8.81, 1.45, 0.61, 1.45, 3.64; Por el fondo: PL 1 con 3.95, 4.20, 3.95. **Título archivado n.°185318 del 20.01.2022.**

Que, por su lado, de la partida n.º14993969 del Registro de Predios de Lima, tenemos la siguiente información:

- a) Consta inscrito el predio denominado “Jirón Santa Carolina Número 565-567, Lote n.º2 de la Mz. C33, Unidad Inmobiliaria n.º2 – Segundo piso, Urbanización Palao II Etapa, Distrito de San Martín de Porres”.
- b) Asiento A00001, se deja constancia que el predio viene independizado de la Partida Electrónica n.º44193868.
- c) Asiento B00001, consta inscrita la descripción del inmueble en el sentido que: Ubicación: Unidad Inmobiliaria n.º2 – Segundo Piso, Porcentaje de zonas comunes: 23.50%, áreas: ocupada: 166.10m2, Techada: 166.10m2, Linderos y medidas perimétricas: Por el frente: PL.4, aires Jr. Santa Carolina con 6.23, 2.80, 7.65; Por la derecha: aires Jr. Santa Carolina lote 3, AUC, PL.3 con 8.64, 1.09, 1.05, 2.33, 4.35, 1.20, 5.40, 2.50, 3.52, 1.44, 7.94; Por la izquierda: aires lote 1, PL 2 con 8.81, 1.45, 0.61, 1.45, 3.64; Por el fondo: PL 1 con 3.95, 4.20, 3.95.
- d) Asiento C00001, consta inscrito el dominio del predio a favor de Bladimir Lenin Terrones Hilasaca, Héctor Hidelfonso Terrones Romero y Jorge Ronald Terrones Hilasaca, **Título archivado n.º185318 del 20.01.2022**. Este mismo título archivado generó la extensión de los asientos A00001 y B00001.
- e) Asiento C00002, consta inscrito que el señor José Isidro Terrones Romero y Ricardina Escalante Patricio, adquieren el dominio del inmueble en mérito a la donación otorgada por los señores Héctor Hidelfonso Terrones Romero, Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca. Título archivado n.º2096044 del 20.07.2023.

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 18 de marzo del 2024 expidió el Informe Técnico N°007393-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, señalando que:

“(…)

III. Conclusiones

Dado que revisado el plano obrante en el título N°185318 del 20.01.2022, se aprecia que dicho archivado corresponde a la inscripción de ambas Partidas N°13979983 y la N°14993969, por lo que se estaría hablando de la misma unidad inmobiliaria.

“(…)”

Que, de la verificación de las partidas registrales, podemos concluir inequívocamente que ambas publicitan un mismo inmueble, esto es: Unidad Inmobiliaria n.º2 – Segundo Piso con frente al Jirón Santa Carolina Número 565-567, Urbanización Palao II Etapa, Distrito de San Martín de Porres con un área ocupada y techada de 166.10m2 cada una, sin embargo, tienen titulares distintos. Así, en la partida N° 13979983 figuran los señores Héctor Hidelfonso Terrones Romero, Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca, y, en la otra partida N° 14993969 figura a nombre de José Isidro Terrones Romero y Ricardina Escalante Patricio, no obstante, esta unidad registral advierte que ambas partidas son compatibles puesto que existe tracto sucesivo entre ambas, y es que estos señores adquirieron el dominio del inmueble submateria en virtud de una donación celebrado con Héctor Hidelfonso Terrones Romero, Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca conforme al título archivado N° 2096044 del 20.07.2023.

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 (14993969) así como el

el traslado del asiento C00002 a la partida más antigua (13979983); y, en consecuencia, la actualización del índice de titulares de las partidas n.º 14993969 (inactivación) y n.º 13979983 del Registro de Predios de Lima.

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.º**14993969** del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida n.º**13979983**, del mismo Registro, conforme a lo expresado en los considerandos de la presente Resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – DISPONER el traslado del asiento C00002 de la partida n.º**14993969** del Registro de Predios de Lima a la partida n.º**13979983** del mismo Registro.

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 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