SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°261-2024-SUNARPZRIX/UREG

Lima, 30 de abril de 2024

SOLICITANTE: Héctor Hidelfonso Terrones Romero
EXPEDIENTE SIDUREG: n.°2024-04-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-01-2024-3086-ZRNIX-SEDE LIMA, del 10 de enero del 2024, presentado por Héctor Hidelfonso Terrones Romero, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante el documento de vistos, se solicita el cierre de partida por existir presunta duplicidad entre la partida n.°14993968 con la partida n.°13979982, 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 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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico 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: 8013503154

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 Nº 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.°13979982 del Registro de Predios de Lima, extraemos la siguiente información:

a) Consta inscrito el predio denominado "Unidad Inmobiliaria n.°1 – Primer piso 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 en el siguiente sentido: Ubicación: Unidad Inmobiliaria n.°1 – Primer piso, Porcentaje de zonas comunes: 32.52%, Uso: vivienda, áreas: ocupada: 00.00m2, Techada: 00.00m2, Linderos y medidas perimétricas: Por el frente: 7.52ml, colinda con Calle Santa Carolina: 3.40ml., 1.70ml., con U.I. 2 4.75ml., Calle Santa Carolina, Por la Derecha: 23.83ml con Lote n.°3. Por la izquierda: 20.67ml. con Lote 1. Por el fondo: 6.10 ml., con Terreno Fundo Palao.
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) Asiento B00002, corresponde a la modificación de independización: Ubicación: Unidad Inmobiliaria n.°1 – Primer piso, Porcentaje de zonas comunes: 30.61%, áreas: ocupada: 216.52m2, Techada: 164.38m2, Linderos y medidas perimétricas: Por el frente: Jr. Santa

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico 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: 8013503154

Carolina, AUC con 7.75, 5.37, 1.30, 5.75, 4.95. **Título archivado n.°185318 del 20.01.2022.**

Que, por su lado, de la partida n.°14993968 del Registro de Predios de Lima, tenemos la siguiente información:

a) Consta inscrito el predio denominado "Jirón Santa Carolina Número 565-567, Lote n.°2 de la Mz. C33, Unidad Inmobiliaria n.°1 – Primer 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.°44193868.
g) Asiento B00001, referido a la descripción del inmueble inscrito en esta partida; descripción: Unidad Inmobiliaria n.°1 – Primer piso, Porcentaje de participación: 30.61%, Uso: vivienda, áreas: ocupada: 216.52m2, Techada: 164.38m2, Linderos y medidas perimétricas: Por el frente: Jr. Santa Carolina, AUC con 7.75, 5.37, 1.30, 5.75, 4.95., Por la Derecha: Lote 3 con 23.83. Por la izquierda: Lote 1 con 20.67. Por el fondo: terrenos Fundo Palao 6.10.
c) 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.°185318 del 20.01.2022.** Este mismo título archivado generó la extensión de los asientos A00001 y B00001.
d) Asiento C00002, consta inscrito que el señor Héctor Hidelfonso Terrones Romero adquiere el inmueble por adjudicación en virtud de la división y partición celebrado con Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca. Título archivado n.° 2918345 del 05.10.2023.

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 15 de febrero del 2024 expidió el Informe Técnico N°004260-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, señalando que:

"(…)
IV. Conclusiones
Respecto de la determinación de duplicidad, se establece la duplicidad entre la Partida n.°14993968 y Partida n.°13979982, luego de verificar la ubicación y medidas perimétricas de los predios inscritos en ambas partidas según los planos de ubicación de sus respectivos archivados.

Tanto la Partida n.°14993968 como la Partida n.°13979982 registran la misma área, linderos y medidas perimétricas.

Es de indicarse que la duplicidad hallada es total respecto de la Partida n.°14993968, verificándose completamente dentro del ámbito de lo inscrito en la partida n.°13979982.

No se adjunta gráfico referencial debido a la falta de elementos técnicos de los planos de los precitados títulos archivados que permitan graficar con precisión a la Partida n.°14993968 y Partida n.°13979982.
(…)"

Que, de la verificación de las partidas registrales, podemos concluir inequívocamente que ambas publicitan un mismo inmueble, esto es: Unidad Inmobiliaria n.°1 – Primer piso con frente al Jirón

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico 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: 8013503154

Santa Carolina Número 565-567, Urbanización Palao II Etapa, Distrito de San Martín de Porres con un área ocupada y techada de 216.52m2 y 164.38m2, respectivamente, sin embargo, tienen titulares distintos. Así, en la partida Nº 13979982 figuran los señores Héctor Hidelfonso Terrones Romero, Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca, y, en la otra partida Nº 14993968 figura únicamente Héctor Hidelfonso Terrones Romero, no obstante, esta unidad registral advierte que ambas partidas son compatibles puesto que existe tracto sucesivo entre ambas, y es que el Sr. Héctor Hidelfonso Terrones Romero adquirió el dominio del inmueble submateria en virtud de una adjudicación por división y partición celebrado con sus copropietarios (Bladimir Lenin Terrones Hilasaca y Jorge Ronald Terrones Hilasaca) conforme al título archivado Nº 2918345 del 05.10.2023.

Que, conforme a lo antes descrito, 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 (14993968) así como el traslado del asiento C00002 a la partida más antigua (13979982); y, en consecuencia, la inactivación de titularidad en el índice de la partida n.°14993968.

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.°14993968** del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones compatibles con la partida **n.°13979982,** 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.°14993968** del Registro de Predios de Lima a la partida **n.°13979982** del mismo Registro.

ARTICULO TERCERO. – NOTIFÍQUESE la presente resolución a los titulares de las partidas regístrales 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.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2024/04/30 17:12:19-0500

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe 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: 2024/04/30 16:40:43-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico 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: 8013503154