



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SUNARP

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°653 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de octubre del 2024

SOLICITANTE: Esperanza Guadalupe Merino de Yesang

EXPEDIENTE SIDUREG: N°15-2023-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: No procede el inicio de cierre de partidas por duplicidad entre una partida matriz y su independizada en virtud de la constitución de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común.

VISTOS: La Hoja de Trámite N° E-01-2023-86637-SUNARP-ZR.N°IX-Sede-Lima, del 14 de agosto del 2023, presentado por Esperanza Guadalupe Merino de Yesang, y remitido a la Unidad Registral mediante Oficio N°00058-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/CALLAO, del 15 de agosto del 2023;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la solicitud presentada por Esperanza Guadalupe Merino de Yesang, solicita el inicio del procedimiento de cierre de la partida N°70047021 del Registro de Predios del Callao, por presunta duplicidad con la partida N°70612803, del mismo Registro.

Que, el artículo 56° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien o cuando exista superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondiente a distintos predios.

Que, conforme a lo regulado por el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los 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 de 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 se resolverá la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas;

De la evaluación de las partidas, y de la información contenida en los títulos archivados que forman parte del archivo registral, se aprecia que en la partida **N°70612803** del Registro de Predios del Callao, consta inscrito el predio denominado Unidad Inmobiliaria N°1, Manzana H lote 19, Urbanización

Confecciones Militares, distrito de Bellavista, con un área de 305.13 m2 (que comprende el primer y segundo piso), independizado de la partida N° 70047021 a favor de Esperanza Guadalupe Merino de Yesang, Carolina Rocio Yesang Merino, Gonzalo Manuel Yesang Merino y Silvana Magaly Yesang Merino (Título Archivado N°1341 del 15.01.2016), cuyo último titular registral es la señora Maria Lucia Tapia Perez (C00003). En el asiento B00002, consta la inscripción de la numeración de este inmueble de la siguiente manera: Calle Chabuca granda N°288 (P) 288-A (G), Unidad Inmobiliaria N°1. Finalmente, en el asiento D00003, consta inscrito una hipoteca a favor del Banco Internacional del Perú S.A.A.

Que, por su lado, la partida **N°70047021** del mismo Registro de Predios del Callao, corresponde al inmueble denominado terreno con frente a la Calle N, Lote N°19 Manzana H, Urbanización Confecciones Militares, distrito de Bellavista, con un área de 171.00m2, independizado a favor de la Cooperativa de Vivienda de los Servidores y Familiares del Centro Industrial de Confecciones Militares Ltda. N°486 (título archivado N°2326 del 07.10.1977) que luego fue adjudicado a Edwin Manuel Yesang Gomez y Esperanza Guadalupe Merino Orejuela (asiento c-2). En el asiento B00001, se inscribe la ampliación y modificación de fábrica y en el asiento D00001 consta anotado una carga técnica (artículo 13 numeral 13.2 del D.S. N°035-2006-VIVIENDA). En el asiento C 00001, consta anotada la transferencia de dominio por sucesión intestada de Edwing Manuel Yesang Gomez a favor de Esperanza Guadalupe Merino de Yesang, Gonzalo Manuel Yesang Merino, Carolina Rocio Yesang Merino y Silvana Magaly Yesang Merino. En los asientos B00002 y B00003, se inscriben el reglamento interno bajo el régimen de propiedad exclusiva y propiedad común y la Junta de Propietarios y en el asiento B00004 consta anotado la independización de siete (7) unidades inmobiliarias de esta partida registral: partidas N°**70612803**, 70612804, 70612805, 70612806, 70612807, 70612808 y 70612809, por lo que conforme al asiento B00005 el inmueble inscrito en la partida N° 70047021 ha quedado reducido a zonas comunes producto de las independizaciones realizadas cuya administración le corresponde a la Junta de Propietarios de conformidad con la Ley N° 27157 (título archivado N°1341 del 15.01.2016).

Que, conforme a lo señalado en los párrafos que anteceden, podemos concluir que la partida que se pretende cerrar (70047021) constituye la partida matriz de donde se independizó como consecuencia de haber constituido el reglamento interno sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común (Ley N° 27157) y generado diversas unidades inmobiliarias (dentro de las cuales se encuentra la partida 70612803, Unidad Inmobiliaria N° 1). Nótese que dicho régimen legal especial de propiedad también es conocido como régimen de propiedad horizontal, con lo cual, la citada partida matriz N° 70047021 permanece abierta a efectos de publicitar las zonas comunes a las que ha quedado reducido este inmueble producto de la independización de las unidades inmobiliarias, así como publicitar otros actos inscribibles referidos a la junta de propietarios o modificación del citado reglamento interno de conformidad con el artículo 87 y siguientes del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Al respecto, debe señalarse que la generación (independización) de partidas registrales como consecuencia de la constitución de un régimen de propiedad horizontal no configura un supuesto de duplicidad de partidas con su partida matriz de donde aquellas se independizan.

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. – **DECLARAR IMPROCEDENTE** el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, entre el predio inscrito en la partida **N°70047021**, del Registro de Predios del Callao, con lo inscrito en las partidas **N°70612803**, del mismo Registro, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. – **NOTIFÍQUESE** al interesado para los efectos a los que se contrae el artículo 218 y siguientes del Capítulo II del Título III del TULO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Regístrese y comuníquese.

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