



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 325 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 10 de julio del 2023

SOLICITANTE: Máximo Tuesta Gómez y otros.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°00074-2021-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: A la fecha de presentación de las oposiciones, esta Unidad aún no había realizado las publicaciones respectivas del extracto de la resolución que dispone el cierre, pero esta no perjudica para la emisión de la Resolución de Conclusión por oposición.

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°231-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 18 de mayo del 2023; y los escritos de oposición presentados por Máximo Tuesta Gómez, mediante Hoja de Trámite N° E-01-2023-60199-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 09.06.2023; por Ylmer Amparo Gomez Chavez, Gilber Tuesta Chave, Isidro Tuesta Chavez y Nelly Mercedes Muñoz Gomez, mediante Hoja de Trámite N° E-1-2023-60202 del 09.06.2023; por Salvador Tuesta Mendoza, Cebastiana Gomez Chavez, Wilder Malque Arellanos, Ivonne Katherine Tarazona Sanchez, Ernesto Huanacuni Churasacari y Maritza Mendoza Gomez, mediante Hoja de Trámite N° E-1-2023-60578 del 09.06.2023 y demás documentación que obra en el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°231-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 18 de mayo del 2023 se resolvió dar inicio al procedimiento de cierre parcial de la partida N°49072596 (partida menos antigua), por duplicidad con inscripciones incompatibles, con la partida N°49042955 (partida más antigua) del Registro de Predios de Lima.

Conforme a lo regulado por el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento de cierre de partidas puede concluir de dos maneras: una con la declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo de 60 días de publicitada la existencia de duplicidad de partidas no se formule oposición al cierre, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; y la segunda forma sin la declaración de cierre de partida cuando dentro del plazo precitado se haya formulado oposición al cierre.

Este mismo artículo señala que los interesados pueden formular oposición al trámite de cierre de partidas dentro de los sesenta (60) días siguientes a la última publicación del aviso correspondiente, el

mismo que se formulará por escrito, precisándose las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Asimismo, señala que formulada la oposición se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. En este último caso, queda expedito el derecho de los interesados para demandar ante el órgano jurisdiccional correspondiente la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

De igual manera, debido a la finalidad del procedimiento de cierre de partidas, en caso de formularse oposición, solo corresponde verificar aspectos de forma en el escrito de oposición, esto es, que se formule dentro del plazo correspondiente y solo expresando en su escrito los fundamentos por los que considera que hay inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, no correspondiendo realizar un análisis de fondo ni exigir que se acredite las causales que determine la oposición, ello debido a que la oposición evidencia la existencia de conflicto de derechos sustantivos que debe ser dilucidado en sede judicial o arbitral conforme a lo dispuesto en el artículo 2013° del Código Civil.

Que, en ese sentido, el señor Máximo Tuesta Gómez, en su calidad de copropietario del inmueble inscrito en la partida N°49072596, ha formulado oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 09.06.2023, sostiene que no es posible establecer con precisión el área supuestamente superpuesta, en consecuencia, no debe procederse a un cierre de Partida en esas condiciones. Adicionalmente señala que, las posteriores inscripciones y desmembraciones (previa conversión arbitraria de fanegadas a m2) no pueden convalidar dicha inscripción al punto de confrontarla y postergar al derecho de propiedad emanado del Estado, propietario originario de todas las tierras en nuestro país, del cual emana el tracto sucesivo que termina con nuestro derecho inscrito en la partida registral 49072596 del Registro de Predios de Lima.

Que, respecto al escrito presentado por los señores Ylmer Amparo Gomez Chavez, Gilber Tuesta Chave, Isidro Tuesta Chavez y Nelly Mercedes Muñoz Gomez, en calidad de copropietarios del inmueble inscrito en la partida N°49072596, han formulado oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 09.06.2023, sostiene que no es posible establecer con precisión el área supuestamente superpuesta, en consecuencia, no debe procederse a un cierre de Partida en esas condiciones. Adicionalmente señala que, las posteriores inscripciones y desmembraciones (previa conversión arbitraria de fanegadas a m2) no pueden convalidar dicha inscripción al punto de confrontarla y postergar al derecho de propiedad emanado del Estado, propietario originario de todas las tierras en nuestro país, del cual emana el tracto sucesivo que termina con nuestro derecho inscrito en la partida registral 49072596 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, respecto al escrito presentado por los señores Salvador Tuesta Mendoza, Cebastiana Gomez Chavez, Wilder Malque Arellanos, Ivonne Katherine Tarazona Sanchez, Ernesto Huanacuni Churasacari y Maritza Mendoza Gomez en calidad de copropietarios del inmueble inscrito en la partida N°49072596, han formulado oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 09.06.2023, sostiene que no es posible establecer con precisión el área supuestamente superpuesta y en consecuencia no debe procederse a un cierre de Partida en esas condiciones, adicionalmente señala que las posteriores inscripciones y desmembraciones (previa conversión arbitraria de fanegadas a m2) no pueden

convalidar dicha inscripción al punto de confrontarla y postergar al derecho de propiedad emanado del Estado, propietario originario de todas las tierras en nuestro país, del cual emana el tracto sucesivo que termina con nuestro derecho inscrito en la partida registral 49072596 del Registro de Predios de Lima.

Al respecto mencionar que, la superposición fue evaluada por esta Unidad, y conforme al Informe Técnico N°017069-2021-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT emitido por el área de Catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral), en la que señala en sus conclusiones que “parte del lote 70 Mz F, inscrito en PE. N°49072596, en un área aproximada de 3582.00m²; se ubica en el área cerrada (631245.95m²) al antecedente matriz (PE. N°49073515), por superposición con el Fundo Copacabana inscrito en PE. N°49042955.

Por diferencia de área entre lo inscrito y el área aproximada en superposición, se obtiene un área aproximada no afecta de 18.00m².

Asimismo, se aprecia que en la partida PE. N°49072596 no figura el traslado del cierre parcial efectuado al antecedente Matriz PE. N°49073515, cuyo ámbito cerrado con 631,245.95 m² comprende el ámbito parcial de referido lote 70.”

Que, el Informe técnico es necesaria para la evaluación de superposición, siendo que por Resolución de la Unidad Registral N°231-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, del 18 de mayo del 2023, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre parcial de la partida N°49072596 (partida menos antigua), por duplicidad con inscripciones incompatibles, con la partida N°49042955 (partida más antigua) del Registro de Predios de Lima.

Debe precisarse que, a la fecha de presentación de las oposiciones esta Unidad aún no había realizado las publicaciones respectivas del extracto de la resolución que dispone el cierre para poder contabilizar el plazo de admisión de oposiciones, sin embargo, debe considerarse el principio de eficacia contenido en el numeral 1.10. del artículo IV del título preliminar del T.U.O. de la Ley 27444, Ley del Procedimiento administrativo General que señala: “(...) Principio de eficacia. - Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento ni causen indefensión a los administrados (...)”.

De esa forma, considerando que la finalidad de la publicación de los avisos es que los posibles afectados puedan oponerse al procedimiento, y dado que el presente caso cuenta ya con oposiciones que abarca las partidas involucradas en el procedimiento iniciado mediante Resolución de la Unidad Registral N°231-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, del 18 de mayo del 2023 carece de propósito efectuar la publicación respectiva, y en consecuencia corresponde admitir la oposición y darse por concluido dicho procedimiento dejando constancia de tal circunstancia en las partidas registrales involucradas.

Que, en ese sentido los señores Máximo Tuesta Gómez, Ylmer Amparo Gomez Chavez, Gilber Tuesta Chave, Isidro Tuesta Chavez, Nelly Mercedes Muñoz Gomez, Salvador Tuesta Mendoza, Cebastiana Gomez Chavez, Wilder Malque Arellanos, Ivonne Katherine Tarazona Sanchez, Ernesto Huanacuni Churasacari y Maritza Mendoza Gomez, presentaron oposición al procedimiento con fecha 09.06.2023, formulándose por escrito precisando las causales que determinan la improcedencia del cierre de partida registral a que se refiere la Resolución recurrida, aun cuando no se ha realizado las publicaciones respectivas, por lo que están habilitados siendo que el procedimiento de notificación desde que toma conocimiento ha cumplido la finalidad, en consecuencia, se admite las oposiciones presentadas, por tanto corresponde dar por concluido dicho procedimiento dejando constancia de tal circunstancia en las partidas registrales involucradas.

De conformidad con lo dispuesto en el literal I) 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 concluido el procedimiento administrativo de cierre de la partida N°49072596 del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición parcial con la partida N°49042955 del mismo Registro, cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución de la Unidad Registral N°231-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 18 de mayo del 2023, al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO.- REMITIR una copia certificada de la presente Resolución a la Coordinación Responsable del Registro de Propiedad Inmueble, para que designe al Registrador Público que deba dejar constancia, en las partidas registrales N°49072596 y N°49042955, ambas del registro de Predios de Lima, de la conclusión del procedimiento de cierre dispuesta en el artículo que antecede.

ARTICULO TERCERO.- NOTIFÍQUESE la presente resolución a los interesados para los fines pertinentes.

Regístrese y comuníquese

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