



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 349 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 19 de julio del 2023

SOLICITANTE: Geysel Lenin Roman Carlos y otros.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°505-2021-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Conclusión por oposición

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°036-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 02 de febrero del 2022; y los escritos de oposición presentados por Geysel Lenin Roman Carlos, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-011510-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 21/03/2022; por Flor de Maria Rafaela Valverde Vilcherrez, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-011411-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 21/03/2022; por María Cristina Suárez Loayza de Gamonal y Jesús Simion Gamonal Gamboa, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-011484-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 21/03/2022; por Henry Aquilino Román Carlos, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-011509-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 21/03/2022; por Faustino Nemesio Roman Atencio, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-000513-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 24/03/2022; por Leonardo Makino Mayo, Henry Aquilino Roman Carlos, Sabino Pujay Velasquez, Geysel Lenin Roman Carlos y Enriqueta del Pilar Makino Mayo, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-012475-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 28/03/2022; por Liliana Glelia Espinoza Medalla, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-017435-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 04/05/2022 que ingresa con el expediente E-00-2022-20779-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 04/05/2022; por Max Martin Makino Mayo, mediante expediente E-01-2022-76261-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 17/11/2022 y demás documentación que obra en el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°036-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 02 de febrero del 2022 se resolvió dar inicio al procedimiento de cierre total de la partida N°46671368 (partida menos antigua), por duplicidad con inscripciones incompatibles, con la partida N°49042955 (partida más antigua) del Registro de Predios de Lima.

Que, la publicación del aviso del inicio del procedimiento descrito en el considerando precedente, se realizó en el diario "La República" y en el Diario Oficial "El Peruano", los días 26 de abril de 2022 y el 15 de junio de 2022, respectivamente.

Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, 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.

Este mismo artículo señala que formulado 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 a la declaración de cierre, cancelación, invalidez o cualquier pretensión destinada a rectificar la duplicidad existente.

Que, asimismo, de acuerdo al sentido y 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 Geysel Lenin Roman Carlos, en su calidad de copropietario del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 21.03.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, mediante la cual sostiene que la partida en cuestión tiene como antecedente registral la partida inscrita en fojas 455 tomo 1237 del mismo registro, en la que señala que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal registran un terreno con un área de 271.5400 Has., que les fueron adjudicados por el Estado mediante Decreto ley N°14537 del 04 de julio de 1963, y que su derecho de propiedad tiene un origen lícito ya que el título de propiedad fue otorgada por el Estado Peruano, por lo que hace presente su Oposición al cierre de la partida N°46671368.

Que, respecto al escrito presentado por la señora Flor de María Rafaela Valverde Vilcherrez, en su calidad de copropietaria del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 21.03.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y sostiene que la partida en cuestión tiene como antecedente registral la partida inscrita en fojas 455 tomo 1237 del mismo registro, en la que señala que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal registran un terreno con un área de 271.5400 Has., que les fueron adjudicados por el Estado mediante Decreto ley N°14537 del 04 de julio de 1963, y que su derecho de propiedad tiene un origen lícito ya que el título de propiedad fue otorgada por el Estado Peruano, por lo que hace presente su Oposición al cierre de la partida N°46671368.

Que, respecto al escrito presentado por la señora María Cristina Suárez Loayza de Gamonal y el señor Jesús Simion Gamonal Gamboa, en su calidad de copropietarios del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 21.03.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y sostienen que, la partida en cuestión tiene como antecedente registral la partida inscrita en fojas 455 tomo 1237 del mismo registro, en la que señala que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal registran un terreno con un área de 271.5400 Has., que les fueron adjudicados por el Estado mediante Decreto ley N°14537 del 04 de julio de 1963, y que su derecho de propiedad tiene un origen lícito ya que el título de propiedad fue otorgada por el Estado Peruano, por lo que hace presente su Oposición al cierre de la partida N°46671368.

Que, en ese sentido, el señor Henry Aquilino Román Carlos, en su calidad de copropietario del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 21.03.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y sostiene que la partida en cuestión tiene como antecedente registral la partida inscrita en fojas 455 tomo 1237 del mismo registro, en la que señala que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal registran un terreno con un área de 271.5400 Has., que les fueron adjudicados por el Estado mediante Decreto ley N°14537 del 04 de julio

de 1963, y que su derecho de propiedad tiene un origen lícito ya que el título de propiedad fue otorgada por el Estado Peruano, por lo que hace presente su Oposición al cierre de la partida N°46671368.

Que, en ese sentido, el señor Faustino Nemesio Román Atencio, en su calidad de copropietario del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 24.03.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y sostiene que la partida en cuestión tiene como antecedente registral la partida inscrita en fojas 455 tomo 1237 del mismo registro, en la que señala que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal registran un terreno con un área de 271.5400 Has., que les fueron adjudicados por el Estado mediante Decreto ley N°14537 del 04 de julio de 1963, y que su derecho de propiedad tiene un origen lícito ya que el título de propiedad fue otorgada por el Estado Peruano, por lo que hace presente su Oposición al cierre de la partida N°46671368.

Que, por su parte, los señores: Leonardo Makino Mayo, Sabino Pujay Velasquez, Enriqueta del Pilar Makino Mayo, Geysel Lenin Roman Carlos y Henry Aquilino Roman Carlos, 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 28.03.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sostienen que, la partida se encuentra registrada a nombre de los copropietarios, y que mantienen legítima posesión desde la fecha de adquisición, y que la partida N°46671368, se inmatriculó en el año 1964 producto de la independización de la partida matriz N°07059328, y que por escritura pública obrante en el título archivado N°1964-1887, la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal adjudica el Lote 1 de la Mz. M-1, distrito de Puente Piedra, a su asociado. Finalmente, menciona que, dicho predio se encuentra correctamente inscrito desde el año 1964 y, a la fecha de hoy, los propietarios tienen el inmueble, han mantenido y aplicado el correcto tracto sucesivo, por lo que formulan oposición contra la resolución N°36-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 02 de febrero del 2022.

Que, por su parte, la señora Liliana Glelia Espinoza Medalla, en su calidad de copropietario del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 04.05.2022, encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y sostiene que, si la partida N°46671368 está superpuesta al área remanente de la partida N°49042955 y no existe plano de dicha área, como se pudo determinar con exactitud una superposición, asimismo menciona que, de la superposición aludida se encuentra en supuesto de improcedencia en la medida que si bien la partida N°49042955 supuestamente es la más antigua que la partida N°46671368, se ha obviado determinar con exactitud la superposición, toda vez que no existe plano del área remanente, y se ha dejado constancia que la partida N°46671368 no afecta las independizaciones posteriores realizadas al área remanente.

Que, por su parte, el señor Max Martin Makino Mayo, en su calidad de copropietario del inmueble inscrito en la partida N°46671368, 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 17.11.2022, encontrándose fuera del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, sosteniendo que de esta manera no se afecte su derecho inscrito en el inmueble mencionado por cuanto fue adquirido de buena fe y bajo la publicidad registral.

Que, en el presente caso, existiendo oposiciones presentadas al procedimiento formulándose por escrito precisando las causales que determinan la improcedencia del cierre de partida registral a que se refiere la Resolución recurrida y dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60 del citado Reglamento, por lo que 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°46671368 del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con la partida N°49042955 del mismo Registro, cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución N°036-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 02 de febrero del 2022, 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 al Responsable de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, para que designe al Registrador Público que deba dejar constancia, en las partidas registrales N°46671368 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