



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

### **ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA**

#### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 348 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 19 de julio del 2023

**SOLICITANTE:** José Miguel Horna Quijano y otros.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°506-2021-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°038-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 04 de febrero del 2022; y los escritos de oposición presentados por Cevera Lopez Ramirez, mediante hoja de trámite 09 01-2022-013230-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 31.03.2022; por Zosimo Mario Ortega de la Cruz, mediante hoja de trámite 09 01-2022-013406-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 01.04.2022; José Miguel Horna Quijano y Rosa Maclovía Farias Requena, mediante hoja de trámite N°09 01-2022-013490-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 04.04.2022; por Clemente Augusto Espinoza Quijano y Edith Eva Vasquez Cueva, mediante hoja de trámite 09 01-2022-013498-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 04.04.2022; por Nelly Nelida Julca Huerta, mediante hoja de trámite 09 01-2022-013942-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 06.04.2022; por Gilmer Torres Novoa, mediante hoja de trámite E-01-2022-78821-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 23.11.2022 y demás documentación que obra en el expediente administrativo; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°038-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 04 de febrero del 2022 se resolvió dar inicio al procedimiento de cierre total de la partida N°42989479 (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, la señora Cevera Lopez Ramirez, formula oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 31.03.2022, mediante la cual sostiene que si se continua o se procede con dicho cierre registral, se atentaría contra el principio de legalidad y el principio de legitimidad, establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, respecto al escrito presentado por el señor Zosimo Mario Ortega de la Cruz, en la que formula oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 01.04.2022, mediante la cual sostiene que no es un argumento ni principio la prioridad preferente que se aduce, por lo que le parece una arbitrariedad, y que la partida N°42989479, está constituido por aproximadamente 15 propietarios, los mismos que han adquirido por minuta de compra venta las acciones y derechos de cada sub Lote.

Que, en ese sentido, el señor José Miguel Horna Quijano y su cónyuge Rosa Maclovia Farias Requena, 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 04.04.2022, mediante la cual sostiene que no es un argumento ni principio la prioridad preferente que se aduce, por lo que le parece una arbitrariedad, y que la partida N°42989479, está constituido por aproximadamente 15 propietarios, los mismos que han adquirido por minuta de compra venta las acciones y derechos de cada sub Lote.

Que, respecto al escrito presentado por el señor Clemente Augusto Espinoza Quijano y su cónyuge Edith Eva Vásquez Cueva, 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 04.04.2022, mediante la cual sostiene que no es un argumento ni principio la prioridad preferente que se aduce, por lo que le parece una arbitrariedad, y que la partida N°42989479, está constituido por aproximadamente 15 propietarios, los mismos que han adquirido por minuta de compra venta las acciones y derechos de cada sub Lote.

Al respecto cabe mencionar que, el artículo IX del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala el principio de Prioridad Preferente como *“Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.”* El mismo que es concordante con el artículo 2016 del Código Civil, mediante la cual se da una preferencia a lo inscrito en primer lugar frente a lo que se inscriba posteriormente. Siendo que la superposición fue evaluada, y conforme a los Informes técnicos N°013502-2019-SUNARP-ZRN°IX-OC, N°002047-2020-ZRN°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT y N°007743-2021-ZRN°IX-SEDE-LIMA/OC, y de conformidad con el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y de los informes técnicos mencionados, se dispuso, por Resolución de la Unidad Registral N°038-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 04 de febrero del 2022, el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°42989479 (partida menos antigua) por duplicidad con inscripciones incompatibles por superposición total con la partida N°49042955 (partida más antigua), ambas del Registro de Predios de Lima.

Que, respecto al escrito presentado por la señora Nelly Nelida Julca Huerta, en la que formula oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 06.04.2022, mediante la cual sostiene que adquirió legalmente el inmueble.

Que, respecto al escrito presentado por el señor Gilmer Torres Novoa, en la que formula oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de la partida N°42989479, cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. Dicha oposición fue presentada el 23.11.2022, encontrándose fuera del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y sostiene como causal, la inexistencia de duplicidad, y que la patología que origina la duplicidad de partida, puede darse bajo una situación a nivel del registro o a nivel gráfico, y que en la realidad extra registral no existe tal duplicidad con la partida N°49042955 del Registro de Predios de Lima.

Que, en ese sentido, los señores José Miguel Horna Quijano, Rosa Maclovía Fariás Requena, Clemente Augusto Espinoza Quijano, Edith Eva Vásquez Cueva, Nelly Nelida Julca Huerta, Zosimo Mario Ortega de la Cruz y Cevera López Ramírez, presentaron oposición al procedimiento, formulándose por escrito precisando las causales que determinan la improcedencia del cierre de partida registral a que se refiere la Resolución recurrida, aun cuando hasta ese momento no se había 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 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** concluido el procedimiento administrativo de cierre de la partida N°42989479 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°038-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 04 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°42989479 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**