



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 378 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 04 de agosto del 2023

SOLICITANTE: Barletta S.A.C.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°0086-2022-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por oposición

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°155-2023-SUNARP-ZRIX/UREG del 14 de abril de 2023, el escrito de oposición E-01-2023-066224 del 23/06/2023 presentado por Cirilo Pablo Sánchez Hernández en representación de Barletta S.A.C.; y,

CONSIDERANDO:

Mediante la Resolución de la Unidad Registral N°155-2023-SUNARP-ZRIX/UREG del 29 de marzo de 2023, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°42819506 (partida menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con el inscrito en la partida N°45141969 (partida más antigua) del mismo Registro, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que: *“Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia (hoy Unidad Registral) dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua, salvo que dentro del plazo indicado se formule oposición; en cuyo caso, dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, dejando 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.

La oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas”.

Conforme a lo anteriormente señalado, la oposición en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es el mecanismo de defensa con el que cuenta quien pudiera verse afectado con el cierre administrativo de la partida menos antigua, a fin de evitar que esta se produzca, dando lugar a la conclusión del procedimiento sin concretarse el cierre. En tal sentido, en caso de formularse oposición, *la decisión de la Unidad Registral en lo que atañe a la admisión de la oposición se sustenta en la verificación del cumplimiento de los requisitos formales para su procedencia, esto es, que se formule dentro del plazo correspondiente precisando las causales por los que considera que hay inexistencia de duplicidad o 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.

En el presente caso, se publicitó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas en las mencionadas partidas registrales con fecha 03/05/2023; asimismo, se procedió a notificar a los titulares del dominio de los predios inscritos en dichas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre de la partida menos antigua; y conforme consta en los actuados, se aprecia la publicación del aviso conteniendo un extracto de la citada resolución, realizadas en el Diario "Expreso" con fecha 21/06/2023 y en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 28/07/2023 respectivamente.

En ese sentido, con fecha 23/06/2023, Barletta S.A.C., en su calidad de titular registral de la partida N°42819506 formuló oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos. (encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos), mediante el cual sostiene que al abrirse la ficha 69240 As.C-1 a efectos de inscribir la compraventa de Espinoza Garrido Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada, a favor de los esposos Sánchez Bermúdez, la vendedora dejó de ser propietaria del inmueble Lt.5, mz. K de la Lotización Rustica La Capitana, lo cual se habría incurrido en error, al inscribirse la propiedad en un distrito distinto, es decir, Ate y no Lurigancho, para posteriormente, a pesar que el titular registral había transferido la propiedad, inscribir una segunda transferencia, transferencia que debería declararse su nulidad (As. C00002 de la partida 45141969), y trasladarse los asientos de la partida 42819506 por ser la más antigua, bajo ese argumento se opone al procedimiento de cierre de partida iniciado, y solicita así la conclusión de dicho procedimiento.

Por lo tanto, al haberse formulado oposición al procedimiento de cierre de las partidas registrales dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60° del citado Reglamento, 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:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DECLARAR** concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, cuyo inicio se dispuso mediante la resolución de la Unidad Registral N°155-2023-SUNARP-ZRIX/UREG del 14 de abril de 2023, al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con lo establecido por el artículo 60 del TZO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **REMITIR** una copia autenticada de la presente Resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, para que designe al Registrador Público que deba dejar constancia en las partidas registrales N°42819506 y N°45141969 del Registro de Predios de Lima, de la conclusión del procedimiento de cierre dispuesta en el artículo precedente.

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

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP