



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA**

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 458 -2023-SUNARP/ZRIX/UREG

Lima, 12 de octubre del 2023

SOLICITANTE: FREDDY OMAR NUGENT COURQUIN

EXPEDIENTE SIDUREG: 2021-535-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles

TEMA: Resulta extemporáneo el recurso de reconsideración interpuesto después de vencido el plazo de quince (15) días de notificada la resolución que se impugna – No se ha incurrido en vicios de nulidad.

VISTOS: el recurso de Reconsideración ingresado bajo el registro n.°E-01-2023-086721 de fecha 14 de agosto de 2023, la Resolución n.°330-2023-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 05 de julio de 2023, y:

CONSIDERANDO:

I. DECISIÓN IMPUGNADA

Resolución n.°330-2023-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 05 de julio de 2023 que declaró concluido el procedimiento administrativo de cierre de partida al haber formulado oposición al cierre el ciudadano Freddy Omar Nugent Courquin.

II. ANTECEDENTES

Que mediante escrito ingresado con la Hoja de trámite n.°09-14-2021-001211, el ciudadano Freddy Omar Nugent Courquin solicitó el cierre de la partida n.°49011294 del Registro de Predios de Lima por superponerse con el predio de su propiedad inscrito en la partida n.°45245942 del mismo Registro;

Que con la evaluación de los antecedentes registrales, así como de los informes técnicos de Catastro n.º002864-2022-ZR.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT y n.º009711-2022-ZR.NºIX-SEDE LIMA/UREG/CAT, emitidos por la Oficina de Catastro (actuar Subunidad de Base Gráfica Registral), se emitió la Resolución de Unidad Registral n.º640-2022-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 09 de agosto de 2022, que declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida respecto de la partida n.º45245942 del Registro de Predios de Lima y la partida n.º49011294 del mismo Registro al no existir superposición entre los predios inscritos en las citadas partidas; y dispuso el inicio del procedimiento de cierre de la partida n.º45245942 (menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición gráfica parcial con los predios inscritos en las partidas n.º14385205, n.º14385206 y n.º14385327 del mismo Registro, conforme a los fundamentos expuestos en la citada Resolución;

Que contra la citada Resolución el ciudadano Freddy Omar Nugent Courquin ingresó su escrito de Oposición al Cierre de Partida (E-00-2023-003017) con fecha 19 de enero de 2023;

Que con la Resolución n.º330-2023-SUNARP/ZRIX/UREG se declaró concluido el procedimiento de cierre de partida al haber formulado oposición;

Que con fecha 14 de agosto de 2023 bajo el registro E-01-2023-086721 ingresó el recurso de Reconsideración interpuesto por el ciudadano Freddy Omar Nugent Courquin, y señala como pretensión principal que se declare la nulidad de la Resolución n.º330-2023-SUNARP/ZRIX/UREG por contravenir a la Constitución y la Ley, expresando lo siguiente:

- Con fecha 18 de agosto de 2021 ingresó con la Hoja de trámite n.º09 14-2021-001211, su solicitud de cierre de partida por duplicidad por superposición parcial y que vencido el plazo máximo de contestación nunca se notificó una comunicación de ampliación de plazo, amparado en el artículo 24.- Plazo y contenido para efectuar la notificación, donde se indica (numeral 24.1) que toda notificación deberá practicarse a más tardar dentro de los cinco días a partir de la expedición del acto que se notifique; y a pesar que se envió correos y reclamos en la defensoría del usuario, luego de un año de la presentación de la solicitud, con fecha 09 de agosto de 2022 emitieron la Resolución n.º640-2022-SUNARP/ZRIX/UREG en cuyo artículo PRIMERO se declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partida respecto de la partida n.º45245942 y la partida n.º49011294, al haberse determinado que no existe superposición entre los predios inscritos.
- Que el artículo 199 del TUO de la Ley 27444 dispone lo siguiente: *Los procedimientos sujetos a silencio administrativo positivo quedarán automáticamente aprobados en los términos que fueron solicitados si transcurrido el plazo establecido o máximo, al que se adicionará el plazo máximo señalado en el numeral 24.1 del artículo 24, la entidad no hubiere notificado el pronunciamiento respectivo. La declaración jurada a la que se refiere el artículo 37 no resulta necesaria para ejercer el derecho resultante del silencio administrativo positivo ante la misma entidad.* El numeral 199.2 establece: *El silencio positivo tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento, sin perjuicio de la potestad de nulidad de oficio prevista en el artículo 213.*
- Que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos permitió que se altere las medidas perimétricas en el momento de la inscripción de la habilitación urbana del área denominada Parte

del Lote F – Sector 1, distrito de La Molina, en virtud del título archivado n.º69231 de fecha 14 de julio de 1992, de la cual posteriormente se independizó la ficha n.º1626514 (partida n.º45245942) correspondiente a la actual Mz.9-B, Lote 3, Urbanización Rincón de La Planicie, actual propietario Freddy Omar Nugent Courquin, encontrándose legalmente inscrito; y posteriormente, cuando ya se encontraba las medidas alteradas permitió la inscripción de la Habilitación Urbana en la ficha n.º250601 (partida n.º45035158) en mérito al título archivado n.º197598 de fecha 11 de diciembre de 1996; por lo que, la independización de la ficha n.º1626514 (partida n.º45245942) correspondiente a la actual Mz.9-B, Lote 3, Urbanización Rincón de La Planicie, distrito de Pachacamac, no debe perder su antigüedad;

- Que el numeral 5.4 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, no indica que si se altera las dimensiones pierde su antigüedad.
- Que la Resolución n.º640-2022-SUNARP/ZRIX/UREG en su numeral 3.3, párrafo 3, describe que conforme al principio de prioridad preferente, la partida más antigua tiene preferencia en el Registro frente a la partida de menor antigüedad, precisando que, en los supuestos que las partidas involucradas consistan en independizaciones efectuadas de partidas anteriores, la antigüedad de estas se retrotraen a la antigüedad de su partida matriz, en cuyo caso, la fecha para ser considerada y determinar la antigüedad de una partida, no será la fecha de su independización, sino la fecha en la que se produjo la inscripción de la partida matriz de la cual se independizó.
- Que haciendo referencia a la Resolución 386-2008-SUNARP-ZR.NºIX/GR, esta sustentó la improcedencia del cierre de partidas por superposición entre los predios inscritos en las partidas n.º45245942 y n.º49011294, en que ambas partidas retrotraen su antigüedad al título archivado n.º6698 de fecha 13 de agosto de 1980; por lo que, se determinó que ambas partidas tienen la misma antigüedad; por lo tanto, las partidas involucradas en la superposición provienen de la misma matriz, cuyos antecedentes de independización primigenia corresponden al mismo título archivado, con lo que tendrían la misma antigüedad.

Según los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, establecen en su numeral 5.4 que, en el caso de partidas independizadas de la misma matriz, la antigüedad se determinará por la fecha del asiento de presentación.

III. IMPROCEDENCIA DEL RECURSO

El artículo 218 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en su numeral 218.1 cita cuáles son los recursos administrativos, entre los que se encuentra el Recurso de Reconsideración; seguidamente, en su numeral 218.2 establece el término de quince (15) días perentorios para la interposición de los recursos. Que, en el presente caso, obra de los actuados, que la Resolución impugnada fue notificada bajo puerta en el domicilio indicado por el ahora recurrente, cito en Prolongación Tacna n.º601, Torre 1, Dpto. 801, distrito de Surco, siendo la primera visita el 13 de julio de 2023, sin que se haya encontrado al destinatario; y la segunda visita el 14 de julio de 2023, tampoco encontrándose al destinatario, motivo por el cual se dejó la notificación bajo puerta. Así entonces, habiéndose notificado la impugnada el pasado 14 de julio y conforme a lo señalado por el numeral 218.2

del artículo 218 del TUO de la Ley 27444, **el plazo de los quince días para su impugnación se cumplió el 08 de agosto de 2023**; sin embargo, el recurso de reconsideración ha sido interpuesto recién con fecha 14 de agosto de 2023; es decir, que resulta extemporáneo. En consecuencia, al ser extemporáneo el recurso presentado, corresponde declararse improcedente la Reconsideración;

Sin perjuicio de lo antes señalado, el artículo 219 del TUO de la Ley 27444, dispone que *“El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación.”* En el presente caso, el recurso de reconsideración interpuesto no se sustenta en nueva prueba, asimismo, conforme a literal i) del artículo 59 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp – ROF, es función de la Dirección Técnica Registral: *“Resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral, resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.”*; en tal sentido, el procedimiento de cierre de partidas goza de una doble instancia administrativa, por lo que, de haberse interpuesto el recurso de reconsideración dentro del plazo de los quince (15) días de notificado, correspondía sustentarse en nueva prueba.

Cabe precisar que mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral n.º0014-2014-SUNARP/DTR de fecha 23 de enero de 2014, dicha autoridad en segunda instancia, se pronunció en el último párrafo del numeral 4.1 de su Análisis estableciendo la antigüedad de las partidas superpuestas por la fecha de la independización de la partida que generó la superposición y no por la antigüedad de su partida matriz.

IV. DE LA NULIDAD

Que, por otro lado, el recurrente solicita que se declare la nulidad de la Resolución n.º330-2023-SUNARP-ZRIX/UREG; al respecto, el artículo 10 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, regula las causales de nulidad y en el artículo 11 de la misma Ley se establece la instancia competente para declarar la nulidad;

Que, respecto a los vicios del acto administrativa que causan su nulidad de pleno derecho, el artículo 10 del TUO de la Ley 27444 cita los siguientes: 1) *La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias*; 2) *El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14*; 3) *Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.*

Que, en relación a la instancia para declarar la nulidad, se precisa en el numeral 11.1 del artículo 11 de la citada Ley 27444, que los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley, precisando en el segundo párrafo del numeral 11.2 del mismo artículo que, ***La nulidad planteada por medio de un recurso de reconsideración o de apelación será conocida y declarada por la autoridad para resolverlo.*** En ese sentido, habiéndose planteado la nulidad con el recurso de reconsideración, corresponde a esta Unidad Registral pronunciarse también sobre la nulidad planteada;

Así entonces, de los argumentos planteados por el impugnante se aprecia que este cuestiona:

El plazo de notificación de la Resolución n.º640-2022-SUNARP/ZRIX/UREG respecto del tiempo transcurrido desde que solicitó el cierre de partidas; en este extremo, se debe señalar que con la solicitud de cierre de partidas no se inició el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, sino que dicho procedimiento recién se inició con la expedición de la citada Resolución, conforme se aprecia de su artículo SEGUNDO cuando dispone el inicio del procedimiento de cierre de la partida n.º45245942; sin perjuicio de ello, el TUO de la Ley 27444, no sanciona con nulidad la demora en las notificaciones de una Resolución;

En un segundo extremo, el impugnante sostiene que su partida registral n.º45245942 no puede perder su antigüedad por un error en el Registro; al respecto, los fundamentos expresados resultan una interpretación del impugnante o no conformidad con los considerandos que motivaron la Resolución n.º640-2022-SUNARP/ZRIX/UREG y que se recogen en la Resolución n.º330-2023-SUNARP/ZRIX/UREG, lo que no acredita que se haya incurrido en alguna causal de nulidad prevista en artículo 10 del TUO de la Ley 27444. Cabe precisar que con esta última resolución se concluyó el procedimiento por oposición al cierre de la partida n.º45245942 del Registro de Predios de Lima, oposición formulada por el ahora recurrente:

Estando a las consideraciones expuestas, en los puntos anteriores literal m) del artículo 80 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, en concordancia con el artículo 219 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; y en virtud a la Resolución Jefatural n.º204-2022-SUNARP/ZRIX/JEF;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE el Recurso de Reconsideración interpuesto contra la Resolución de Unidad Registral n.330-2023-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 05 de julio de 2023, por extemporáneo; de conformidad con los considerandos expuestos en la presente Resolución;

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR IMPROCEDENTE la nulidad de la Resolución de Unidad Registral n.º330-2023-SUNARP/ZRIX/UREG al no advertirse vicios de nulidad, conforme a los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFÍQUESE la presente Resolución al recurrente para su conocimiento y fines.

Regístrese, publíquese y notifíquese.

Firmado digitalmente por:
Augusto Gianfranco Habich Scarsi
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° IX-Sede Lima

GHS/Frb