



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 493 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 27 de octubre del 2023

SOLICITANTE: REDONDOS S.A.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000005-2022-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas con inscripciones incompatibles del Registro de Predios

TEMA: Conclusión por oposición

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°082-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24 de febrero de 2023; el escrito de oposición presentado por el señor Oscar Esquen Madrid, en representación de REDONDOS S.A., mediante hoja de trámite N°E-01-2023-065917-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 22 de junio de 2023; y, demás documentación que obra en el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°082-2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24 de febrero del 2023 se resolvió dar inicio al procedimiento de cierre total de las partidas N° 40006715 y N° P01252047 del Registro de Predios de Huacho, por existencia de superposición de área total con lo inscrito en la partida N°08005328 (partida más antigua) del Registro de Predios de Huacho.

Que, conforme a lo dispuesto en dicha Resolución, el inicio de procedimiento de cierre de una partida por duplicidad se publicitará mediante anotaciones en las partidas involucradas; procediéndose luego a la notificación de los titulares de las partidas involucradas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre; adicionalmente, se dispone su publicación en Diario Oficial "El Peruano" y en uno de mayor circulación en el territorio nacional, a efectos de que cualquier interesado pueda 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.

Que, la publicación del aviso de inicio del procedimiento de cierre de partidas, descrito en el primer considerando de dicha resolución, se realizó en el Diario Oficial “El Peruano” y en el Diario “Expreso”, los días 24 de mayo y 14 de junio del 2023, respectivamente.

Que, mediante anotaciones extendidas con fecha 28 de marzo de 2023 en el asiento B00001 de las partidas registrales N° 08005328 y N° 40006715 del Registro de Predios de Huacho y con fecha 29 de marzo de 2023 en el asiento N° 17 de la partida N° P01252047 del mismo Registro, se publicitó la duplicidad existente.

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 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; es decir, 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 Peruano.

Que, mediante hoja de trámite de vistos, el señor Oscar Esquen Madrid, en representación de REDONDOS S.A., fideicomitente del inmueble inscrito en la partida N°40006715 y propietaria del predio inscrito en la partida N° P01252047, solicitó como pretensión principal se declare la nulidad de oficio de la resolución de vistos por contravenir la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 27333¹ y el numeral 6.1 de la Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR² por la cual se aprobaron los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios” (en adelante, los “Lineamientos”), y, como pretensión subordinada, formuló oposición al cierre total de las partidas comprendidas con la resolución de vistos. A través de la atención virtual especializada, Pase N°114-

¹ Tercera.- En el caso de haberse detectado la existencia de superposición entre partidas registrales correspondientes a predios eriazos o rústicos comprendidos en los alcances de las dos disposiciones precedentes con respecto a partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales, las Oficinas Registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y, en su caso, en el Registro Predial, se abstendrán de disponer el cierre de partidas hasta en tanto no se haya presentado la resolución que ordena cancelar la partida del predio revertido, anotándose este hecho en ambas partidas.

² 6.1. Actuaciones en caso se presente el supuesto de la tercera disposición complementaria de la Ley 27333. Cuando se determine duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 17716, Decreto Legislativo 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, y partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales; la UREG se abstiene de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad previsto en el artículo 60 del TUO del RGRP, sin perjuicio de extender anotaciones que publiciten tal circunstancia en las partidas involucradas.

UREG, del 26 de setiembre de 2023, el abogado Fredy Luis Silva Villajuán, en representación de REDONDOS S.A., ejerció el uso de la palabra, a través de la plataforma Google Meet, exponiendo los fundamentos formulados por escrito mediante la hoja de trámite de vistos.

Que, en cuanto a la pretensión principal descrita en el párrafo precedente, de conformidad con el artículo 11.1 del Texto Único Ordenado de la Ley de Procedimiento Administrativo General aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, "LPAG"), los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de esta Ley³, siendo el órgano competente para conocer y declarar su nulidad la autoridad superior de quien dictó el acto (artículo 11.2). Ahora bien, de acuerdo con el inciso i) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, la Dirección Técnica Registral (en adelante, la "DTR") es competente para 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. Por lo tanto, esta unidad no es competente para conocer la nulidad planteada.

Que, según lo establecido en el artículo 6.11 de los Lineamientos, la resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad no es recurrible, conforme a lo previsto en el numeral 217.2 del artículo 217 de la LPAG; sin perjuicio de la facultad que tiene esta Unidad Registral de corregir su pronunciamiento, y de emitir pronunciamiento expreso respecto a los diferentes argumentos de contradicción que formulen los interesados, al momento de pronunciarse sobre la conclusión por oposición o al disponer el cierre de partidas.

Que, en atención a lo antes expuesto, si bien esta unidad registral no es competente para declarar la nulidad de oficio, sin embargo, existe la obligación de pronunciarse sobre los fundamentos de contradicción expuestos por el interesado en su hoja de trámite de vistos, por el cual también se ha formulado oposición que se sustenta en los mismos argumentos planteados para el pedido de nulidad de oficio.

Que, puntualmente, el opositor alega la vulneración de la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 27333 y el numeral 6.1 de los Lineamientos. En este último numeral se regula que la Unidad Registral debe abstenerse de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad cuando se determine duplicidad entre partidas correspondientes a predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 17716, Decreto Legislativo 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, y partidas registrales de predios adjudicados en su oportunidad por el Gobierno Central, los gobiernos regionales o locales.

Que, sobre el particular, la DTR ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la aplicación del supuesto descrito en la mencionada Tercera Disposición Complementaria, así tenemos la Resolución N° 015-2023-SUNARP/DTR del 19 de junio de 2023 que resolvió una impugnación sobre una resolución de una unidad registral que se abstuvo de llevar a cabo el procedimiento de cierre de partidas. En esta resolución se señalan los presupuestos que deben verificarse para la aplicación del numeral 6.1 en cuestión, tales como: i) Que se haya establecido de manera cierta la existencia de duplicidad entre dos partidas; ii) Que el predio inscrito en la partida más antigua haya sido declarado en abandono e incorporado a dominio del Estado en virtud del Decreto Ley N°17716, Decreto Legislativo N°653 o

³ Entiéndase referidos el recurso de reconsideración y el recurso de apelación, artículo 218 de la LPAG.

demás disposiciones conexas y complementarias; iii) Que, la partida menos antigua se haya generado como consecuencia de tal declaración en abandono o adjudicación otorgada por el gobierno central, regional o local a un tercero; iv) Que la declaración en abandono conste de la partida o de los títulos archivados de la partida abierta en segundo lugar.

Que, es de advertir que el citado numeral 6.1 regula la abstención de iniciar el procedimiento de duplicidad de partidas entre partidas de predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 17716, Decreto Legislativo N° 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, sin embargo, en nuestro caso, las partidas registrales menos antiguas 40006715 y P01252047, según se desprende de sus títulos archivados N°1460 del 06 de mayo de 1991 y 01A0017938 del 28 de marzo de 2000, respectivamente, son predios eriazos y no rústicos, además, tampoco consta la declaración de abandono en dichos archivados o en sus partidas registrales; asimismo, la partida más antigua (08005328), según el título archivado N° 787 del 13 de setiembre de 1958, se inmatriculó en virtud de una adjudicación gratuita otorgada por el Estado, mas no consta que este haya sido declarado en abandono e incorporado a dominio del Estado en virtud de las normas descritas en dicho numeral (Decreto Ley N°17716, Decreto Legislativo N° 653 o demás disposiciones conexas y complementarias), con lo cual, se concluye que en el presente procedimiento no se verifican los presupuestos para que esta unidad registral formule abstención.

Que, verificada la oposición ingresada mediante hoja de trámite de vistos (22/06/2023) y la última publicación (14/06/2023), se encuentra dentro del plazo de sesenta (60) días, por lo que se da por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, conforme al penúltimo párrafo del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir no se cerrará ninguna de las partidas, y sólo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento en las partidas duplicadas a través de anotaciones, quedando expedito el derecho de los interesados para recurrir ante el órgano jurisdiccional correspondiente;

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 las partidas N°40006715 y N°P01252047 del Registro de Predios de Huacho, por existencia de superposición total con la partida N°08005328 del mismo Registro, cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución de la Unidad Registral N°082-2023-SUNARP-ZRIX/UREG del 24 de febrero 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 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°40006715 y N°P01252047 y N°08005328 del Registro de Predios de Huacho, 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