SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 499 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 30 de octubre del 2023

SOLICITANTES: Mauro Jesús Morales Rosas, y otros
EXPEDIENTE SIDUREG: N°469, 419, 420, 425 a 431-2021-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas
TEMA: Conclusión por oposición.

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°439-2022**-**SUNARP-ZRIX/UREG del 31 de mayo de 2022, los escritos presentados con hoja de tramite N°09 01-2022-024814 del 21/06/2022 por Víctor Teodoro Morales Rosas; N°09 01-2022-028002 del 12/07/2022 por Mauro Jesús Morales Rosas; N°09 01-2022-028003 del 12/07/2022 por Julio David Vitaliano Morales Rosas; N°09 01-2022-028004 del 12/07/2022 por Manuel Simón Gamero Morales y Víctor Manuel Gamero Rosas, N°E-01-2022-36302 del 05/08/2022 por Cesar Amadeo Llerena Morales y Rosa Elena Nélida García Villanueva de Llerena, N°E-01-2022-36234 del 05/08/2022 por Felipe Orlando Lévano Rivas representado por su apoderada Rosario Lucy Lévano Rivas; N°E-01-2022-36232 del 05/08/2022 por Rodolfo Manuel Lévano Bazalar; N°E-01-2022-39467 del 15/08/2022 por Yolanda Ochoa Olivares; N°E-01-2022-37859 del 10/8/2022 encauzado con Informe N°00025-2023-SUNARP/ZRIX/UA/TD del 23/02/2023 y reiterado con hoja de trámite N°E-01-2023-019790-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 24/02/2023 por Charles Bacilio Riveros Riveros; N°E-01-2022-42104-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 22/08/2022 por María Magdalena Revelo Rivera Vda. De Usca, Maritza Teófila Rufina Revelo Rivera y Norma Elizabet Revelo Rivera; N°E-01-2022-42108-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 22/08/2022 por Jorge Torres Cueva, Gudelia Isabel López Rivera, Carmen López Rivera, Flumencio Augusto López Rivera, Felipe Jesús Blas Delgado, Martha Rodríguez De Blas y Neptalí Jorge López Rivera; N°E-01-2022-79979-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 25/11/2022 por Alicia Donicia Bermúdez Aparicio, y N°E-01-2023-67630-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 27/06/2023 por Hilario Vera Chávez, y demás documentación que integran el expediente administrativo;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°439-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 31 de mayo de 2022, se dispuso el inicio al procedimiento de cierre de las partidas Nos.12310969, 12310968, 12310967, 07061506,

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968

46856384 46851021, 07067769, 14537667, 46544544 y N°43349511 (partidas menos antiguas) del Registro de Predios de Lima, por superposición total de áreas con inscripciones incompatibles con el inscrito en la partida N°49042955 (más antigua), del mismo Registro.

Que, el procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles regulado por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, tiene por objeto solucionar mediante el cierre de la partida menos antigua, una anomalía registral generada por la apertura de dos o más partidas para un mismo elemento determinante de su apertura. Dicho procedimiento contempla la emisión de la Resolución de inicio del procedimiento de cierre de partidas, la notificación de ésta a los titulares registrales dominiales y a aquellos que pudieran verse perjudicados por el eventual cierre, la publicidad mediante anotaciones en las respectivas partidas del procedimiento de cierre, la publicación de un extracto de la resolución en el diario oficial El Peruano y en otro de mayor circulación nacional, así como en la página web de la entidad, a efectos de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre dentro de los 60 días siguientes, contados a partir de la fecha de la última publicación del aviso, en la forma prevista en el último párrafo del precitado artículo; y, finalmente, en caso de no presentarse oposición, la disposición de cierre de la partida menos antigua.

Que, con la precitada resolución se dispuso notificar a los titulares de las partidas registrales antes mencionadas, así como aquéllos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 60 del mencionado Reglamento General, en concordancia con las normas de notificación establecidas por el capítulo III del Título I del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444- Ley del Procedimiento Administrativo General y por los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios”, aprobados por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°008-2022-SUNARP/DTR; a fin de que los interesados puedan formular la respectiva oposición, de ser el caso.

En el presente caso, conforme consta de los actuados, la publicación del aviso del referido procedimiento descrito en el primer considerando, se efectuaron en el diario "La República” el 06 de setiembre de 2022 y en el Diario Oficial "El Peruano" el 23 de setiembre de 2022, a efectos que cualquier interesado pueda apersonarse y formular oposición al procedimiento iniciado, de conformidad con lo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, se publicitó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas en las mencionadas partidas registrales con fecha 11.05.2022; procediéndose a la notificación de los titulares del dominio de las partidas mencionadas en el primer considerando, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre de la partida menos antigua; siendo que, de los cargos de las notificaciones realizadas a los interesados, *se advierte de los actuados, que la última notificación se efectuó mediante acto administrativo con fecha 14.11.2022.*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento de cierre de partidas puede concluir de dos maneras: una con la declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo de 60 días de publicitada la existencia de duplicidad de partidas no se formule oposición al cierre, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; y la segunda forma sin la declaración de cierre de partida cuando dentro del plazo precitado se haya formulado oposición al cierre de partidas, quedando 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.

Este mismo artículo señala también que 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. Asimismo, formulada 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; es decir, no se cerrará ninguna de las partidas, y solo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento a través de anotaciones en las partidas duplicadas.

De igual manera, debido a la 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.

En el presente caso, el señor Mauro Jesús Morales Rosas con fecha 12/07/2022 en su condición de propietario del inmueble inscrito en la partida N°12310967, formula su oposición, argumentando que, el Informe Técnico N°014387-2021-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT del 19/07/2021 de la oficina de Catastro, si bien ha señalado la existencia de duplicidad de partidas registrales por existencia de superposición de áreas, este sería producto de un error técnico. Además, la acción iniciada a instancia de parte de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., obedece a una acción planificada del tráfico inmobiliario de quienes actuando de mala fe registral quieren aprovecharse de una partida antigua denominada fundo Copacabana inscrita en la partida 49042955. ***En el mismo sentido, sostienen también*** el señor Julio David Vitaliano Morales Rosas, en su calidad de propietario del inmueble inscrito en la partida N°12310969, y los señores Manuel Simón Gamero Morales y Víctor Manuel Gamero Rosas en su calidad de copropietarios del inscrito en la partida N°12310968, ambos con fecha 12/07/2022 (todos encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968

Asimismo, el señor Víctor Teodoro Morales Rosas, con fecha 21/06/2022, formula oposición al inicio del procedimiento de cierre de las partidas 12310967, 12310968 y 12310969 seguidas mediante la resolución recurrida, al considerar que el cierre de una partida implica tácitamente su rectificación y eso es solo competencia de la autoridad Judicial y no de la Unidad Registral.

Por su parte, los señores Cesar Amadeo Llerena Morales y Rosa Elena Nélida García Villanueva de Llerena, con fecha 05/08/2022, en calidad de copropietarios del inmueble inscrito en la partida 46856384 formulan su oposición (encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos), señalando que la medida dictada con la resolución recurrida afecta nuestros derechos de propiedad de manera indirecta. Además, sostienen en la inexistencia de superposición total de su propiedad inscrita en la partida 46856384 con el inmueble del fundo Copacabana inscrita en la partida 49042955, toda vez que la inscripción de ambos predios tiene orígenes y fechas distintas de registro.

Por otro lado, el señor Felipe Orlando Lévano Rivas representado por su apoderada Rosario Lucy Lévano Rivas, con fecha 05/08/2022, formula oposición con arreglo al artículo 60, parte final, del Reglamento General de los Registros Públicos, contra la prosecución del procedimiento de cierre de las partidas Nos.12310969, 12310968, 12310967, 07061506, 46856384 46851021, 07067769, 14537667, 46544544 y 43349511 cuyo inicio se dispuso mediante la citada Resolución N°439-2022-SUNARP-ZRIX/UREG, señalando que, la partida 49042955 fue inscrita con título 1197 del 15.09.1903 con área de 153 fanegadas, cuyas áreas no se precisa y cuya medida fanegada es impertinente; además, se han inscrito diversas rectificaciones y modificaciones de áreas -que han quedado sin fijación, en la resolución recurrida. Esta ausencia de precisión, produce una situación abstracta, la que es impropia para la emisión de la resolución recurrida. ***En el mismo sentido, sostiene también****, el señor Rodolfo Manuel Lévano Bazalar* en el documento de fecha 05/08/2022, al formular su oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de las partidas registrales Nos.12310969, 12310968, 12310967, 07061506, 46856384 46851021, 07067769, 14537667, 46544544 y 43349511, cuyo inicio se dispuso en la citada Resolución N°439-2022-SUNARP-ZRIX/UREG (encontrándose dentro del plazo establecido en el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos).

Asimismo, mediante el documento de fecha 01/09/2022, presentada por Yolanda Ochoa Olivares, en su calidad de copropietaria del inmueble inscrito en la partida 46544544, formula su oposición argumenta que el cierre de partida conllevaría implícitamente en cancelar e invalidar el asiento de inscripción de su propiedad, por lo que, quien tenga interés y cuyo derecho haya sido lesionado lo solicite ante el órgano jurisdiccional correspondiente, quien previa tramitación con las garantías de debido proceso ordenará lo que corresponda, dándose por concluido dicho procedimiento.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968

Por su parte, el señor Charles Bacilio Riveros Riveros, con fecha 10/8/2022 (encauzado con Informe N°00025-2023-SUNARP/ZRIX/UA/TD del 23/2/2023 y reiterado con hoja de trámite E-01-2023-019790 del 24/02/2023), en su condición de propietario del inmueble inscrito en la partida N°12310967, formula oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos, manifestando que, visto la solicitud de cierre y el gráfico referencial del Informe Técnico 014387-2021-Z.R.N°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT, es insuficiente para arribar a la conclusión de superposición de áreas, toda vez que no describe los datos técnicos del polígono del predio Fundo Copacabana, inscrito en el tomo 51 fojas 375, cuyo título archivado data del año 1903, con un área de 418 fanegadas, máxime si en los planos topográficos y de parcelación visados por la Dirección de Agua de Regadío del Ministerio de Agricultura, que dan merito a la adjudicación a favor de primigenios propietarios, la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal, no se menciona como antecedente este supuesto fundo Copacabana.

De otro lado, los señores María Magdalena Revelo Rivera Vda. De Usca, Maritza Teófila Rufina Revelo Rivera, Norma Elizabet Revelo Rivera, con fecha 22/08/2022, en tanto se pretende afectar sus derechos inscritos en la partida N°07067769 (independizada de la partida N°07059328), han formulado oposición al cierre de dicha partida, manifestando que su predio no forma parte ni se encuentra dentro del área mayor inscrita en la partida 49042955 referido al predio del Fundo Copacabana, propiedad de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C.

Asimismo, los señores Jorge Torres Cueva, Gudelia Isabel López Rivera, Carmen López Rivera, Flumencio Augusto López Rivera, Felipe Jesús Blas Delgado, Martha Rodríguez De Blas y Neptalí Jorge López Rivera con fecha 22/08/2022, en su calidad de copropietarios del inmueble inscrito en la partida N°46851021 (independizado de la partida 07059328), formulan su oposición, señalando que dicha medida afectan sus derechos inscritos en la citada partida registral, puesto que su predio no forma parte ni se encuentra dentro del área mayor inscrita en la partida 49042955 de propiedad de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., referido al predio del Fundo Copacabana.

Por su parte, la señora Alicia Donicia Bermúdez Aparicio con fecha 25/11/2022, en calidad de copropietaria del inmueble inscrito en la partida 07061506, ha formulado oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos, señalando que su propiedad descansa sobre una compraventa del año 1962, y que los actos efectuados en la partida, han sido de forma legal, por lo que debe declarase su conclusión.

En tal sentido, siendo que la última publicación fuera el 23/09/2022 en el Diario Oficial “El Peruano”, y dado que en el presente caso ya se ha formulado oposiciones que abarca todas las partidas involucradas en el procedimiento iniciado mediante la Resolución N°439-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, precisando las causales que determinan la improcedencia del cierre, y dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60° del citado Reglamento, corresponde en aplicación de lo prescrito en los incisos 1.6 (principio de

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968

informalismo)[1] y 1.10 (principio de eficacia)[2] previsto en el artículo lV del Título Preliminar del TUO de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, darse por concluido dicho procedimiento iniciado, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia, en las partidas materia de duplicidad, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Por otro lado, si bien el señor Hilario Vera Chávez como titular del derecho inscrito en la partida 14537667, ha presentado un escrito manifestando su oposición al cierre de esta, con fecha 27.06.2023 mediante la hoja de trámite de vistos, N°E-01-2023-067630, alegando que, sería injusto pretender cerrar dicha partida, ya que no habría recibido ninguna notificación en su domicilio, enterándose por otros medios; cabe indicar que, de acuerdo a lo señalado en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución, y según los cargos de notificación personal, se advierte que, la última notificación cursada al señor Hilario Vera a la dirección según el DNI 19550787 más el Google como "*Av. Huarangal, mz. E, lote 03, AA.HH. Nueva Juventud, distrito de Puente Piedra. Ref. Paradero Letra azul- Lomas de Carabayllo, gran Mercado Zapallal",* fue válidamente diligenciada con fecha 15.12.2022, dejándose bajo puerta, según cargo obrante en el expediente administrativo de la citada Resolución N°439-2022-SUNARP-ZRIX/UREG (*domicilio que coincide con el escrito ingresado con el documento de fecha 27.06.2023); Por lo tanto, de acuerdo a lo señalado,* no resulta procedente admitir dicha oposición, por devenir en extemporáneo, en cuanto al momento que fue presentada, por cuanto fue notificado el 15.12.2022 y formuló oposición el 27.06.2023, fuera del plazo de los 60 días hábiles que establece el artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos; sin embargo, respecto de la partida 14537667 ya se ha formulado oposición conforme se indica en el décimo segundo considerando de esta resolución.

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 partidas cuyo inicio se dispuso mediante la Resolución de la Unidad Registral N°439-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 31de mayo de 2022, al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con lo establecido por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO. - REMITIR una copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, para que designe

[1] 1.**6 Principio de informalismo. -** Las normas de procedimiento deben ser interpretadas de forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.

[2] **1.10 Principio de eficacia. -**Los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento, ni causen indefensión a los administrados. En todos los supuestos de aplicación de este principio, la finalidad del acto que se privilegie sobre las formalidades no esenciales deberá ajustarse al marco normativo aplicable y su validez será una garantía de la finalidad publica que se busca satisfacer con la aplicación de este principio.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968

al Registrador Público que deba dejar constancia en las partidas registrales Nos.12310969, 12310968, 12310967, 07061506, 46856384, 46851021, 07067769, 14537667, 46544544, 43349511 y 49042955 del Registro de Predios de Lima, de la conclusión del procedimiento de cierre dispuesta en el artículo precedente.

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

ARTICULO CUARTO. - DECLARAR improcedente por extemporáneo el escrito de oposición al cierre de partida presentada por el señor Hilario Vera Chávez mediante la hoja de tramite N°E-01-2023-67630-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 27/06/2023, por las consideraciones expuestas en el penúltimo considerando de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU 20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2023/10/30 16:18:27-0500

Firmado digitalmente por
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N°IX – Sede Lima
SUNARP

sunarp

Firmado digitalmente por:
RIVERA MARTINEZ Ysabel Lucia FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2023/10/30 14:07:32-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 6869082968