



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

**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N.º 529 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG**

Lima, 14 de noviembre del 2023

**SOLICITANTE: Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C**

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp.: (H.T. N.º 09 01-2022. 012762 -Exp. Sidureg 2021-00005-DP-PI-L -, N.º 09 01-2022. 018405 – Exp. Sidureg 2021-00006-DP-PI-L -, N.º 09 01-2022. 031116 - Sidureg 2021-00001-DP-PI-L -, N.º 09 01-2022. 081592 - Sidureg 2021-00003-DP-PI-L - y N.º 09 01-2022. 081596 - Sidureg 2021-00002-DP-PI-L -).

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas del Registro de Predios de Lima (solicitud de oposición).

**TEMA:** Procede la solicitud de oposición cuando se cumple con los requisitos establecidos por el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

**VISTOS:** La Resolución de la Unidad Registral N.º 079-2022-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 16 de febrero de 2022, y demás documentación que integran el expediente administrativo; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de esta Unidad Registral N.º 079-2022-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 16 de febrero de 2022, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas registrales n.º 46450272, n.º 42972916, n.º 42987948, n.º 42987964 y n.º 42987956 del Registro de Predios de Lima (partidas menos antiguas), por duplicidad con inscripciones incompatibles, por superposición total, con el predio inscrito en la partida registral n.º 49042955 (partida más antigua) del mismo Registro;

Que, con la citada 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 Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante T.U.O del Reglamento General) en

concordancia con las normas de notificación establecidas por el capítulo III del Título I del Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 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.º 008-2022-SUNARP/DTR; a fin de que los interesados puedan formular la respectiva oposición, de considerarlo conveniente;

Que, el procedimiento de cierre de partidas con inscripciones incompatibles regulado por el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General, 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 de la partida, 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, la notificación es el acto procedimental mediante el cual se pone en conocimiento de las partes o de los terceros interesados, con las formalidades establecidas normativamente, el contenido de un acto o resolución determinada, relevante para los derechos de éstos o para el desenvolvimiento eficiente del procedimiento. Así pues, la notificación tiene por objeto, de un lado, garantizar el debido procedimiento permitiendo la posibilidad de ejercer los derechos de defensa y de contradicción y, del otro, hacer eficaz el acto o resolución administrativa materia de notificación;

Que, a mayor detalle, de los actuados se verifica que se ha cumplido con todo lo ordenado en la aludida resolución de esta Unidad. Así pues, se publicitó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas en las partidas registrales n.º 46450272, n.º 42972916, n.º 42987948, n.º 42987964 y n.º 42987956 del Registro de Predios de Lima, con fecha 18 de marzo de 2022; asimismo, en varias ocasiones (16, 23 y 24 de febrero de 2022, 20, 23 y 25 de mayo de 2022) se cursaron las notificaciones personales a los domicilios de las personas naturales y, en su caso, de sus representantes legales y apoderados, de los involucrados en el referido procedimiento, que constan en los últimos documentos registrados en los distintos Registros de esta Zona Registral, los señalados en los documentos presentados, así como en los consignados en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - Reniec;

Que, asimismo, se efectuó la publicación del extracto de la resolución correspondiente en el diario "La República" así como en el Diario Oficial "El

Peruano", los días 26 de abril de 2022 y 15 de junio de 2022, respectivamente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre;

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General, el procedimiento de cierre de partidas puede concluir de dos maneras, una primera 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 otra forma, sin la declaración de cierre de partida cuando, dentro del plazo precitado, se haya formulado oposición al cierre;

Que, de conformidad con lo dispuesto por el penúltimo párrafo del artículo 60 del mencionado T.U.O del Reglamento General, *“Transcurridos 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, la Gerencia Registral (ahora 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, 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 otra 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.**”*. (negrilla nuestra);

Que, como consecuencia de la emisión, notificación y publicación de la Resolución de vistos, respecto del cierre de las partidas registrales n.º 46450272, n.º 42972916, n.º 42987964, n.º 42987948 y n.º 42937956 del Registro de Predios de Lima (partidas menos antiguas); se han presentado escritos de oposición de los administrados: María Angélica Ballinas Granados viuda de Rosas, Rocío Consuelo Gálvez Ballinas, Alfredo Luis Samuel Gálvez Ballinas, Ana Cecilia Gálvez Ballinas, la sucesión testamentaria de César Raúl Gálvez Flores, Julio César Ballinas Arias, María Cristina Ballinas Granados de Oliva, Manuel Ricardo Ballinas Casis, Ivo Luis Vlásica Ballinas y Mirko Ernesto Vlásica Ballinas<sup>1</sup>, representados por Ana Cecilia Gálvez Ballinas quien actúa, también, por su propio derecho; titulares registrales, en copropiedad, del predio inscrito en la partida registral n.º **42972916**; Orlando Agustín Burin Matasa<sup>2</sup>, titular registral del predio inscrito en la partida registral n.º **46450272** (Lote 27 Mz. D Parcelación Semi-Rústica Dalmacia, Puente Piedra); Jorge Luis Paucas Becerra<sup>3</sup>, representado por el abogado César Enrique Pacheco Chávez, titular registral del predio inscrito en la partida registral n.º **42987964**, Gladys Rojas Requena<sup>4</sup>, titular registral de los predios inscritos en las partidas registrales n.º

<sup>1</sup> H.T. 2022-012762 del 29.03.2022.

<sup>2</sup> H.T. 2022-018405 del 11.05.2022 reiterada por H.T. 2022-022896 del 08.06.2022.

<sup>3</sup> E-01-2022-031116 del 22.07.2022 con sendas reiteraciones.

<sup>4</sup> E-01-2022-081592 del 30.11.2022 y H.T. 2022-081596 del 30.11.2022 reiterada por e-01-2023-019837 del 24.02.2023.

**42987948** y n.º **42987956** (Lotes 3 y 2 de la MZ. A Fundo Dalmacia, Puente Piedra);

Que, acorde con lo dispuesto por el artículo 60 del precitado T.U.O del Reglamento General, se establece que la oposición se formulará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas; es decir, que la formulación de la oposición requiere que se cumpla los siguientes tres requisitos: a) Ser formulada por el interesado, entendiéndose como tal a quien pudiera resultar afectado con el cierre (titular dominial o titular de algún derecho inscrito en la partida a ser cerrada o que pudiera inscribirse en ésta). b) Ser formulada por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas. c) Ser presentada hasta los 60 días contados desde la fecha de la última publicación en los diarios del extracto de la correspondiente resolución de inicio del procedimiento de cierre de partidas;

Que, verificadas las precitadas solicitudes de oposición, se evidencia que las mismas fueron formuladas por los titulares registrales y afectados, con lo que se verifica que se cumplió con el primer requisito a que alude el penúltimo párrafo del artículo 60 del T.U.O del Reglamento General;

Que, asimismo, sendos escritos de oposición fueron presentados por escrito y precisando las causales por las que consideran que no existe duplicidad, los motivos porque son improcedentes e invocando mejor derecho de propiedad (manifestando, entre otros argumentos, que no existe superposición en la medida que la antigüedad de la partida de las que proceden sus titularidades tienen como antecedente partidas más antiguas y de quienes ostentan las titularidades; el haberlas adquirido de los anteriores propietarios que aparecían en registros públicos, que no existen elementos técnicos necesarios que permiten determinar la ubicación del área inscrita en las partidas involucradas, por lo que no sería posible efectuar las comparaciones gráficas correspondientes; y sobre la base de los principios de legitimación y especialidad recogidos por el artículo 2013 del Código Civil y numerales VII y IV del título preliminar así como del artículo 60 del T.U.O del Reglamento General, del derecho a la propiedad que recoge el artículo 923, 993, 1529 y 2014 del Código Civil y el de la inviolabilidad del mismo contemplado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú; así como aduciendo que les fueron adjudicadas por Ley expresa), acompañando copia de las normas respecto de las cuáles se les adjudicó; cumpliendo por ende con el segundo requisito del precitado artículo del reglamento;

Que, con relación al tercer requisito, es de precisar que de la verificación de los cargos de notificación personal (16.02.2022, 23.02.2022, 24.02.2022, 20.05.2022, 23.05.2022 y 25.05.2022) y la fecha de la publicación del extracto de la resolución que dispuso el inicio del procedimiento de cierre, en los diarios La República (26.04.2022) y oficial "El Peruano" (15.06.2022) y la fecha en la que se presentaron las precitadas solicitudes de oposición; se evidencia que tres (03) de las cinco (05) cumplen con el mencionado requisito pues tenían - para presentar sus solicitudes de oposición, indistintamente, dependiendo de la fecha del cargo de recepción de la notificación (16.05.2022, 23.05.2022, 24.05.2022,

19.08.2022, 22.08.2022 y 24.08.2022), y de la última publicación del extracto de la resolución – como fecha máxima hasta el 15.09.2022; sin embargo, las dos últimas fueron presentadas con fecha 30 de noviembre de 2022;

Que, en consecuencia tres (03) de las cinco (05) solicitudes de oposición presentadas, -las relativas al cierre de la partidas registrales n.º 46450272, n.º 42972916 y n.º 42987964 del Registro de Predios de Lima - sí cumplen con los requisitos de forma a que alude el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General, no correspondiendo evaluar los criterios de fondo argumentados por los administrados conforme a la reiterada jurisprudencia emitida por la segunda instancia administrativa para este tipo de procedimiento (Dirección Técnica Registral); toda vez que compete al Poder Judicial dilucidar respecto a quienes ostentan el mejor derecho de propiedad o la nulidad de las inscripciones registrales, de conformidad con lo establecido por el artículo 2013 del Código Civil<sup>5</sup>;

Que, no obstante, las otras dos (02) de las cinco (05) solicitudes de oposición - las presentadas por la administrada Gladys Rojas Requena, respecto al cierre de las partidas registrales n.º 42987948 y n.º 42987956 del Registro de Predios de Lima, no cumplen con el requisito del plazo reglamentario para formularla; toda vez que la titular de los predios inscritos en las partidas registrales, precitadas, fue notificada, válidamente, con fecha 24 de febrero de 2022 y la última publicación del extracto de la resolución de inicio fue publicada en el diario Oficial El Peruano el día 15 de junio de 2022; por lo que tenía como plazo máximo para presentar oposición hasta el día 15 de setiembre de 2022; sin embargo, las mismas fueron presentadas con fecha 30 de noviembre de 2023;

Que, en ese sentido, esta Jefatura de Unidad declara **inadmisibles**, por extemporáneas, las **solicitudes de oposición presentadas** por la administrada Gladys Rojas Requena, respecto al cierre, por superposición total, de las **partidas registrales n.º 42987948 y n.º 42987956** del Registro de Predios de Lima; en la medida que fueron presentadas fuera del plazo reglamentario regulado por el último párrafo del artículo 60 del T.U.O del Reglamento General, y por ende, se dispone el cierre de las mismas;

Que, en esa misma línea, advierte que se ha cumplido con los requisitos de forma para formular oposición al procedimiento de cierre por duplicidad (superposición total) de las partidas registrales n.º **46450272**, n.º **42972916** y n.º **42987964** del Registro de Predios de Lima; cuyo inicio fue dispuesto por Resolución de la Unidad Registral N.º 079-2022-Z.R.NºIXUREG del 16 de febrero de 2022, por lo que corresponde declarar **concluido el procedimiento de cierre**, por superposición total, respecto de las precitadas partidas cuyas solicitudes de oposición fueron formuladas cumpliendo los requisitos establecidos por el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General;

---

<sup>5</sup> CÓDIGO CIVIL

Artículo 2013.- Principio de legitimación: El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

De conformidad con lo dispuesto por el literal l) del artículo 45 de Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp - MOP, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 155-2022-SUNARP/SN;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DAR POR CONCLUIDO**, el procedimiento administrativo de cierre por duplicidad de partidas registrales, por superposición total respecto de los predios inscritos en las **partidas registrales n.º 46450272, n.º 42972916 y n.º 42987964 del Registro de Predios de Lima**; cuyo inicio fue dispuesto por Resolución de esta Unidad Registral N.º 079-2022-Z.R.NºIXUREG del 16 de febrero de 2022, por haberse formulado sendas oposiciones a su prosecución; así como disponer que se extiendan las anotaciones de conclusión del procedimiento en las partidas precitadas.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR** inadmisibles las solicitudes de oposición presentadas por la administrada Gladys Rojas Requena, mediante E-01-2022-081592 y E-01-2022-081596, del 30 de noviembre de 2022, por extemporáneas.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER** el cierre de las **partidas registrales n.º 42987948 y n.º 42987956 (partidas menos antiguas) del Registro de Predios de Lima**, por existir duplicidad (superposición total) con inscripciones incompatibles con el predio inscrito en la partida registral n.º 49042955 (partida más antigua) del mismo Registro.

**ARTICULO CUARTO: REMITIR** copia certificada de la presente resolución al Responsable (e) de la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, a efectos de que designe al Registrador Público que deberá ejecutar lo dispuesto por los artículos precedentes de la presente resolución.

**ARTÍCULO QUINTO: NOTIFÍQUESE** a los titulares registrales de las partidas registrales mencionadas en los artículos primero y tercero de la presente resolución, así como aquéllos que tienen otros derechos inscritos en las partidas a cerrarse, para los fines pertinentes.

**Regístrese y comuníquese.**

**Firmado digitalmente  
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI  
Jefe de la Unidad Registral  
Zona Registral N.º IX – Sede Lima  
SUNARP**

AGHS/mlf.-  
Exp.Sidureg: 2021-00005-DP-PI-L (H.T. N.º 09 01-2022. 012762)  
2021-00006-DP-PI-L (H.T. N.º 09 01-2022. 018405)

2021-00001-DP-PI-L (H.T. N.º 09 01-2022. 031116)  
2021-00003-DP-PI-L (H.T. N.º 09 01-2022. 081592)  
2021-00002-DP-PI-L (H.T. N.º 09 01-2022. 081596)