



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

**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 531- 2023-SUNARP-ZRNIX-/UREG**

Lima, 22 de noviembre de 2023

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

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2021-000214, 2021-000218, 2021-000227, 2021-000228 y 2021-000229-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas

**TEMA:** Concluido el procedimiento de cierre de partida por duplicidad con inscripciones incompatibles, al haberse formulado oposición.

**VISTOS:** La Resolución de la Unidad Registral N°500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 27/10/2021, los escritos de oposiciones presentados por Luis Alberto Juarez Cueva, mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-052505-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 10/12/2021 y la hoja de trámite N° 09 01-2022-018149-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 09/05/2022; por Benito Quintin Juárez Cueva, mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-052506 del 10/12/2021 y la hoja de trámite N° 09 01-2022-018147-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 09/05/2022; por Flor de María Juárez Vda. de Ramos, la hoja de trámite N° 09 01-2021-052503 del 10/12/2021 y la hoja de trámite N° 09 01-2022-018155 del 09/05/2022; por Mabila Bocanegra Guerrero mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-0551263; por Eusebia Candelaria Juarez Cueva, mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-052502 del 10/12/2021 y la hoja de trámite N° 09 01-2022-018153 del 09/05/2022; por Manuel Hermógenes Juárez Cueva, mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-052504 del 10/12/2021 y la hoja de trámite N° 09 01-2022-018151 del 09/05/2022; por Lucia Meléndez Yachachin Vda. de Quispe, mediante hoja de trámite N° 09 01-2022-016180 del 25/04/2022; por Sylvana Anaid Rivera Pizarro y Krystell Evelyn Montenegro Jimenes en representación de Scotiabank Perú S.A.A., mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-051301 del 02/12/2021 y la hoja de trámite N°09 01-2022-011037 del 17/03/2022; por María Leonor Glaciana Cato Cuniberti en representación de Maluplast S.A.C., mediante hoja de trámite N° 09 01-2021-055617 del 29/12/2021; y por Julio Teobaldo Bernuy Méndez en representación de Fabriper Hnos. Ltda., mediante hoja de trámite N° 09 01-2022-014121 del 07/04/2022; y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

## CONSIDERANDO:

Que, por Resolución de la Unidad Registral N°500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 27 de octubre del 2021, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas N°07061488, 46631501, 13649120, 49019152 y 46584457 del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida N°49042955 del mismo Registro.

Que, la publicación del aviso del inicio del procedimiento descrito en el considerando precedente, se realizó en el diario “La República” y en el Diario Oficial “El Peruano”, los días 30 de diciembre del 2021 y 09 de febrero del 2022, respectivamente. Asimismo, se publicó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas con fecha 19 de enero del 2022 en el Asiento B00001 de las partidas N°07061488, 46631501 y 46584457; Asiento B00002 de las partidas N°13649120 y 49019152; y Asiento B00013 de la partida N°49042955.

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 de 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 a la declaración de cierre, invalidez o cualquier pretensión destinada a rectificar a 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, 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, la oposición de cierre presentada mediante HT N° 2021-052505 y ampliada por HT N° 2022-018149 de la partida N°**07061488** del Registro de Predios de Lima, el señor Luis Alberto Juarez Cueva manifiesta distintos argumentos legales, entre ellos el Decreto Ley 14011, señalando lo siguiente: *“Facultar al Consejo de Puente Piedra a extender título de propiedad a los actuales poseedores, que en su momento acrediten indubitablemente su posesión (veníamos viviendo desde el año 1945, nuestros padres)”*; Asimismo indicó: *“La presente Ley 14011 nos permite inscribir el Título en los Registros de Propiedad Inmueble*

*con la Partida 07059328(fojas 455- tomo 1237) ello en virtud del título archivado N° 2231 del 05/05/1964”. Del mismo modo, el Decreto Ley 14537: “(...) Adjudicarse a título gratuito a la asociación de pequeños agricultores de zapallal las 271.5400 hectáreas, de este espacio nace la partida matriz N°07059328 del 19/08/1963”; y por último “Con respecto a la derogación del Decreto Ley N°14537 del 4 de julio de 1963 por la Ley 16207 publicado el 15/07/1966 (...), no invalidaría jamás mi título y ni la partida registral N°07061488 pues ninguna Ley es retroactiva.”*

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 10/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-052506 y ampliada por HT N° 2022-018147 de la partida N°**07061488** del Registro de Predios de Lima, el señor Benito Quintín Juárez Cueva, manifiesta distintos argumentos legales, entre ellos el Decreto Ley 14011, señalando lo siguiente: *“Facultar al Consejo de Puente Piedra a extender título de propiedad a los actuales poseedores, que en su momento acrediten indubitadamente su posesión (veníamos viviendo desde el año 1945, nuestros padres)”*; Asimismo indicó: *“La presente Ley 14011 nos permite inscribir el Título en los Registros de Propiedad Inmueble con la Partida 07059328(fojas 455- tomo 1237) ello en virtud del título archivado N° 2231 del 05/05/1964”*. Del mismo modo, el Decreto Ley 14537: *“(…) Adjudicarse a título gratuito a la asociación de pequeños agricultores de zapallal las 271.5400 hectáreas, de este espacio nace la partida matriz N°07059328 del 19/08/1963”*; y por último *“Con respecto a la derogación del Decreto Ley N°14537 del 4 de julio de 1963 por la Ley 16207 publicado el 15/07/1966 (...), no invalidaría jamás mi título y ni la partida registral N°07061488 pues ninguna Ley es retroactiva.”*

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 10/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-052503 y ampliada por HT N° 2022-018155 de la partida N°**07061488** del Registro de Predios de Lima, la señora

Flor de María Juárez Vda. de Ramos manifiesta distintos argumentos legales, entre ellos el Decreto Ley 14011, señalando lo siguiente: *“Facultar al Consejo de Puente Piedra a extender título de propiedad a los actuales poseedores, que en su momento acrediten indubitablemente su posesión (veníamos viviendo desde el año 1945, nuestros padres)”*; Asimismo indicó: *“La presente Ley 14011 nos permite inscribir el Título en los Registros de Propiedad Inmueble con la Partida 07059328(fojas 455- tomo 1237) ello en virtud del título archivado N° 2231 del 05/05/1964”*. Del mismo modo, el Decreto Ley 14537: *“(…) Adjudicarse a título gratuito a la asociación de pequeños agricultores de zapallal las 271.5400 hectáreas, de este espacio nace la partida matriz N°07059328 del 19/08/1963”*; y por último *“Con respecto a la derogación del Decreto Ley N°14537 del 4 de julio de 1963 por la Ley 16207 publicado el 15/07/1966 (...), no invalidaría jamás mi título y ni la partida registral N°07061488 pues ninguna Ley es retroactiva.”*

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 10/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-052502 y ampliada por HT N° 2022-018153 de la partida N°**07061488** del Registro de Predios de Lima, la señora Eusebia Candelaria Juárez Cueva manifiesta distintos argumentos legales, entre ellos el Decreto Ley 14011, señalando lo siguiente: *“Facultar al Consejo de Puente Piedra a extender título de propiedad a los actuales poseedores, que en su momento acrediten indubitablemente su posesión (veníamos viviendo desde el año 1945, nuestros padres)”*; Asimismo indicó: *“La presente Ley 14011 nos permite inscribir el Título en los Registros de Propiedad Inmueble con la Partida 07059328(fojas 455- tomo 1237) ello en virtud del título archivado N° 2231 del 05/05/1964”*. Del mismo modo, el Decreto Ley 14537: *“(…) Adjudicarse a título gratuito a la asociación de pequeños agricultores de zapallal las 271.5400 hectáreas, de este espacio nace la partida matriz N°07059328 del 19/08/1963”*; y por último *“Con respecto a la derogación del Decreto Ley N°14537 del 4 de julio de 1963 por la Ley 16207 publicado el 15/07/1966 (...), no invalidaría jamás mi título y ni la partida registral N°07061488 pues ninguna Ley es retroactiva.”*

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 10/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo

determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-052504 y ampliada por HT N° 2022-018153 de la partida N°**07061488** del Registro de Predios de Lima, el señor Hermógenes Manuel Juárez Cueva manifiesta distintos argumentos legales, entre ellos el Decreto Ley 14011, señalando lo siguiente: *“Facultar al Consejo de Puente Piedra a extender título de propiedad a los actuales poseedores, que en su momento acrediten indubitablemente su posesión (veníamos viviendo desde el año 1945, nuestros padres)”*; Asimismo indicó: *“La presente Ley 14011 nos permite inscribir el Título en los Registros de Propiedad Inmueble con la Partida 07059328(fojas 455- tomo 1237) ello en virtud del título archivado N° 2231 del 05/05/1964”*. Del mismo modo, el Decreto Ley 14537: *“(…) Adjudicarse a título gratuito a la asociación de pequeños agricultores de zapallal las 271.5400 hectáreas, de este espacio nace la partida matriz N°07059328 del 19/08/1963”*; y por último *“Con respecto a la derogación del Decreto Ley N°14537 del 4 de julio de 1963 por la Ley 16207 publicado el 15/07/1966 (...), no invalidaría jamás mi título y ni la partida registral N°07061488 pues ninguna Ley es retroactiva.”*

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 10/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-0161180 de la partida N°**46631501** del Registro de Predios de Lima, la señora Lucia Meléndez Yachachin Vda. de Quispe manifiesta que, en calidad de cónyuge supérstite y heredera forzosa del señor Carmelo Quispe Añanca, se constituye ahora como legítima propietaria, señalando que si bien registralmente figura como titular la sociedad conyugal conformada por Pedro Rosenblat Schuartz y Rosa Victoria Polo Grillo, ellos transfirieron a favor de Fidel Armando Salazar Salinas por minuta de compraventa del 13/04/1983, quien a su vez transfiere la propiedad a favor de Carmelo Quispe Añanca mediante minuta de compraventa del 27/12/1988; en tal sentido la citada recurrente argumenta que el señor Carmelo Quispe Añanca, no figura actualmente como titular registral por cuanto de acuerdo al artículo 2015° del Código Civil, no se ha cumplido con la inscripción del tracto sucesivo de transferencia.

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 25/04/2022, estando dentro del plazo establecido en el inciso e del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir intrínsecamente del plazo de los 60 días hábiles desde el día siguiente de la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022. Asimismo, del

aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-051301 respecto de la partida N°**49019152** del Registro de Predios de Lima; Scotiabank Perú S.A.A., representado por Sylavana Rivera Pizarro y Krystell Montenegro Jimenes, declaran que su representada ha constituido hipoteca a favor suyo, registradas en los asientos D00001, D00002 y D00005 de dicha partida, en respaldo y garantía de las obligaciones asumidas por Maluplast S.A.C. Asimismo señalan en el cuarto ítem: *“En virtud de lo expuesto, si fuera intención de los solicitantes o de la Administración que nuestros derechos de acreedor hipotecario quedaran disminuidos por efectos de la superposición de áreas de los bienes muebles; tal posibilidad debe ser excluida de plano, pues en nuestra condición de terceros acreedores, hemos adquirido conforme a ley, un derecho real de garantía (hipoteca) de parte de quien a ese momento estaba inscrito con facultades para otorgarlo. Al respecto, cabe indicar que la adquisición de dicho derecho real de garantía estuvo amparada en el principio de fe registral a que se refiere el artículo 2014 del Código Civil”*; deduciendo: *“En ese sentido, reiteramos, es un imposible jurídico que nuestros legítimos derechos se vean afectados por efectos del presente procedimiento”*.

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente fue ingresada a nuestro registro el 02/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N° 2021-055617 respecto de la partida N°**49019152** del Registro de Predios de Lima; Maluplast S.A.C., representada por su Gerente General, María Leonor Glaciana Cato Cuniberti, señala que a la fecha de presentación del presente escrito, Maluplast S.A.C. es propietario único y exclusivo del Lote N°09 de la Manzana K-1 de la Parcelación Zapallal de una extensión de 1000 m2 (ahora se encuentra signado con el N°460 con frente a la Av. Zapallal N°446). Por otro lado, narra desde la inmatriculación de las 271.540 hectáreas de su partida matriz N° 07059328 en el Registro de Predios de Lima, la independización del Lote 09 de la manzana K-1, en la partida 49019152; de igual forma refiere el tracto sucesivo de la adquisición de dicho lote, de todos los ex propietarios a lo largo del tiempo, hasta la adquisición de la aludida persona jurídica, en el año 2009.

No obstante, Maluplast S.A.C. argumenta: *“ha adquirido la propiedad del inmueble, es más que evidente que el inicio del procedimiento del cierre de la Partida 49019152 (Lote donde consta inscrito el inmueble de MALUPLAST) y de la partida 07059328 (Predio Matriz de la*

*qual se independizó el inmueble de MALUPLAST) atenta de forma flagrante contra el derecho a la seguridad jurídica, el ejercicio del derecho de propiedad y los intereses de MALUPLAST S.A.C., puesto que el cierre de la partida lo dejará en un estado claro de incertidumbre jurídica debido que se pretende cerrar la partida donde corre inscrita la independización de su propiedad (07059328), y por consiguiente, se eliminará la seguridad jurídica que se le había otorgado a la MALUPLAST S.A.C. con respecto a la inscripción de su predio, consecuentemente se eliminará la oponibilidad erga omnes y la oponibilidad registral y la publicidad registral que constituyen mecanismos de protección y de seguridad jurídica que gozan los propietarios o terceros en relación a un bien inmueble inscrito, impidiéndole entre otros – después del cierre de la partida – disponer o gravar el inmueble en su propiedad .  
(...)”.*

Por otro lado, la Gerente General María Leonor Glaciana Cato Cuniberti, indica que a su representada solo se le notificó la Resolución de la Unidad Registral N°500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG, más no así el Informe Técnico N° 012660-2021-SUNARP-Z.R.N°IX, que fue el sustento técnico de dicha resolución; argumentando que producto de ello: *“(...) constituye desde ya una vulneración muy grave al derecho de defensa y contradicción, puesto que dicho informe es el sustento principal que determina la superposición descrita (...) y que ha generado se ordene el cierre de la Partida N° 49019152 y la Partida N° 07059328, por estar superpuestas a la Partida N°49042955”.*

Finalmente, considera *“(...) que no existen datos suficientes que determinen que efectivamente existe la duplicidad o superposición de partidas debido a que existen deficiencias técnicas en la base gráfica de cada una de las partidas”.*

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente fue ingresada a nuestro registro el 29/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Sin perjuicio de lo señalado por la Gerente General María Leonor Glaciana Cato Cuniberti cabe precisar, que en la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG, contiene el extracto mas fundamental del Informe Técnico N° 012660-2021-SUNARP-ZRN°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT de fecha 28/06/2021.

Que, mediante HT 2021 -053523 de fecha 15/12/2021, FABRIPER HNOS LTDA, representado por el señor Julio Teobaldo Bernuy Méndez, formula Recurso de Apelación contra la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG, en relación a la partida 46584457 del Registro de Predios de Lima, replicando que lo

fundamentado en dicha resolución es totalmente incorrecto, debido a que no se ha aprobado la superposición o duplicidad de partidas en dicha resolución. Asimismo señala: *“El la antes citada resolución se determina como análisis y conclusión que la partida N° 46584457, Mz K1, Lote 8, área aproximada de superposición por metros cuadrados es totalmente, sin embargo, no toman en cuenta que se tiene que esperar el pronunciamiento del área de Catastro con la pruebas técnicas, las cuales son títulos archivados y planos, no se ha descrito de manera técnica la superposición o duplicidad, se nombra de manera global y se hace la mención correspondiente debido a que en el único párrafo que se describió respecto de la partida que represento, solamente mencionan los anteriores propietarios, lo cual es integrado por una sociedad conyugal que independizó, asimismo, se hace mención a la compraventa de la totalidad del inmueble a favor de Fabriper Hermanos S.R.L., lo cual es lo único que se menciona, asimismo, no hay mención técnica descrita alguna, respecto de la partida que represento. A modo de ilustración en el marco del principio constitucional del debido procedimiento administrativo, a la administración le corresponde exponer motivaciones y fundamentos por los que se debe resolver el presente recurso, conforme a sus atribuciones y competencias previamente señaladas en la ley (...)”*

No obstante, el aludido recurso fue encauzado a la Dirección Técnica Registral (2da instancia) de la Sede Central-SUNARP, la cual, mediante Memorándum N° 00265-2022-SUNARP/DTR de fecha 07/03/2022, se indica que se brindó respuesta al administrado, señalando, que no corresponde asignar al escrito presentado, el trámite de un recurso impugnatorio, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 217.2 del artículo 217 del TUO de la Ley N°27444, aprobado mediante D.S 004-2019-JUS: *“Solo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos que pongan fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interpongan contra el acto definitivo”*. En esa misma línea, dicha instancia determinó lo siguiente: *“En el presente caso, la Resolución N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG emitida por su despacho, no constituye un acto que ponga fin a la instancia administrativa y tampoco determina la imposibilidad de continuar con el procedimiento, menos aún se ha producido un estado de indefensión en el administrado, por tanto, no se configura el presupuesto previsto normativamente para acoger o dar trámite a la petición del administrado en virtud de la facultad de contradicción que señala la ley.”*, devolviendo a esta Unidad el expediente para que continúe la tramitación del mismo.

Por otro lado, mediante HT N° 2022-014121, el señor Julio Teobaldo Bernuy Méndez, Gerente General de FABRIPER S.R.L., formula oposición respecto de la partida N°**46584457** del Registro de Predios de Lima., argumentando que la independizaciones realizadas a un predio matriz (en el caso específico de la partida N° 49042955), genera la definición de una nueva área y nuevos linderos, en ese marco, señala: *“En el presente caso y concretamente de lo expuesto en la Resolución emitida por su despacho sustentado en el Informe Técnico N° 012660-2021-SUNARP-ZRN°IX-SEDE LIMA/UREG/CAT, en ella no se ha desarrollado un análisis de los LINDEROS sobre la base de los antecedentes o*

*títulos archivados de la Partida N°49042955 (tomo 51, Fojas 375 y siguientes) y concretamente de los que han surgido luego de las rectificaciones y modificaciones de área y menos de los linderos (...)*". Asimismo, manifiesta: "De ahí es evidente que el Informe técnico mencionado carece de objetividad y veracidad, en la medida que no se han fundado en los antecedentes registrales"; concluyendo "*(...), el cierre de la Partida N° 46584457 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, correspondiente a la propiedad RESULTA ABSOLUTAMENTE IMPROCEDENTE*".

La Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente, fue ingresada el 07/04/2022, estando dentro del plazo establecido en el inciso e del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, es decir intrínsecamente del plazo de los 60 días hábiles, desde el día siguiente de la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 09/02/2022. Asimismo, del aludido fundamento se dilucida una de las causales de una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas.

Que, mediante HT N° 2021- 055153, la señora Mabila Bocanegra Guerrero, presenta un recurso en cuya sumilla señala: "formulo recurso de apelación contra la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG" de fecha 27/10/2021, en relación a la partida N° 13649120 del Registro de Predios de Lima, en donde es copropietaria.

Sin embargo, esta primera instancia determinó no elevar dicho recurso a la Dirección Técnica Registral, en virtud de lo establecido en el artículo 6.11 de los Lineamientos de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral N°008-2022-SUNARP/DTR: "*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 del TUO de la Ley 27444 (...)*", norma dispuesta por la requerida instancia.

Es así, que conforme a lo señalado en los mencionados lineamientos, para esta instancia es necesario detectar la finalidad de lo expuesto en el presente documento y en acoyo al principio de Eficacia, establecido en el artículo IV- 1.10 del Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual señala: "*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 pública que se busca satisfacer con la aplicación de este principio*". En ese sentido, la Unidad Registral de esta Zona Registral, coligió que la motivación final de lo establecido en dicho documento es

evitar el cierre de la partida N° 13649120 del Registro de Predios de Lima; y teniendo como premisa los Lineamientos de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral N°008-2022-SUNARP/DTR, que restringen la posibilidad de apelar una Resolución de Inicio, determinado que es una oposición, conforme lo determina el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, siendo esta la de inexistencia de Duplicidad de Partidas, conforme se fundamentó técnica y jurídicamente, en distintos ítems de los fundamentos de hecho, para finalmente concluir “ *Es importante mencionar un área poligonal de 535,00 m2 (Quinientos TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), y un perímetro de la poligonal en longitudes 2,166.18. (...), asimismo, con las pruebas técnicas se demuestra que no existe la superposición y que se está pretendiendo dilucidar otros puntos sobre la partida, la cual represento y no informar sobre el carácter técnico solicitado*”.

Este documento fue ingresado a nuestro registro, el 28/12/2021, fecha anterior a la publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario el peruano el 09/02/2022, lo cual no constituye un impedimento para su presentación, considerándose su oposición dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, en el presente caso, las oposiciones presentadas al procedimiento se han formulado por escrito precisando las causales que determinan la inexistencia de duplicidad y/o improcedencia del cierre de partidas y dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas; es decir, no se cerrarán las partidas N° **13649120**, **07061488**, **46631501**, **49019152** y **46584457**, y solo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento en dichas partidas involucradas, a través de anotaciones.

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

#### **SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR** concluido el procedimiento de cierre de las partidas N° 13649120, 07061488, 46631501, 49019152 y 46584457 del Registro de Predios de Lima, por duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N°49042955 del mismo Registro, cuyo inicio se dispuso con la Resolución de la Unidad Registral N°500-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 27 de octubre del 2021; **al haberse formulado oposición a su prosecución**, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** - **REMITIR** una copia certificada de la presente Resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, para que se designe al Registrador Público que deba ejecutar lo dispuesto en los artículos precedentes de la presente resolución en las partidas señaladas en el primer considerando, según corresponda.

**ARTÍCULO 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**  
**Zona Registral N°IX- Sede Lima – SUNARP**