



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

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 553 -2023-SUNARP/ZRIX/UREG

Lima, 30 de noviembre del 2023

SOLICITANTE: NARDA LUCRECIA PADILLA DE MOGROVEJO

EXPEDIENTE SIDUREG: 290-2019

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas.

TEMA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por oposición.

VISTOS: la Resolución n.º244-2023-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 24 de mayo de 2023 y el escrito de oposición ingresado por la ciudadana Narda Lucrecia Padilla de Mogrovejo (E-01-2023-110540 del 10 de octubre de 2023); y;

CONSIDERANDO:

Que, con la hoja de trámite n.º09 01-2019-062840 de fecha 23 de diciembre de 2019, la ciudadana Narda Lucrecia Padilla de Mogrovejo, solicitó se inicie el procedimiento de cierre de la partida P03099035 y demás derivadas que se han superpuesto en un área de 75.00 m² con el inscrito de mayor antigüedad en la partida P03154676, correspondiente al Pueblo Joven Villa Poeta José Gálvez, Parcela B, Mz.18/2 Lote 3B, distrito de Villa María del Triunfo;

Que, esta Unidad Registral mediante la Resolución de vistos declaró improcedente el inicio del procedimiento de cierre de la partida P03099035 del Registro de Predios de Lima por no existir superposición con el inscrito en la partida P03154676 del mismo Registro, por los fundamentos expuestos en la referida Resolución; por otro lado, dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de la partida P03154676 (menos antigua) por existir superposición con inscripciones incompatibles en un área de 75.00 m² del predio inscrito en la partida P03321509 (más antigua), conforme a las consideraciones también expuestas en la misma Resolución;

Que, el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos regula el procedimiento de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición, el cual dispone en su segundo párrafo la publicación de la Resolución de inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el diario oficial

“El Peruano” y otro de mayor circulación nacional; y en su penúltimo párrafo dispone que transcurrido 60 días desde la última publicación del extracto de la Resolución, la Gerencia (hoy Unidad Registral) dispondrá el cierre de la partida menos antigua, salvo que en el 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;

Que, de los actuados se verifica que los titulares de las partidas involucradas han sido válidamente notificados, asimismo, que se efectuaron las publicaciones a que se refiere el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en el diario “Expreso” con fecha 21 de junio de 2023, así como en el diario oficial “El Peruano” con fecha 28 de julio de 2023;

Que, con el escrito de vistos, la ciudadana Narda Lucrecia Padilla de Mogrovejo ha formulado su oposición al cierre de la partida P03154676 y se dé por concluido el procedimiento; asimismo, contra la improcedencia del inicio de procedimiento del asiento modificatorio de plano y lotización de la partida P03099035 inscrito mediante el título n.º0399014003 del 23 de junio de 1999, así como de la partida P03321509, por superponerse al predio inscrito en la partida P03154676, dispuesta por Resolución n.º244-20223-SUNARP/ZRIX/UREG por superposición con el inscrito en la partida P03154676, a los efectos que se dé inicio al procedimiento de cierre. En razón a los siguientes fundamentos:

- En la Resolución n.º244-2023-SUNARP/ZRIX/UREG se dispone el inicio del procedimiento de cierre total de la partida P03154676 por existir superposición con inscripciones incompatibles respecto de un área de 75.00 m²., del predio inscrito en la partida P03321509.
- Que con el título archivado n.º0399014003 de fecha 23 de junio de 1999 se modifica el área total del lote 4 (P03099035) aumentando irregularmente su área de 450.0 m² (que se desprendió de la partida matriz P03093233) a 538.10 m² conforme se describe en el cuadro 5 del punto 2 de su escrito de oposición.
- Que es precisamente en el contexto de la irregularidad de la modificación de áreas, que de mala fe, mediante asiento de presentación n.º2747241 del 21 de diciembre de 2017, se subdivide el Lote 4 (538.10 m²) cerrándose la partida P03099035, creándose el Lote 4-A con un área de 233.60 m² con partida P03321509, así como el Lote 4-B con un área de 304.50 m² con partida P03321510, conforme se observa en el cuadro 6 punto 2 de su escrito de oposición.
- Que la partida P03154676 responde al proveniente del título archivado n.º0398024677 del 05 de agosto de 1998, por tanto, es más antigua que el título archivado n.º0399014003 del 23 de junio de 1999 de la partida P03099035 que alteró el área original del lote 4 de 450 m² a 538.10 m², así

como la partida P03321509 generada mediante el asiento de presentación n.º2747241 del 21 de diciembre de 2017.

- Que no es cierto que la partida P03154676 se haya superpuesto a inscripciones incompatibles respecto de un área de 75.00 m² del predio inscrito en la partida P03321509 (subdividida de la partida P03099035), sino que fue esta la que se ha superpuesto al área independizada de 75.00 m² correspondiente a la partida P03154676 proveniente del área original total de 450.00 m² del lote 3 independizado de la partida P03099034 (cuyo título archivado del 14 de setiembre de 1995 es más antiguo que el de la partida P03069035 que es del 04 de setiembre de 1997), que a su vez se derivó de la partida matriz P03093233, común con la partida P03099035 que originalmente también tuvo 450.00 m².
- Que no se le puede oponer al área independizada de 75.00 m². Correspondiente al Lote 3-B de la partida P03154676 proveniente del título archivado n.º0398024677 del 05 de agosto de 1998, la posterior área de 233.60 m² correspondiente al Lote 4-A de la partida P03321509 con asiento de presentación 274241 del 21 de diciembre de 2017, cuyo antecedente modificadorio de plano de trazado y lotización obedece al título archivado n.º039901403 del 23 de junio de 1999 de la partida P03099035 que alteró el área original del Lote 4 de 450.00 m² a 538.10 m².
- Finaliza indicando que respecto al cierre -en vía de rectificación- de la partida P03099035 del Registro de Predios de Lima por superposición con el predio inscrito en la partida P03154676, indebidamente rechazada mediante la Resolución n.º244-2023-SUNARP/ZRIX/UREG, ya ha sido demandada el 24 de enero de 2020 y admitida a trámite mediante Resolución N°01 del 06 de junio de 2020, poniendo en conocimiento que viene ejerciendo judicialmente la pretensión de mejor derecho de propiedad vía demanda de reivindicación – declaración supra indicada.

Que, el último párrafo del artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la oposición se presentará por escrito, precisando las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o improcedencia del cierre de partidas;

Que de los fundamentos expuestos en la oposición presentada, se aprecia que esta se sustenta en la improcedencia del cierre de la partida P03154676, debido a que con la rectificación del área del Lote 4 inscrito en la partida P03099035 (actualmente cerrada por independización del total de su área en las partidas P03321509 y P03321510), se incrementó su área de 450.00 m² a 538.10 m², lo que generó la superposición entre la partida independizada P03321509 (Lote 4-A) con el inscrito en la partida P03154676 (Lote 3-B), en un área de 75.00 m²; y que, por el contrario, no corresponde cerrarse la partida P03154676 por ser esta más antigua a la modificación del plano de trazado y lotización de la partida P03099035;

Que la oposición al cierre de la partida P03154676 ha sido ingresada con anterioridad al transcurso de los 60 días de efectuada la última publicación a que se refiere el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (última publicación en el diario oficial "El Peruano" con fecha 28 de julio de 2023), resultando atendible la oposición; por lo que, conforme a lo dispuesto por el penúltimo párrafo del citado artículo reglamentario corresponde dar por concluido el procedimiento de cierre de partidas por oposición;

Que, conforme a lo establecido por el literal l) del artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados - MOP; y en virtud a la Resolución Jefatural n.º204-2022-SUNARP/ZRIX/JEF;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DECLARAR concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución n.º244-2023-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 24 de mayo de 2023, al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR copia certificada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, para que designe al Registrador Público, que deba dejar constancia de lo resuelto en las partidas registrales P03154676 y P03321509, del Registro de Predios de Lima.

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

Regístrese, publíquese y notifíquese.

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