



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

**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 075 - 2024-SUNARP-ZRNIX-/UREG**

Lima, 08 de febrero del 2024

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

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N°2021-205-UREG, N°2021-206-UREG, N°2021-209-UREG

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas

**TEMA:** Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, al haberse formulado oposiciones

**VISTOS:** La Resolución de la Unidad Registral N°568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 24/11/2021, y los escritos de oposición presentados por: Mariana Patricia Rossi Guillen en representación de Cecilia Frida Vega Mejía, por medio de la Hoja de Tramite N° 09 01-2022. 003625 del 27/01/2022; Carmen Noemy Carlos Julián, Manuel Roberto Carlos Julián y Adriana Nicolasa Gutiérrez Huanca, por medio de la Hoja de Tramite N° 09 01-2022. 004650 del 03/02/2022; por Adriana Nicolasa Gutiérrez Huanca, mediante Hoja de Trámite N°2022-000163 del 28/01/2022; y por Claudia Harumi Uchima Barrera y Carlos Hernando Yopla Gonzales, por medio de la Hoja de Tramite N° 09 14-2022. 000162 del 28/01/2022 y demás documentación que integra en el expediente administrativo; y,

**CONSIDERANDO:**

Que, por Resolución de la Unidad Registral N°568-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 24/11/2021, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas N°11430739, N°47369541 y N°11303505 (menos antiguas) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida N°49042955 (más antigua) 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”, con fechas 25 de febrero del 2022 y 22 de abril del 2022, respectivamente.

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 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, 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.

Que, la oposición de cierre presentada mediante HT N°2022-003625 de la partida N° **11303505** (Sub Lote 5-A – Mz. 5) del Registro de Predios de Lima, la abogada Mariana Patricia Rossi Guillen, quien actúa en representación de la señora Cecilia Frida Vega Mejía, facultada por medio de la HT N° 2022-002933, manifiesta que el ámbito de su mayor antecedente, la partida matriz N° 07059328 del Registro de Predios de Lima, fue adjudicada a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal, en merito a la Ley 14537 promulgada el 04/07/1963, debido a que se ocuparon esas tierras desde 1944 y que posteriormente se acogieron al art. 5 de la Ley 14011 “(...) *para continuar el procedimiento que se inició estando vigente la Ley 7904 promulgada el 26/07/1934*”. Asimismo, señala: “(...) *la Ley 7904 estableció en su momento, una forma de obtención de propiedad mediante la solicitud de expropiación de terreno eriazo, con la condición realiza la irrigación debida, que podría ser solicitado por cualquier ciudadano, es decir, **realizaría la explotación del predio mediante la irrigación del predio en un plazo establecido**, obteniendo con ello la propiedad del mismo, siendo que el titular cumplió con ello por lo obtuvo la propiedad del terreno, por el cual, como consta del título archivado N° 1673 de fecha 19/08/1963*”.

Por otro lado, la Hoja de Tramite detallada en el párrafo precedente que contiene la oposición formulada, fue ingresada el 27/01/2022, fecha anterior a la última publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El

Peruano el 22/04/2022, 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, la oposición de cierre presentada mediante HT 2022-004650 de la partida 47369541 (Lote 6 de la Manzana H1) del Registro de Predios de Lima, los señores Carmen Noemy Carlos Julián, Manuel Roberto Carlos Julián y Adriana Nicolasa Gutiérrez Huanca, quienes actuaron por derecho propio y en representación de Evans Carlos Balbuena y Emilia Victoria Carlos Viuda de Loza, manifiestan: *“Para nosotros como copropietarios del inmueble afectado con el inicio del procedimiento de cierre total de la partida electrónica N° 47369541, resulta fundada nuestra OPOSICIÓN habida cuenta que no nos consta ni hemos verificado con peritos especializados y dentro de un debido proceso que exista duplicidad de partidas ni superposición total o parcial de áreas de terreno con el inscrito en la partida N°49042955, para determinar la existencia de esas causales invocadas en la Resolución N°598-2021-SUNARP, siendo por ello fundada nuestra pretensión de OPOSICION”*.

En esa misma línea, dichos copropietarios advierten una incoherencia y contradicción referido a lo determinado en el artículo primero del apartado resolutivo de la Resolución N°568-2021-SUNARP, indicando: *“(…) que habría una causal de cierre de partidas por presunta duplicidad y al mismo tiempo se señala una presunta superposición total de 3 partida: 47369541, 11303505 y 11430739 con la que se señala como la más antigua 49042955” (…)*”.

Al respecto, el artículo primero de la citada resolución, solo esta referido a la acumulación de las solicitudes de cierre de partidas por duplicidad, presentadas por el señor Rafael Calvo Gonzales Gallarza en representación de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., en virtud de lo establecido en el artículo 160 del Texto Único Ordenado de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, mas no así describe alguna causal de cierre de partidas por duplicidad ni tampoco tiene una correlación con el artículo segundo de la Resolución de la Unidad Registral N°568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG.

Por otro lado, cabe precisar que la superposición total/parcial de áreas, es un tipo de Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios, contemplado en el artículo 57° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en concordancia con lo señalado en las disposiciones generales de los Lineamientos Para El Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en El Registro de Predios, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 008-2022-SUNARP-DTR: *“Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”*. Es por ello que lo dispuesto en el artículo segundo de la mencionada resolución, se sostiene en el concepto de duplicidad que se encuentra regulado en las normativas antes dichas, no habiendo incongruencia ni contradicción alguna.

Por otro lado, la Hoja de Tramite que contiene la oposición formulada, fue ingresada el 03/02/2022, fecha anterior a la última publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 22/04/2022, 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 presentada mediante HT 2022-000163 de la partida N° 47369541 (Lote 6 de la Manzana H1) del Registro de Predios de Lima, la señora Adriana Nicolasa Gutiérrez Huanca, manifiesta en el Ítem 4 del título de Fundamentos de Hecho sobre la Oposición, que la propiedad inscrita en dicha partida fue adquirida bajo el amparo de distintos principios registrales y del Reglamento del Registro de Predios y otras normas afines, y en merito a ello solicita a esta instancia “(...) LA OPOSICION AL CIERRE DE PARTIDAS (...)” no debiendo proceder el cierre de la partida indicada.

Por otro lado, la Hoja de Tramite que contiene la oposición formulada, fue ingresada el 28/01/2022, fecha anterior a la última publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 22/04/2022, 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, la oposición presentada mediante HT 2022-000162 de la partida N° 11430739 (Lote 7 de la Manzana H1) del Registro de Predios de Lima, la sociedad conyugal conformada Carlos Hernando Yopla Gonzales y Claudia Harumi Uchima Barrera de Yopla, manifiestan que la propiedad inscrita en dicha partida fue adquirida bajo el amparo de distintos principios registrales y del Reglamento del Registro de Predios y otras normas afines, y en merito a ello solicita a esta instancia “(...) LA OPOSICION AL CIERRE DE PARTIDAS (...)” no debiendo proceder el cierre de la partida indicada.

Por otro lado, la Hoja de Tramite que contiene la oposición formulada, fue ingresada el 28/01/2022, fecha anterior a la última publicación de la Resolución de la Unidad Registral N° 568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG en el diario El Peruano el 22/04/2022, 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° **47369541**, **11303505** y **11430739** todas del Registro de Predios de Lima; 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 l) del artículo 45 del Manual de Operaciones-MOP 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° 47369541, 11303505 y 11430739 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°568-2021-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 24 de noviembre 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.

**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  
ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA