



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 102 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de febrero del 2024

SOLICITANTES: Miguel Ángel Huamán Mamani Y Gladis Norma Ventocilla Florentino

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-602-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Conclusión por oposición.

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°356-2023-SUNARP-ZRNIX/UREG del 24 de julio del 2023, y los escritos de oposición presentado por Miguel Ángel Huamán Mamani mediante la hoja de trámite N°E-01-2023-087289-Zona Registral N°IX-Sede Lima del 15/08/2023 y por Gladis Norma Ventocilla Florentino con hoja de trámite N°E-01-2023-090146-Zona Registral N°IX-Sede Lima- Oficina San Borja del 22/08/2023, y demás documentación que obra en el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, por Resolución de la Unidad Registral N°356-2023-SUNARP-ZRIX/UREG de fecha 24 de julio de 2023, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°42972797 (partida menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición de área total con el inscrito en la partida N°49042955 (partida más antigua) del mismo Registro;

Que, el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en caso de duplicidad de partidas con inscripciones o anotaciones incompatibles, establece que, la Unidad Registral dispone el inicio del procedimiento de cierre de la partida menos antigua. La Resolución que se emita ordenará que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en ambas partidas y será notificada a los titulares de ambas partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, en el domicilio que aparece señalado en el título inscrito con fecha más reciente. Adicionalmente, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre, se publicará un aviso conteniendo un extracto de la citada resolución en el Diario Oficial El Peruano y en uno de mayor circulación en el territorio nacional; pudiendo publicarse en forma conjunta en un solo aviso, el extracto de dos o más resoluciones, la oposición al cierre, se formulará dentro de los 60 días siguientes a partir de la fecha de la última publicación;

Que, conforme a lo previsto en los artículos 60 y 62 del citado Reglamento General, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad con inscripciones incompatibles, puede concluir de dos maneras, la primera con declaración sobre el fondo, cuando transcurrido 60 días desde la última publicación del extracto de la resolución que dispone el inicio del procedimiento de cierre de partidas a que se refiere el artículo 60, la Unidad Registral disponga el cierre de la partida registral menos antigua, al no haberse formulado oposición. La segunda forma de conclusión, es sin declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo establecido no se formule oposición al cierre de partida, en cuyo caso se dará por concluido el procedimiento, ordenándose que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas, quedando 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, de conformidad con el artículo 62 del citado Reglamento;

Que, en el presente caso, la publicación del aviso del inicio del procedimiento descrito en el primer considerando, se realizó en el diario "Expreso" el 02 de setiembre de 2023 y en el Diario Oficial "El Peruano" el 01 de octubre de 2023. Asimismo, se publicitó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas con fecha 26 de julio del 2023 en el Asiento B00004 de la partida N°42972797 y Asiento B00117 de la partida N°49042955 respectivamente;

Ahora bien, conforme a la finalidad del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, en caso de formularse oposición, la decisión de la Unidad Registral en lo que atañe a la admisión de la oposición, se sustenta en la verificación del cumplimiento de los requisitos formales para su procedencia, es decir que se haya formulado dentro del plazo y por escrito, precisando las causales de inexistencia de duplicidad o improcedencia del cierre de partidas por quien tenga legítimo interés, no correspondiendo realizar un análisis de fondo, ello debido a que la oposición al cierre de la partida registral, enerva el consentimiento unánime presunto de cierre de partidas, lo que implica la finalización del procedimiento administrativo, de conformidad con el artículo 62 del citado Reglamento General;

En ese sentido, el señor Miguel Ángel Huamán Mamani, con fecha 15/08/2023 presenta oposición contra la resolución de vistos, y contra la partida N°42972797, manifestando que su posición se ampara en el precitado artículo 60 del Reglamento General de los Registros Públicos, y en el principio de la buena fe previsto en el artículo 2014 del Código Civil. Sostiene también que, su derecho lo adquirió de su anterior propietario según contrato de compraventa de derecho y acciones de fecha 13.12.2018, por lo que, debe darse por concluido dicho trámite;

Asimismo, la señora Gladis Norma Ventocilla Florentino, en calidad de copropietaria del inmueble inscrito en la partida N°42972797, mediante escrito de fecha 22/08/2023, formula su oposición a la prosecución del procedimiento de cierre de partida cuyo inicio se dispuso en la resolución de vistos, argumentando en el hecho que, la oposición en los procedimientos registrales constituye una excepción, que le corresponde únicamente, al procedimiento de cierre de partidas por inscripciones incompatibles, se podría decir, además, que la oposición no es connatural con los procedimientos regulados en el Reglamento, es decir, en los procedimientos a cargo de Sunarp, ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 del citado Reglamento General. (...);

En tal sentido, considerando que en el presente procedimiento la finalidad de la publicación de los avisos es que los posibles afectados con el cierre de partidas puedan oponerse al procedimiento, y dado que el presente caso cuenta ya con oposición presentada con la hoja de trámite N°2023-087289 y otro que abarca a la partida involucrada en el procedimiento iniciado en la resolución recurrida, precisando las causales que determinan la improcedencia del cierre de la partida 42972797 y dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60 del citado Reglamento General, corresponde dar por concluido dicho procedimiento, dejando constancia de tal circunstancia en las partidas registrales involucradas;

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 inicio de cierre de la partida N°42972797 del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con la partida N°49042955 del mismo Registro, cuyo inicio fue dispuesto mediante la Resolución de la Unidad Registral N°356-2023-SUNARP-ZRNIX/UREG del 24 de julio de 2023, al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con 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 al Registrador Público que deba dejar constancia, en las partidas registrales N°42972797 y N°49042955 del Registro de Predios de Lima, la conclusión del procedimiento de inicio de cierre de partida, dispuesta en el artículo que antecede.

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

Regístrese y comuníquese.

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