



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

NOTIFICACIÓN POR PUBLICACIÓN

En el marco de lo establecido en los artículos 20, 23 y 25 del TUO de la Ley 27444, aprobado mediante D.S. N° 004-2019-JUS – Ley del Procedimiento Administrativo General, la Dirección Técnica Registral, al no haber resultado la notificación personal, cumple con notificar por publicación la carta que pone en conocimiento la evaluación de nulidad de oficio de actos administrativos a los cotitulares registrales de la partida N° 11036516 del Registro de Selva Central: **Karen Nathaly Buttgenbach Pizzorno, Walter Buttgenbach Pizzorno, Walter Amadeo Pomalaza Buttgenbach, Adolfo David Buttgenbach Casantu, Conrado Luis Buttgenbach Casantu, Jorge Emilio Buttgenbach Casantu y Oscar Valentín Buttgenbach Casantu.**

Asunto: Se pone en conocimiento la evaluación de declaración de nulidad de oficio de actos administrativos.

Referencia: Escrito del 09.09.2020, adjunto a la H.T. N° 2020- 013391.

Me dirijo a ustedes en virtud del escrito de la referencia, mediante el cual, se formuló apelación contra la Resolución Jefatural N° 156-2020-ZR N° VIII- UREG y Resolución Jefatural N° 179-2020-ZR N° VIII-UREG del 11.03.2020 y 10.07.2020, respectivamente, con la finalidad de informar lo siguiente:

- Mediante Resolución Jefatural N° 265-2018-ZR N° VIII- UREG del 17.09.2018, el jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, dispuso el inicio del trámite de cierre de las partidas N° 11046308, 11045828, 11072289, 11072051 y 11072050 (menos antiguas) por superponerse parcialmente con el predio inscrito en la partida N° 11036516, todas del Registro de Predios de la Merced.
- Con Resolución Jefatural N° 156-2020-ZR N° VIII-UREG de 11.03.2020, se dispuso el cierre de las partidas registrales inscritas en las partidas N° 11046308, 11045828, 11072289, 11072051 y 11072050 del Registro de Predios de Selva Central por encontrarse en superposición parcial a la partida N° 11036516, la misma que es aclarada con la Resolución Jefatural N° 179-2020-ZR N° VIII-UREG del 10.07.2020.
- Posterior a ello, se elevó a esta Dirección Técnica Registral el recurso de apelación presentado por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Huancayo S.A., quien es acreedora hipotecaria, de acuerdo a los asientos D00001 y D00002, del predio inscrito en la partida N° 11046308, contra las resoluciones mencionadas en el numeral 2 que antecede, a fin de que se evalúe los cuestionamientos realizados, ello en mérito a la competencia de esta instancia, de acuerdo a lo señalado en el inciso i) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado con Resolución N° 035-2022-SUNARP/DTR¹.
- Mediante Memorandum N° 717-2021-SUNARP-SNR/DTR del 28.06.2021, esta Dirección Técnica, solicitó a la Subdirección de Catastro Registral (Hoy Subdirección de Base Gráfica Registral), emitir un informe que comprenda la evaluación sobre la existencia o no de superposición entre los predios involucrados en el presente expediente administrativo; así como, de corresponder, se muestren las superposiciones existentes y las áreas no afectas. Con lo cual, mediante el Informe N° 320-2021-SUNARP-DTR/SCT del 24.08.2021 la Subdirección de Catastro Registral remite el Informe Técnico N° 003-2021-SUNARP-DTR/SCT/LRVC, con la información requerida.
- Ahora bien, del expediente de cierre de partidas por duplicidad que dio lugar a la emisión de la Resolución Jefatural N° 265-2018-ZR N° VIII- UREG del 17.09.2018, Resolución Jefatural N° 156-2020-ZR N° VIII-UREG de 11.03.2020 y Resolución Jefatural N° 179-2020-ZR N° VIII-UREG del 10.07.2020, se han evidenciado presuntos vicios en las actuaciones de la Jefatura de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, que afectarían la validez de dichos actos.
- Los puntos que sustentarían la declaración de invalidez, se encuentran relacionados a los siguientes aspectos técnicos y jurídicos:

i) En cuanto a los aspectos técnicos:

Se advierten discrepancias de áreas señaladas en el Informe Técnico N° 1347-18-ZRVIII-SHYO/UREG-ORLM y en el Informe Técnico N° 007337-2020-Z.R. N° VIII-SEDE-HUANCAYO/UREG/CAT del área de Catastro de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, en contraste con el Informe Técnico N° 003-2021-SUNARP/DTR/SCT/LRVC de la Subdirección de Catastro, que sustentan la superposición parcial de áreas y áreas no afectas. Conforme al último informe mencionado, se plasma en el siguiente cuadro:

INFORME TÉCNICO N° 003-2021-SUNARP/DTR/SCT/LRVC		
PARTIDAS N°	ÁREA SUPERPUESTA	ÁREA NO AFECTA
11046308	10 has 506.0649 m2	94 has. 6.793.9351 m2
11045828	5 has 432.8437 m2	18 has. 1.673.1563 m2
11072289	26 has 2447.4795 m2	12 has. 5.477.5205 m2
11072051	7 has 2.002. 1396 m2	46 has. 5.995.8604 m2
11072050	7 has 5.812. 9978 m2	43 has. 4.055.0022 m2

ii) En cuanto a la evaluación jurídica:

¹ Artículo 59.- Funciones de la Dirección Técnica Registral

Son funciones de la Dirección Técnica Registral:

(...) i) Resolver en segunda y última instancia las apelaciones provenientes de los trámites de cierre por duplicidad de partidas y otros de carácter administrativo registral resueltos en primera instancia por los Órganos Desconcentrados.



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos

“Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”

“Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho”

Se advierte la existencia de defectos en la notificación y publicación para terceros, de acuerdo a lo señalado en el artículo 60 del TUO del RGRP², con relación a los actos emitidos en el presente procedimiento de cierre de partidas por duplicidad de las partidas N°s 11046308, 11045828, 11072289, 11072051 y 11072050 (menos antiguas) y la partida N°11036516 (más antigua), todas del Registro de Predios de Selva Central.

Asimismo, con relación a las partidas **N° 11046308 y 11054828** de menor antigüedad, objeto del procedimiento de cierre por duplicidad, éstas fueron aperturadas mediante el procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa, al amparo de lo regulado por el Decreto Legislativo N° 667³.

Al respecto, es importante precisar que, existe pronunciamiento del Tribunal Registral, en el quinto precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXVII - XXVIII Pleno, llevado a cabo en las sesiones ordinarias realizadas los días 21, 22 y 23 de noviembre de 2007⁴, que señala lo siguiente:

“Si un predio ya inscrito se inmatricula nuevamente a favor de distinto propietario en mérito al procedimiento de prescripción adquisitiva regulado por el Decreto Legislativo 667 sin que haya sido anotada la posesión en el primer folio ni se haya notificado efectivamente al titular registral, se produce un supuesto de inexactitud registral que no se resuelve mediante el procedimiento de cierre por duplicidad de partidas. En este caso, el Registrador eliminará la inexactitud correlacionando ambas partidas trasladando los asientos del folio más reciente al más antiguo, o deduciendo de la hoja matriz el área usucapida, siempre que no se perjudique el derecho de terceros”. (El subrayado y resaltado es nuestro).

7. En atención a lo expuesto, esta Dirección Técnica Registral de la Sunarp, se encuentra evaluando la declaración de nulidad de oficio de los actos administrativos emitidos por la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo, por el cual se dispuso, en un primer momento, el inicio del procedimiento de cierre parcial de las partidas N°s 11046308, 11045828, 11072289, 11072051 y 11072050 (menos antiguas) por superposición parcial con la partida N° 11036516 (más antigua), y posteriormente se dispuso el cierre de las partidas antes señaladas.
8. Sobre la nulidad de actos administrativos, el artículo 10 del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, establece que son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho:
 - a) La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias,
 - b) El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14.
 - c) Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o trámites esenciales para su adquisición y
 - d) Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.Cabe señalar, que conforme al numeral 12.1 del artículo 12 de la misma norma, ante la eventual declaración de nulidad de los actos contenidos en la Resolución Jefatural N° 265-2018-ZR N° VIII- UREG, Resolución Jefatural N° 156-2020-ZR N° VIII-UREG y Resolución Jefatural N° 179-2020-ZR N° VIII-UREG, por regla general tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, por lo que para efectos del nuevo pronunciamiento que emita la Unidad Registral, se deberá disponer de una nueva evaluación técnica y jurídica, tomando en cuenta lo señalado en el numeral 6 que precede.
9. Asimismo, la norma invocada refiere en su artículo 213.2, que la nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida y que, en caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco (5) días para ejercer su derecho de defensa.

En ese sentido, en su calidad de titulares registrales del predio inscrito en la partida N° 11036516 del Registro de Predios de Selva Central, se les traslada lo expuesto, a fin de que expresen los argumentos que estimen pertinentes, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados a partir del día hábil siguiente de aquel en que se practique la notificación del presente documento.

ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO
DIRECTOR TECNICO REGISTRAL
SUNARP – SEDE CENTRAL.

Con este aviso se notifica el referido acto administrativo. Asimismo, se informa que el expediente en físico se encuentra a disposición para que pueda ser revisado por las partes interesadas que se encuentren debidamente acreditadas, solicitándolo por escrito o apersonándose a la oficina de la Sede Central ubicada en la Av. Primavera 1878, Santiago de Surco. Lima. Asimismo, en cumplimiento del artículo 20.1.3 de la LPAG, se procede con la publicación en la Sede Digital de la Sunarp <https://www.gob.pe/sunarp>.

² En cuanto a la notificación personal:

-No se identifican los datos principales del personal encargado de notificar (nombre, DNI y firma). - No se encuentran las actas de segunda visita al domicilio.

En cuanto a la publicación a terceros, de acuerdo a lo señalado en el artículo 60 del TUO del RGRP:

-No se identifica en la publicación en el Diario La República del 21.06.2019 al titular registral de la partida N° 11046308 y tampoco al acreedor hipotecario, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Huancayo.

En cuanto a la notificación por edicto:

-No se identifica en la publicación en el Diario Oficial El Peruano y en el Diario La República, ambos del 30.10.2019 al acreedor hipotecario, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Huancayo.

³ Asiento C.1 (partida N°11045828)

Asiento C.1 (partida N°11046308)

⁴ Vigente durante la tramitación del expediente administrativo en primera instancia.