



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

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°266 -2024-SUNARP/ZRIX/UREG

Lima, 07 de mayo del 2024

SOLICITANTE: COMPAÑÍA INMOBILIARIA AGRÍCOLA DE LIMA SAC

EXPEDIENTE SIDUREG: 403-2021

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas.

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

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral n.º424-2022-SUNARP-Z.R.NºIX/UREG de fecha 25 de mayo de 2022; así como los escritos ingresados con la Hoja de trámite n.º09 01-2022-024814 de fecha 21 de junio de 2022, n.º09 01-2022-026340 de fecha 04 de julio de 2022, n.º09 01-2022-028000, n.º09 01-2022-028001 y n.º09 01-2022-028074 de fecha 12 de julio de 2022, E-01-2022-29733 y E-01-2022-29942 de fecha 19 de julio de 2022, E-01-2022-31398 de fecha 22 de julio de 2022, E-01-2022-32600 de fecha 26 de julio de 2022, E-01-2022-61127 de fecha 10 de octubre de 2022, E-01-2023-088429 y E-01-2023-088498 de fecha 17 de agosto de 2023, E-01-2023-112037 de fecha 13 de octubre de 2023; y demás documentación que obra en el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución de Vistos se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas registrales del Registro de Predios de Lima, n.º11826874, n.º46584449, n.º46490282, n.º13008857, n.º46584430, n.º47379296, n.º07064206, n.º46639553, n.º12310970 y n.º12310971 (partidas menos antiguas), por existir por superposición total (duplicidad) con inscripciones incompatibles con el predio inscrito en la partida registral n.º49042955 (partida más antigua) del mismo Registro, conforme a los fundamentos expuestos en la referida Resolución;

Que, conforme al procedimiento establecido por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y en aplicación al régimen de notificaciones regulado en el TUO de la Ley 27444, respetando el orden de prelación de las modalidades de notificación previstas en el artículo 20 y cumpliendo los requisitos y condiciones para la notificación personal contemplados en el artículo 21 de la citada norma; así como lo establecido por el numeral 6.7 de los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios”, se procedió a notificar a los titulares inscritos en las partidas mencionadas en el primer considerando;

Que, conforme a lo establecido por el citado artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se efectuó la publicación del extracto de la Resolución de Unidad Registral N°424-2022-SUNARP-ZRIX/UREG 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, a fin de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre;

Que, conforme a lo regulado en el mismo artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento de cierre de partidas puede concluir de dos maneras, una primera con la declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo de 60 días de publicitada la existencia de duplicidad de partidas no se formule oposición al cierre, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; y la otra forma, sin la declaración de cierre de partida cuando, dentro del plazo precitado, se haya formulado oposición al cierre;

Que, conforme a lo anteriormente señalado, la oposición en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es el mecanismo de defensa con el que cuenta quien pudiera verse afectado con el cierre administrativo de la partida menos antigua, a fin de evitar que esta se produzca, dando lugar a la conclusión del procedimiento sin concretarse el cierre. En tal sentido, 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, esto es, que se formule dentro del plazo correspondiente precisando las causales por los que considera que hay inexistencia de duplicidad o 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, conforme a lo expresado en el párrafo que antecede, así como de los escritos de vistos, se ha verificado los siguiente:

- Con la hoja de trámite n.º09 01-2022-024814 de fecha 21 de junio de 2022, el ciudadano Víctor Teodoro Morales Rosas y otros, en su calidad de titular y

poseedores de los predios inscritos en las partidas n.º12310970 y n.º12310971, han formulado oposición al cierre de la citada partida registral, manifestando que en los considerandos de la Resolución 424-2022-SUNARP/ZRIX/UREG dice: *“Que la partida n.º490423955 está inscrito el Fundo Copacabana mediante título n.º1197 del 04/09/1903 y que figura como titular la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC, y que es propietaria de 418 fanegadas y 46 centímetros a favor de Rigoberto Molina, posteriormente reducidas las 418 fanegadas a 7´965946.07 m²”*. Al respecto, 01 fanegada equivale a 576 estadales (medida agraria de España) cuadrados, y cada estadal equivale a 11.00 m²; por lo que, convertidos las fanegadas a metros cuadrados sería 2´651,362.50 m² que sería el total de metros cuadrados de la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC, con lo que se demuestra que el área de 7´965946.07 m² es falso. Agrega que toda partida electrónica se encuentra protegida por la Fe Registral, las partidas son inviolables.

- Con la Hoja de trámite n.º09 01-2022-026340 de fecha 04 de julio de 2022, los esposos Luis Roberto Changanahui La Rosa y Juana Rocío Rueda Juárez De Changanahui, titulares del predio inscrito en la partida n.º13008857 formulan oposición al cierre de su partida registral, expresando que con fecha 4 de julio de 1963 se emitió el Decreto Ley 14537 cancelando el denuncia de predios en el distrito de Puente Piedra formulado por Julio Enders Quiroga y adjudicado a título gratuito a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal 271.540 Has de terreno en el distrito de Puente Piedra, constituyendo dicho decreto ley título de propiedad sobre el área adjudicada, habiéndose inscrito su dominio en el Tomo 1322 fojas 207 del Registro de Propiedad Inmueble; es desde esa fecha que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal es propietaria del área de terreno señalada, no existiendo derecho de propiedad alguno inscrito en la partida registral de la presunta Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC, ni ninguna otra anotación. Que la Asociación luego de realizarse la lotización de los terrenos inscritos en el Registro de Propiedad, fueron adjudicados a sus asociados y que el sub lote 1-E que forma parte del Lote 1 de la mz.J1, que fue inicialmente adjudicado a favor de Florencia Ravelo Hidalgo y su cónyuge, posteriormente por sucesión intestada adquiere Emilio Roberto Juárez Revelo quien finalmente le transfiere el inmueble a los recurrentes. Que se tenga presente que en virtud del principio de registral de Legitimación los asientos se presumen exactos y válidos, producen todos sus efectos y legitiman al titular para actuar conforme a ellos.
- Con la Hoja de trámite n.º09 01-2022-028000 de fecha 12 de julio de 2022, los ciudadanos Erick Martín Ojeda Morales, Andrés Leoncio Yauri Alayo y Lilet Yovana Marín Rojas, corpropietarios del predio inscrito en la partida n.º12310971 formulan oposición al cierre de su partida registral, expresando que, la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC nunca ejerció posesión sobre el terreno de los recurrentes; es una empresa fachada pues no realiza

actividad real; es una empresa inactiva; es una empresa que se encuentra prohibida y disuelta por Decreto Ley 17716; y que la posesión de los recurrentes nunca ha sido interrumpida ni cuestionada.

Que los recurrentes son copropietarios del Lote 1-F de la mz.F2 de la Parcelación Zapallal, distrito de Puente Piedra, inscrito en la partida n.º12310971, el cual se independizó en el año 1964 por decisión de su anterior propietaria la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal conforme con el artículo sétimo del Decreto Ley 14537 del 04 de julio de 1963.

- Con la Hoja de trámite n.º09 01-2022-028001 de fecha 12 de julio de 2022, el ciudadano Víctor Teodoro Morales Rosas, titular del predio inscrito en la partida n.º12310970, ingresa nuevo escrito de oposición al cierre de su partida registral, expresando que la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC nunca ejerció posesión sobre el terreno de los recurrentes; es una empresa fachada pues no realiza actividad real; es una empresa inactiva; es una empresa que se encuentra prohibida y disuelta por Decreto Ley 17716; y que la posesión de los recurrentes nunca ha sido interrumpida ni cuestionada.

Que el recurrente es propietario del Lote 1-E de la mz.F2 de la Parcelación Zapallal, distrito de Puente Piedra, inscrito en la partida n.º12310970, el cual se independizó en el año 1964 por decisión de su anterior propietaria la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal conforme con el artículo sétimo del Decreto Ley 14537 del 04 de julio de 1963.

- Con la Hoja de trámite n.º09 01-2022-028074 de fecha 12 de julio de 2022, el ciudadano Jhon Stevens Calderón Montes, en representación de la sociedad Remolques y Semi remolques Mercury SAC, titular del predio inscrito en la partida n.º46639553, formula oposición al cierre de su partida registral, expresando que la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC nunca ejerció posesión sobre el terreno de su representada; es una empresa fachada pues no realiza actividad real; es una empresa inactiva; es una empresa que se encuentra prohibida y disuelta por Decreto Ley 17716; y que la posesión de la recurrente nunca ha sido interrumpida ni cuestionada.

Que su representada es propietaria del predio ubicado en Calle Santa Teresa n.º633, Lote 2 de la mz.F2 de la Parcelación Zapallal, distrito de Puente Piedra, inscrito en la partida n.º46639553, el cual se independizó en el año 1964 en el Tomo 1304 fojas 233-234 conforme al título archivado n.º3166 del 21 de julio de 1964 por decisión de su anterior propietaria la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal cuyo predio matriz está en la partida registral del Tomo 1237 fojas 455 cuyo título archivado de inmatriculación es el n.º1673 de fecha 18 de agosto de 1963.

- Con el registro E-01-2022-29733 de fecha 19 de julio de 2022, los ciudadanos María Capcha Espinoza y Alejandro Eugenio Huaytán Porta, formulan oposición al cierre de la partida n.º46490282, señalando que adquirieron el 3.16% de acciones y derechos sobre el predio de sus anteriores propietarios conforme consta del asiento C0002 de la citada partida registral; en ese sentido, de cerrarse la partida se estaría vulnerando su derecho constitucional a la propiedad y herencia.
- Con el registro E-01-2022-29942 de fecha 19 de julio de 2022, el ciudadano Primitivo Edilberto Obregón Obregón, secretario general del Centro Poblado Zapallal II, Etapa Fujimori 2000, **formula oposición contra el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas** dispuesto mediante Resolución n.º424-2022-SUNARP-ZR.NºIX/UREG, la que debe ser declarada INFUNDADA en todos sus extremos.

Que el Centro Poblado Zapallal – Etapa II – Fujimori 2000, se encuentra ubicado en el distrito de Puente Piedra, habiéndose solicitado ante Cofopri la prescripción adquisitiva de dominio del área matriz (Exp.002-2008-PAD-INT/OZLC), procedimiento que continua en trámite, y que, de la lectura del expediente, Cofopri señala en su informe de diagnóstico técnico legal que: *“del análisis realizado en la base gráfica Cofopri y la correspondiente investigación registral realizada, se ha determinado que existe duplicidad registral entre la partidan.º49042955 con las partidas n.º07059328, n.º46490282, n.º46584449, n.º07062683, n.º46546806, n.º07061491, n.º07062601”*. Por ese motivo Cofopri ha solicitado la anotación preventiva en dichas partidas entre otras. Se debe tener en cuenta que las normas de los procedimientos de formalización que dispone Cofopri son de carácter especial, encontrándose facultada para formalizar posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada, mediante procedimientos de declaración y regularización de la propiedad; por lo que, las anotaciones preventivas inscritas en las partidas registrales tienen carácter indefinido; por lo tanto, el cierre de las partidas sería contra las normas de carácter especial.

- Con el registro E-01-2022-31398 de fecha 22 de julio de 2022, la ciudadana Carmen Felicitas Julián Ramos, copropietaria del predio inscrito en la partida n.º46490282, ha ingresado su escrito formulando oposición al cierre de su partida, señalando que se determina la improcedencia del cierre de la partida al demostrar que no existe vinculación entre las partidas objeto del presente procedimiento, esto debido a que, de la lectura de la foja 455 tomo 1237 de la partida matriz n.º07059328 de la cual se independizó la partida que se pretende cerrar, se evidencia precisión en la descripción de los linderos referentes al sureste: *“... lindero que lo separa de tierras ocupadas por Amador Chinchay y N. Marzano, cauce del canal B de por medio ...”* Esta precisión en el detalle del lindero establece inequívocamente los límites entre la propiedad de la sociedad solicitante del cierre y el de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal,

asociación que luego adjudicó el predio al padre de la oponente el área de 3500.00 m², certeza y seguridad sustentada en la existencia del cauce del canal B utilizado como referencia para la descripción del mencionado lindero. No existiendo vinculación entre los predios. Que la Sala Constitucional y Social de la Corte Suprema mediante la Casación n.º9706-2017 Lima Sur, que resuelve un reclamo de mejor derecho de propiedad respecto de dos predios, es preciso resaltar que una disputa entre títulos inscritos es igual a “superposición de partidas”. La Sala favorece al que cuenta con área y linderos inscritos con precisión, prevaleciendo al detalle técnico del título más antiguo.

- Con el registro E-01-2022-32600 de fecha 26 de julio de 2022, los ciudadanos Freddy Román Castro Luyo, Leonor Edith Castro Luyo, Ana María García Castro y Luis Enrique Zevallos Ramírez, copropietarios del predio inscrito en la partida n.º47379296, ha ingresado su escrito formulando oposición al cierre de su partida, señalando que son propietarios de Lote 4, Mz.J-1 de la Urbanización Parcelación Zapallal, del distrito de Puente Piedra, el mismo que el 10 de mayo de 1966 fue adjudicado a sus padres y abuelos, respectivamente, por la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal, en mérito al Decreto Ley 14537 de fecha 04 de julio de 1963, adquiriendo luego los recurrentes por sucesión intestada, así como por compraventa de acciones y derechos.

Que por Decreto Ley 14537 de fecha 04 de julio de 1963 el Estado adjudicó a título gratuito a la “Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal la extensión de 271,5400 Has que posee en el distrito de Puente Piedra, anotándose su primera de dominio a fojas 455 del tomo 1237 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, autorizando a la citada asociación para otorgar escritura pública de propiedad sobre cada uno de los lotes del plano de parcelación respectivo, a favor de sus miembros debidamente acreditados. Con esto queda claro que la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal fue adjudicada del predio, siendo así que nace el derecho de propiedad de sus asociados según las atribuciones establecidas por Ley, no existiendo ningún cuestionamiento contra la citada Ley.

Fundan también su oposición en que el predio se encuentra dentro de los alcances de la 1ra y 2da Disposición Complementaria de la Ley 27333, que regulan la inscripción en el Registro a favor del Estado, los predios eriazos o rústicos, que en virtud de leyes especiales citadas en tales disposiciones, fueron revertidas o declaradas en abandono e incorporadas al dominio del Estado, disponiendo asimismo, la cancelación de las inscripciones anteriores, incluso a favor de terceros, por el solo mérito de la respectiva resolución. De lo resuelto se puede colegir que la decisión de optar por seguir el procedimiento ordinario y disponer el cierre por duplicidad termina disponiendo cerrar la partida menos antigua en perjuicio del Estado, ha sido producto de verificar que la duplicidad de las partidas registrales ha sido generada por una mala técnica en las inscripciones al inmatricular un predio del Estado que ha caído en abandono o

ha revertido, y no cancelar los asientos de su anterior titular registral, la que ha generado la doble inmatriculación.

- Con el registro E-01-2022-61127 de fecha 10 de octubre de 2022, los ciudadanos Emiliano Pasco Tafur Melgarejo y Segunda Felicitas Sánchez Tucto, copropietarios del predio inscrito en la partida n.º11826874, ha ingresado su escrito formulando oposición al cierre de su partida, expresando que adquirieron el derecho de propiedad de los anteriores propietarios con fecha 04 de enero de 2006 a título oneroso y ante notario público de Lima, Renzo Alberti Sierra, que a lo largo de los años y hasta la actualidad se encuentra anotado en el asiento 1-F lo siguiente: Anteriores a la independización y de menos de 30 años de antigüedad: Ninguno.
Vale decir, que la adquisición se realizó en virtud de la buena fe; lo curioso es que la supuesta propietaria Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima SAC, con mayor antigüedad, jamás impugnó judicialmente el título de propiedad donde se tiene edificada su vivienda. En todo caso, el supuesto propietario con título de mayor antigüedad perdió su derecho de propiedad conforme a lo dispuesto por el artículo 968 inciso 4 del Código Civil.
Finalmente, se invoca los derechos adquiridos por terceros, en este caso concreto, ha existido traslación de dominio confiando en el Registro de Predios.
- Con el registro E-01-2023-088429 de fecha 17 de agosto de 2023, el ciudadano Josué Mendoza Segura formula oposición contra el cierre de la partida n.º46584430; puesto que, no se ha tomado en cuenta el perjuicio que se le ocasionaría con el cierre de la partida que versa sobre la propiedad, en donde actúa en calidad de propietaria. Que existen varias soluciones como interponerse demanda de mejor derecho de propiedad o que corresponda la prescripción. Añade que su conducta durante la inscripción del predio ha sido de buena fe y que el error cometido por registros públicos al colocar el mismo número de partida ha sido objeto de duda sobre la titularidad.
- Con el registro E-01-2023-088498 de fecha 17 de agosto de 2023, los ciudadanos María Benita Medina Cruz de Warthon, Jhon Warthon Medina, Marisol Warthon Medina y Juan Manuel Warthon Medina, formulan oposición al cierre de la partida n.º07064206, por ser en la actualidad un predio de su propiedad, no habiéndose precisado si existe superposición entre la partida n.º49042955 con la partida n.º070059328 (matriz de la partida n.º07064206), lo que evidencia ambigüedad y oscuridad al resolver de la forma que se hizo. No se expone porqué motivo luego de adjudicado en el año 2020 el representante del nuevo titular registral de la partida n.º49042955 decide iniciar un procedimiento de cierre de partidas de titulares que datan del año 1963; que su adjudicación por compraventa tiene validez y goza del amparo de los principios de prioridad preferente y prioridad excluyente.

- Con el registro E-01-2023-112037 de fecha 13 de octubre de 2023, el ciudadano José Antonio Julián Marquina formula oposición al cierre de la partida n.º46584430, manifestando que sobre dicha partida se encuentra el Lote 4 de la Mz.L-1 de la Parcelación Zapallal, distrito de Puente Piedra, con un área de 1,000.00 m2, que fuera adjudicado por la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal mediante escritura pública del año 1964 a favor de su abuelo Elías Julián Hernández, inscrita la adjudicación el 08 de mayo de 1964. Que los presuntos errores de los registradores al aperturar partidas registrales no puede imputarse a los titulares. Finalmente agrega que su partida tiene una antigüedad de más de 50 años, por lo que, es más antigua que la partida n.º49042955.

Que, los escritos de oposición al cierre de partidas han sido ingresados con anterioridad a los 60 días de efectuada la última publicación¹ a que se refiere el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (última publicación en el diario “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. Asimismo, corresponde precisar que las oposiciones ingresaron antes de la modificación del citado artículo, que fuera dispuesta por Resolución n.º041-2024-SUNARP/SN publicada en el diario oficial “El Peruano” el 22 de marzo de 2024, 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;

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.º424-2022-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 25 de mayo de 2022, 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 n.º11826874, n.º46584449, n.º46490282, n.º13008857, n.º46584430, n.º47379296,

¹ Conforme a la norma vigente antes de su modificación por Resolución 041-2024-SUNARP/SN.

n.º07064206, n.º46639553, n.º12310970, n.º12310971 y n.º49042955, 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