



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°270 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 10 de mayo del 2024

SOLICITANTE: Otto Víctor Hurtado Guevara y otros

EXPEDIENTE SIDUREG: n.º2023-052-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por oposición

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral n.º139-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 13/03/2024, los escritos de oposición E-01-2024-029907 del 21/03/2024, presentado por Otto Víctor Hurtado Guevara en su calidad de Gerente General de Inversiones Las Praderas del Manzano S.A.C., y E-01-2024-040511 del 18/04/2024, presentado por Catalina Blas Mendoza y otros; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la resolución n.º139-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 13/03/2024 se dispuso el inicio del procedimiento de cierre de la partida **15010133** del Registro de Predios de Lima, por duplicidad (superposición parcial) con inscripciones incompatibles con las partidas 15330668 y 14407070, del mismo registro. Asimismo, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre de la partida n.º**14696813** por duplicidad (superposición parcial) con inscripciones incompatibles con la partida 14407070, del mismo registro.

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹, el procedimiento de cierre de partidas puede concluir de dos maneras: una con la declaración sobre el fondo, cuando dentro del plazo de 60 días de notificados los titulares registrales no se formule oposición al cierre, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; y la segunda forma sin la declaración de cierre de partida cuando dentro del plazo precitado se haya formulado oposición al cierre.

¹ Modificado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°00041-2024-SUNARP/SN del 21/03/2024.

Que, este mismo artículo señala que los interesados pueden formular oposición al trámite de cierre de partidas dentro de los sesenta (60) días siguientes a la notificación de los titulares registrales, dicha oposición se formulará por escrito, precisándose las causales que determinen la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas.

Que, asimismo, señala que formulada 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, de igual manera, debido a la 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, mediante el escrito E-01-2024-040511 del 18/04/2024, presentado por Catalina Blas Mendoza, Aquila Teodosia Blas Mendoza de Camacho, Rosa Basilia Blas Mendoza, Miguel Víctor Blas Mendoza, Antonio Portugal Blas Mendoza, Alejandrina Blas Viuda de Ramos, Rodolfo Ferre Rosales Blas, Elizabeth Azucena Rosales Blas, Freddy Werner Rosales Blas, Ener Fernandez Rosales Blas, Víctor Jesús Rosales Blas, Greyes Luzmila Rosales Blas, Raúl Antonio Rosales Blas, Orlando Saturnino Blas Yanavilca, Gladys Haydee Blas Yanavilca y Remigio Sebero Bernabel Marcos, formulan oposición al cierre de la partida n.º15010133, argumentando que esta partida de las que son copropietarios se independizó de la partida en donde obre inscrita el territorio de la Comunidad Campesina de Cucuya cuyo reconocimiento como tal data de mucho tiempo atrás y es “(...) anterior al derecho del tercero (...)”.

Que, en cuanto a la determinación de si la oposición referida en el considerando precedente ha sido presentada dentro del plazo indicado en el artículo 60º, es de advertir que en el expediente consta que Antonio Portugal Blas Mendoza, Flavia Blas Mendoza viuda de Rosales, Orlando Saturnino Blas Yanavilca, Gladys Haydee Blas Yanavilca y Remigio Sebero Bernabel Marcos fueron notificados con la resolución de inicios de vistos el 20/03/2024 y su oposición fue de fecha 18/04/2024, es decir dentro del plazo de 60 días al que hace mención el artículo 60º, sin embargo, para el caso de los cotitulares registrales Catalina Blas Mendoza, Aquila Teodosia Blas Mendoza de Camacho, Rosa Basilia Blas Mendoza, Miguel Víctor Blas Mendoza y Alejandrina Blas Viuda de Ramos, si bien es cierto que no se culminó con la notificación de la Resolución que dispone el inicio, ellos ya formularon escrito de oposición, en ese sentido deben entenderse notificados desde la fecha de la presentación de su oposición (18/04/2024) en aplicación de lo establecido en

el artículo 27.2² del Texto Único Ordenado de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento administrativo General (en adelante, "LPAG"), con lo cual, su oposición fue presentada dentro de plazo.

Que, mediante el escrito E-01-2024-029907 del 21/03/2024, presentado por Otto Víctor Hurtado Guevara, en su calidad de Gerente General de Inversiones Las Praderas del Manzano S.A.C., se opone al cierre de la partida amparado en su legítimo interés por ser titular de la partida 14696813, argumentando que se le estaría afectando su derecho a la propiedad. Asimismo, menciona que no se le ha notificado la resolución, habiendo tomado conocimiento del mismo por uno de los comuneros de la Comunidad Campesina de Cucuya. En lo concerniente a la notificación de la resolución de inicio de vistos a esta persona jurídica, titular registral de la partida comprendida en el procedimiento, debemos mencionar que para la aplicación de lo previsto en el artículo 60º se toma como referencia la presentación de su oposición (21/03/2024) de conformidad con lo establecido en el artículo 27.2 de la LPAG.

Al respecto, a la fecha de la presentación de las oposiciones es de advertir que si bien no se ha culminado con la notificación a todos los titulares registrales de las partidas registrales relacionadas con el procedimiento de inicio de vistos que hace mención el antes citado artículo 60º, sin embargo, en atención al principio de eficacia contenido en el numeral 1.10. del artículo IV del Título Preliminar de la LPAG, en virtud del cual los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental, sobre aquellos formalismos cuya realización no incida en su validez, no determinen aspectos importantes en la decisión final, no disminuyan las garantías del procedimiento ni causen indefensión a los administrados; de esta forma, debido a que el plazo de los 60 días posteriores a la notificación tiene la finalidad de que los titulares afectados por el posible cierre puedan oponerse al procedimiento para que concluya sin el cierre de la partida menos antigua, y dado que el presente caso ya se cuenta con una oposición que comprende la partida cuyo cierre se dispuso en el procedimiento iniciado, carece de propósito contabilizar el término del plazo de 60 días posteriores a la notificación para admitir el escrito de oposición presentado, dilatando el procedimiento innecesariamente; en consecuencia, corresponde admitir la oposición y darse por concluido dicho procedimiento dejando constancia de tal circunstancia en las partidas registrales involucradas.

De conformidad con lo dispuesto en el literal l) del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Resolución N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DECLARAR** concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, cuyo inicio se dispuso mediante la resolución de la Unidad Registral n.º139-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 13/03/2024 al haberse formulado oposición a su

² "(...)"

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad."

prosecución, de conformidad con lo establecido por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - **REMITIR** una copia autenticada de la presente resolución a la Subunidad del Registro de Propiedad Inmueble, para que designe al Registrador Público y deje constancia en las partidas registrales **15010133, 14696813, 15330668 y 14407070** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la conclusión del procedimiento de cierre dispuesta en el artículo precedente.

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

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente por
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP