



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N.º IX

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N.º 753 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 17 de diciembre del 2024

**SOLICITANTE:** EDGAR JESÚS ALCÁNTARA CASTILLO Y OTROS

**EXPEDIENTE SIDUREG:** Exp. Sidureg: **2021-00334-DUP-PI-L**

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de Partidas del Registro de Predios de Lima (solicitud de oposición).

**TEMA:** Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por haberse presentado oposición a su prosecución.

**VISTOS:** La Resolución de la Unidad Registral N.º 398-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 17/07/2024, los escritos de oposición presentados por los administrados Edgar Jesús Alcántara Castillo, Luz Violeta Alcántara Castillo, Ever Esmith Alcántara Castillo y Jéssica Edith Alcántara Castillo ingresado con Exp. SGD E-00-2024-053492 del 07/09/2024; Elmer Manuel Alcántara Castillo ingresado con Exp. SGD E-01-2024-097101 del 11/09/2024 y de Rosa Mercedes Rojas Ibañez ingresado con Exp. SGD E-01-2024-097822 del 12/09/2024; y,

#### **CONSIDERANDO:**

Que, mediante Resolución de la Unidad Registral N.º 398-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 17 de julio de 2024, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de la partida registral n.º 46639669 (menos antiguas) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida registral n.º 49042955 (más antigua) del mismo Registro.

Que, conforme a lo regulado por el vigente artículo 60 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>1</sup> (en adelante, "RGRP"), 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 notificados, los titulares registrales no han formulado oposición al cierre -, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; y la otra forma es sin la declaración de

<sup>1</sup> Modificado por la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 00041-2024-SUNARP/SN del 21.03.2024.

cierre de partida y disponiendo la conclusión del procedimiento, cuando dentro del plazo precitado se ha formulado oposición al cierre.

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, 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, mediante la primera hoja de trámite de vistos, los administrados, Edgar Jesús Alcántara Castillo, Luz Violeta Alcántara Castillo, Ever Esmith Alcántara Castillo y Jéssica Edith Alcántara Castillo, en su condición de cotitulares registrales notificados el 25/07/2024 con la resolución de inicio de vistos, han presentado oposición al cierre de la partida registral n.º 46639669 del Registro de Predios de Lima, argumentando básicamente, que han adquirido los porcentajes pertinentes del predio inscrito en la partida registral n.º 46639669 del Registro de Predios de Lima, válidamente por sucesión intestada de sus señores padres; además, que dicha propiedad proviene de una extensión mayor de propiedad de la Asociación de Pequeños Agricultores, a quién el estado se lo adjudicó en el año 1963; por lo que discrepa del contenido de la resolución por considerarla improcedente, asimismo, cita el artículo 2014 del Código Civil (principio de Buena Fe Registral): “El tercero que de buen fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”.

Que, a través de la segunda y tercera hojas de trámite de vistos, los administrados Elmer Manuel Alcántara Castillo y Rosa Mercedes Rojas Ibañez, en su condición de cotitulares registrales notificado el 25/07/2024 con la resolución de inicio de vistos, han presentado oposición al cierre de la partida registral n.º 46639669 del Registro de Predios de Lima, argumentando básicamente, que han adquirido el porcentaje pertinente del predio inscrito en la partida registral n.º 46639669 del Registro de Predios de Lima, válidamente por sucesión intestada de sus señores padres; y que ostenta la posesión continua, pacífica y pública que data de más de 50 años y 20 años, respectivamente. Agregan que amparan su derecho en el artículo 70 de la Constitución que regula el derecho a la propiedad y su inviolabilidad y en lo dispuesto por los artículos 923, 950, 951, 1529 y demás del Código Civil.

Que, sobre el particular, es de advertir que las oposiciones han sido presentadas dentro del plazo previsto en el artículo 60 del RGRP por lo que corresponde admitirla. Si bien es cierto no todos los copropietarios del predio inscrito en la partida registral n.º 46639669 del Registro de Predios de Lima han presentado oposición, sin embargo, en atención al principio de eficacia contenido en el numeral 1.10 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante 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; es que, 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 se cuenta con una oposición, carece de propósito dilatar el procedimiento, innecesariamente; en consecuencia, corresponde dar 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 de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 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.º 398-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 17/07/2024 **al haberse formulado sendas oposiciones a su prosecución**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- REMITIR** la presente resolución a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N.º IX a efectos de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 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-SUNARP**

AGHS/mlf.-  
Exp. Sidureg: 2021-00334-DUP-PI-L (H.T. 2021-006413)