



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°772 -2024-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 18 de diciembre del 2024

SOLICITANTE: Genaro Serapio Vera Llajaruna y otros.

EXPEDIENTE SIDUREG: N° 455-2021; 156-2021; 158-2021.

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas

SUMILLA: Conclusión de procedimiento de cierre al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N° 270-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 31/03/2022, y los escritos de oposición mediante hojas de trámite N° 09 01-2022 .016741 de 28/04/2022 presentado por Genaro Serapio Vera Llajaruna, N° 09 01-2022 .021848 del 01/06/2022 presentado por Manuel Roberto Carlos Julián, CESÍ TAR TRANSPORTES Y SERVICIOS EIRL, representada por Pedro Julián Alania Vilchez, Edgar Carlos Balbuena, Enrique Vargas Chacón y en representación de Emilia Victoria Carlos Viuda de Loza, Gladys Jesús Carlos Bautista y Sabina Proleon Ames, N° 09 01-2022 .000270 de 01/07/2022 presentado por Pedro Julián Alania Vilchez, en representación de CESÍ TAR TRANSPORTES Y SERVICIOS EIRL, y la hoja de trámite N° E-00-2022-034905 de 14/07/2022 presentado por Carmen Noemy Carlos Julián de Napuri.

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N° 270-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 31/03/2022, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas N° 07062601, N° 07061491 y N° 47369568 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima por superposición total de áreas con inscripciones incompatibles con la partida N° 49042955 del mismo Registro.

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹ (en adelante, "RGRP"), 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.

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

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

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, 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 hoja de trámite 09 01-2022 .016741 de fecha 28/04/2022 presentada por Genaro Serapio Vera Llajaruna y Esther Emperatriz Orbegoso de Vera, esta última representada por el antes citado (notificados el 19/04/2022), formularon oposición al cierre total de las partidas N° 07062601, N° 07061491 y N° 47369568, señalando entre sus argumentos la improcedencia del cierre de partidas al ser propietarios de los inmuebles inscritos con las partidas N° 07062601 y N° 07061491; que en la partida matriz N° 07059328 que contiene a las partidas independizadas N° 07062601, N° 07061491 y N° 47369568 existe el título archivado correspondiente a los planos de 1963, en la partida N° 49042955 no existe título archivado de planos y memorias descriptivas de años anteriores (desde 1903 hasta 1999) con el que se constante superposición con alguna área de la partida N° 07059328; que la partida N° 49042955 no tiene antecedentes de títulos archivados más antiguos al año 2000 con los que se acredite sus verdaderos linderos.

Que, mediante hoja de trámite 09 01-2022 .021848 de fecha 01/06/2022 presentada por Edgar Carlos Balbuena (notificado el 18/04/2022), Manuel Roberto Carlos Julián, CESITAR TRANSPORTES Y SERVICIOS EIRL representado por Pedro Julián Alania Vilchez, Enrique Vargas Chacón (notificados el 19/04/2022), Emilia Victoria Carlos Viuda de Loza (notificada el 20/04/2022), Gladys Jesús Carlos Bautista y Sabina Proleon Ames², representadas estas tres últimas por los antes mencionados, quienes en calidad de copropietarios formularon oposición al cierre total de la partida N° 47369568, señalando entre sus argumentos que no les consta ni han verificado con peritos especializados y dentro de un debido proceso que exista duplicidad de partidas ni superposición total o parcial de áreas de terreno con el inscrito en la partida 49042955; que el inicio del procedimiento administrativo de cierre de partidas por inscripciones incompatibles, afecta sus intereses y derechos. Asimismo, mediante hoja de trámite 09 01-2022 .000270 de fecha 01/07/2022, presentado por Pedro Juan Alania Vilchez en representación de CESITAR TRANSPORTES Y SERVICIOS EIRL, formula oposición al cierre de la partida antes indicada, y refiere entre sus argumentos, que su representada adquirió las acciones y derechos del terreno de la citada partida por escritura pública del 09/12/2020; que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Posteriormente mediante hoja de trámite E-00-2022-034905 de fecha 14/07/2022, Carmen Noemy Carlos Julián de Napuri (notificada el 19/04/2022), copropietaria del mismo inmueble, formula oposición al procedimiento administrativo de cierre total de las partidas registrales iniciada mediante la resolución de vistos, señalando entre sus argumentos que no hay causales que fundamenten o acrediten en forma fehaciente la existencia de duplicidad de partida.

Que, por otra parte, mediante la hoja de trámite que antecede, la última de las recurrentes señala que el informe técnico que sustenta la resolución de vistos, no fue de su conocimiento ni de su intervención, afectando su derecho al debido proceso y derecho de propiedad; al respecto, debemos señalar en cuanto, al informe técnico, que este no se notifica al no constituir un acto administrativo, sino un acto preparatorio³ que coadyuva a determinar la duplicidad, el mismo que es emitido por la Subunidad de Base Grafica Registral conforme a lo indicado en el numeral 7.3.1 ítems 7.3.1.2 y 7.3.1.3 de la Directiva DI-004-2020-SCT-DTR¹¹ y apartado 6.3.1 ítems 6.3.1.1 y 6.3.1.2 de los *“Lineamientos para uniformizar la evaluación técnica y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativo*

² De Gladys Jesús Carlos Bautista notificada con fecha 31/08/2022 y Sabina Proleon Ames notificada con fecha 29/08/2022.

³ Los actos preparatorios constituyen actos internos de la administración a los que recurre la autoridad administrativa en el ejercicio de su función para acopiar elementos que le permitan motivar el acto administrativo definitivo, sin que los administrados puedan interferir en la preparación de dicho acto administrativo.

registrales²¹, cuya parte pertinente se ha descrito en la resolución de inicio de vistos, no correspondiendo evaluar información adicional que no conste publicitado en las partidas registrales y no contempla la intervención de particulares.

Que, de los argumentos de las oposiciones formuladas por los recurrentes al presente procedimiento, se puede concluir que se sustentan en causales que determinan inexistencia de duplicidad y/o la improcedencia del cierre de las partidas registrales a que se refiere la resolución recurrida, por lo que al haberse presentado dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60° del citado Reglamento, conforme se desprenden de los considerandos que anteceden, corresponde admitirse las oposiciones y dar por concluido el presente procedimiento administrativo de cierre de partidas, en cuyo caso no se cerraran las partidas N° 07062601, N° 07061491 y N° 47369568; dejando constancia de tal circunstancia en las partidas registrales involucradas (partidas N° 07062601, N° 07061491, N° 47369568 y N° 49042955).

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 cierre de las partidas cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución de la Unidad Registral N° 270-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 31/03/2022, **al haberse formulado oposiciones a su prosecución**, de conformidad con el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO. - REMITIR la presente resolución a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes de la Zona Registral N° IX, a efectos de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en el artículo que antecede.

ARTICULO 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

AHS/lja