SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°053 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 21 de enero del 2025

SOLICITANTE: Antonia Calderón Prado, José Fermín Jara Cubas, Eusebio Chozo Santamaría, Silbano Ocupa Camizan, Marita Cocha Pacheco Najera y Santos Camizan Romero.
EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-000441-UREG
PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles del Registro de Predios
TEMA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, al haberse formulado oposición a su prosecución.

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N°443-2024-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 14/08/2024; el escrito de oposición presentado por Antonia Calderón Prado debidamente representado por su abogado Eli Benjamín Méndez Meneses, mediante hoja de trámite N° E-01-2022-053409 del 19/09/2022; por Antonia Calderón Prado, José Fermín Jara Cubas, Eusebio Chozo Santamaría, Silbano Ocupa Camizan, Marita Cocha Pacheco Najera y Santos Camizan Romero, representado por su abogado Eli Benjamín Méndez Meneses, mediante hoja de trámite E-00-2024-53310 del 06/09/2024; y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, por Resolución de la Unidad Registral N°443-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 14 de agosto del 2024, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas N°14778137, 14778138, 14778139, 14778140, 14778141 y 14778142 (menos antiguas) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida N°49042955 (más antigua) del mismo Registro.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe
CVD: 0256368947

Que, conforme a lo regulado por el vigente artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos[1], en caso de duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, la Unidad Registral correspondiente, mediante resolución dispone el inicio del trámite de cierre de partidas y ordena que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las partidas; dicha resolución que emita la Unidad Registral es notificada a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, con arreglo a lo normado en el Decreto Supremo N°001-2024-JUS, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación.

Que, en atención a lo expuesto en el párrafo anterior, en el presente caso, mediante la resolución de vistos, se dispuso notificar del inicio del procedimiento a los titulares registrales de las partidas mencionadas en el primer considerando, así como a aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre. Asimismo, se publicitó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas con fecha 20/08/2024 en el Asiento B00002 de las partidas N°14778137, 14778138, 14778139, 14778140, 14778141 y 14778142 del Registro de Predios de Lima; y Asiento B00177 (pág. 806) de la partida N°49042955 del mismo Registro, en la misma fecha.

Que, el citado artículo vigente también 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 ese último caso, queda 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. La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.

Que, de igual manera, debido a la finalidad del procedimiento de cierre de partidas, en caso de formularse oposición (mecanismo de defensa con el que cuenta quien pudiera verse afectado con el cierre administrativo de la partida menos antigua), solo corresponde verificar aspectos de forma en el escrito de oposición, es decir, que se haya formulado 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.

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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0256368947

Que, la oposición de cierre presentada por medio de la HT N°E-01-2022-053409 del 19/09/2022, la señora Antonia Calderón Prado, representada por su abogado, Eli Benjamín Méndez Meneses, ha formulado oposición al cierre de la partida N° 14778139 (lote 9-c Mz. F2) del Registro de Predios de Lima, señalando en el ítem 1 de fundamentos de hechos, que: "*La Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C., carece de fundamentos facticos y jurídicos para pretender el cierre de nuestra partida N°14778139, inscrito a mi favor en los Registros Públicos".* Asimismo, en el ítem sexto del mencionado apartado, se viene manifestando que no existe superposición parcial o total entre su partida y la partida 49042955; y en el ítem séptimo se viene argumentando que los títulos de propiedad mediante el cual adquirieron las propiedades se han realizado ante funcionario público (notario) y *"(…), merecen fe mientras no se declare su nulidad o invalidez. (…)"*.

Asimismo, tenemos la oposición de cierre presentada por medio de la HT 2024-53310 del 06/09/2024, los señores: Antonia Calderón Prado, José Fermín Jara Cubas, Eusebio Chozo Santamaría, Silbano Ocupa Camizan, Marita Cocha Pacheco Najera y Santos Camizan Romero, (representado por su abogado Eli Benjamín Méndez Meneses), titulares de las partidas N° **14778137**, **14778138**, **14778139**, **14778140**, **14778141** y **14778142** del Registro de Predios de Lima, respectivamente, han formulado oposición al cierre de dichas partidas, manifestando a lo largo de su escrito, que básicamente todas las inscripciones registradas en su antecedente registral (partida N° 42979538 - continuación de la ficha 83299), han sido transferidas por distintas personas, *"(…) realizando el tracto sucesivo, lo que aparece registrado en dicha partida, acaso los siguientes títulos que se inscribieron no deben considerarse conexos, teniendo en cuenta que los registradores que participaron en la inscripción de los títulos, dieron fe que no existía impedimento alguno, por tanto, no puede concluirse que se trata de superposición de áreas. (…)".* Del mismo modo refieren que en virtud del Decreto Ley 14537 se ha dispuesto la primera inscripción de dominio a favor de Asociación de Pequeños Agricultores Zapallal.

Sobre ello, es preciso señalar que a la fecha de independización de la partida N°42979538 (antecedente de las partidas **14778137**, **14778138**, **14778139**, **14778140**, **14778141** y **14778142**), que a su vez se independizó de la partida 07059328, el 03/11/1978, no existían oficinas de Catastro en la Zona Registral N°IX (hoy subunidad de base grafica catastral) en el ex Registro de Predios de Lima, como área técnica vinculante a la calificación de inmatriculaciones o modificaciones físicas de predios y que emitan informes previos determinantes sobre la existencia o no de superposición de partidas, asi como de otros aspectos relevantes, que hayan evitado este tipo de anomalías registrales, debido a estas se dieron después de la segunda mitad de la década de 1980, es por ello que en la actualidad a través de los artículos pertinentes del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, se viene tratando estas alteraciones registrales.

Que, dicho esto, de la verificación de los actuados es de advertir que los opositores han sido notificados el 16/08/2024 y 19/08/2024, por lo que las oposiciones se han presentado dentro del plazo indicado en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, ergo corresponde admitirlos.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0256368947

Que, en el presente caso, existiendo oposiciones presentadas al procedimiento y formuladas por escrito dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas; es decir, no se cerraran las partidas N°14778137, N° 14778138, N°14778139, N°14778140, N°14778141 y N°14778142, y solo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento en dichas partidas involucradas, a través de anotaciones.

Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, la resolución de inicio de vistos cumple con los presupuestos y requisitos establecidos en los artículos 56° y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos para disponer el inicio del procedimiento de vistos. Asimismo, respecto a la solicitud de nulidad sobre el procedimiento incoado es de advertir que de conformidad con el artículo 11.1 del Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece: *"Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley",* dicho en otras palabras, este deberá ser presentado mediante un recurso impugnatorio.

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°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022.

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- **DECLARAR** concluido el procedimiento administrativo de cierre total de las partidas **N°14778137, N°14778138, N°14778139, N°14778140, N°14778141** y **N°14778142** del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida N°**49042955** del mismo Registro, cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución de la Unidad Registral N°443-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 14 de agosto del 2024; **al haberse formulado oposiciones a su prosecución**, de conformidad con el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTICULO SEGUNDO. - DISPONER que se publicite la conclusión del presente procedimiento, mediante anotaciones en las partidas registrales N°**14778137, N° 14778138, N°14778139, N°14778140, N°14778141 y N°14778142** y N°**49042955** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

ARTICULO TERCERO. - REMITIR 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 la presente Resolución.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0256368947

<u>ARTICULO CUARTO</u>. - NOTIFICAR la presente Resolución a los titulares de las partidas Registrales mencionadas en el artículo primero, así como aquellos cuyos derechos inscritos puedan verse afectados por el eventual cierre, a fin de que puedan formular la respectiva oposición.

<u>ARTICULO QUINTO</u>. - DISPONER que a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicite el procedimiento con la finalidad de que cualquier interesado pueda apersonarse al procedimiento y formular oposición al cierre en concordancia con lo establecido en el artículo 60 del Texto Único Ordenado Reglamento General de los Registros Públicos.

Regístrese y comuníquese.

sunarp

Firmado digitalmente por:
HABICH SCARSI Augusto Gianfranco FAU
20260998898 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2025/01/21 17:33:29-0500

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
SUNARP – Zona Registral Nº IX

AGHS/cgv

sunarp
V° B°
Firmado digitalmente por:
GONZALEZ VALENCIA Carlos Alberto FAU 20260998898 soft
Motivo: Doy Visto Bueno del Documento
Fecha: 2025/01/21 17:31:01-0500

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 0256368947