



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°174 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 27 de febrero del 2025

SOLICITANTE: Rommer Tuesta Gatica.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-000242-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°527-2024-SUNARP-ZRN°IX/UREG del 13/09/2024; los escritos de oposición presentado por Rommer Tuesta Gatica, mediante hoja de trámite N° E-01-2023-057527 del 05/06/2023, E-01-2023-093370 del 29/08/2023, E-01-2024-042091 del 23/04/2024 y E-01-2024-042641 del 24/04/2024; y Recurso Administrativo de Reconsideración, mediante E-01-2024-121607 del 13/11/2024; y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, por Resolución de la Unidad Registral N°527-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 13 de septiembre del 2024, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°14537664 (menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida N°49042955 (más antigua) del mismo Registro.

Que, conforme a lo regulado por el vigente artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos¹, 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

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

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 publicó la duplicidad existente, mediante anotaciones extendidas con fecha 08/01/2025 en el Asiento B00208 (pág. 4) de la partida N°14537664 del Registro de Predios de Lima; y Asiento B00202 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.

Que, por medio de la HT N°E-01-2023-057527 del 05/06/2023 y N° E-01-2023-093370 del 29/08/2023, el administrado Rommer Tuesta Gatica, ha formulado oposición al cierre de la partida N° 14537664 (Sub lote A – Lote 6 – Mz. T-2) del Registro de Predios de Lima, manifestando entre otros, que desde que adquirió el predio inscrito en la partida 42944025 continuación de la ficha 83823 (matriz de la partida 14537664) desde hace más de 33 años, nunca fue notificado de la existencia de algún conflicto sobre superposición, linderos o duplicidad de partidas ni de ninguna otra incidencia, donde queda plenamente demostrado que no existe ninguna duplicidad (superposición); del mismo modo, alega que en el antecedente registral, partida **07059328** (primer antecedente registral) del Registro de Predios de Lima, los actos registrados en esta, han sido transferidos con todos sus

derechos reales y jurídicos; y que no es competencia de la SUNARP resolver las superposiciones, toda vez que dicho antecedente registral, fue un terreno eriazó y perteneció a dominios del Estado, por lo que correspondería a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN dar solución a ello. Asimismo, se argumenta que el terreno adjudicado a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores (matriz que fue inmatriculada en la partida N°07059328), se hizo en virtud del artículo 4° del Decreto Ley 14537 del 04/07/1963, que cuando este fue promulgado se hizo mención: “(...) a la situación de vecindad con el propietario N. Marzano del fundo Copacabana de esa época, por lo cual su promulgación y publicación quedo claramente demostrado que, a la fecha de realizada la adjudicación del terreno no existía contra dicho bien ningún tipo de carga, gravamen, ni expropiación, ni superposición, ni invasiones u otros gravámenes que puedan limitar el derecho de libre disposición del bien inmueble adjudicado”. De igual manera se añadió, que el terreno matriz: “(...) ha sido entregado contando con su saneamiento físico y legal, es decir sin ningún tipo de carga ni gravamen, y los que supuestamente pudieran haber existido hasta dicha fecha quedaron anulados, entonces esta condición le otorga un tratamiento especial al inmueble, de manera que no lo puede afectar ninguna carga o gravamen que haya tenido ante de la expedición y promulgación del indicado dispositivo, se deja sin efecto cualquier carga o gravamen, por lo que en ese sentido el procedimiento administrativo para cierre de partida por supuesta duplicidad le resulta inaplicable”.

Al respecto, en primer lugar, es preciso considerar que a la fecha de inmatriculación (19/08/1963) de la partida N°07059328, matriz de la partida 42944025 continuación de la ficha 82823 (independizada el 22/02/1966) que a su vez es antecedente de la partida 14537664, no existían oficinas de Catastro en la Zona Registral N°IX (hoy Subunidad de Base Grafica Registral) en el ex Registro de Predios de Lima, como área técnica vinculante para la emisión de Informes Técnicos previos en la calificación de inmatriculaciones o modificaciones físicas de predios sobre la existencia o no de superposición de partidas que hayan evitado la generación de duplicidades de partidas, lo cual al día de hoy existe desde la segunda mitad de la década de 1980.

Que, si bien es cierto a la fecha de presentación de la oposición todavía no se había expedido la resolución de inicio de vistos, en aplicación del principio de eficacia regulado en la Ley 27444, para los efectos del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos corresponde admitir la oposición y su respectiva ampliación, teniendo en cuenta que el expediente ya se había aperturado.

En ese sentido, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas; es decir, no se cerrará la partida N°14537664, y solo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento en las partidas que son materia del presente pronunciamiento, a través de anotaciones. Cabe mencionar que la verificación de los actuados (notificaciones) es de advertir que el administrado Rommer Tuesta Gatica, ha sido notificado conforme a los cargos de notificación N° 144097 y N° 516200 de fechas 23/10/2024 y el 24/10/2024, respectivamente.

Por otro lado, mediante Hojas de Trámite E-01-2024-042091 del 23/04/2024 y E-01-2024-042641 del 24/04/2024, se solicitó a este despacho el levantamiento de alerta del mensaje de duplicidad, debido a que cuando se requirió el certificado literal de la partida 14537664, en la página 5 de esta, se consignó un aviso en el cual se informa sobre la existencia de duplicidad de partidas.

Sobre el particular, es preciso señalar que lo requerido por el administrado se efectuó luego de que la Resolución de la Unidad Registral N°527-2024-SUNARP-ZRIX/UREG, se anotó en las partidas N° 14537664 y 49042955 ambas del Registro de Predios de Lima, en cumplimiento del inciso a) del artículo 62° del reglamento antes citado, mediante memorándum N° 00057-2025-SUNARP/ZRIX/UREG del 13/01/2025, se solicitó a Unidad de Tecnologías de la Información, el levantamiento del aludido mensaje, que en la actualidad se encuentra desactivado como se aprecia en la siguiente imagen:

LISTADO DE PARTIDAS					14537664
Oficina	N° Partida	Unid. SARP	Partida SARP	Descripción	Estado
LIMA	49042955			MEMO 2004-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG	Activo
LIMA	14537664			MEMO 2004-2021-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG	Inactivo

Que, mediante Hoja de Trámite E-01-2024-121607 del 13/11/2024, el administrado Rommer Tuesta Gatica, interpuso ante esta instancia el recurso administrativo de reconsideración dentro del término establecido en el D.S. 004-2019-JUS de la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley 27444, en el cual formulo distintos argumentos, aduciendo primeramente que este despacho es la única instancia; asimismo, viene señalando que esta Unidad, debió haberse abstenido en observancia a la tercera disposición complementaria de la Ley 27333; la indeterminación de los informes técnicos relacionadas a la resolución de inicio antes mencionada, señalando que estos carecen de fundamento técnico, ya que estos “(...) **no exponen ninguna georreferenciación o información de la posición geográfica, tampoco indican posiciones con coordenadas UTM de acuerdo a la ley 28294 (...)**”; de igual modo dicho administrado manifiesta en el ítem 6 de los Fundamentos de Hecho y de Derecho, que se viene vulnerando su derecho a defensa al no estar debidamente notificado, debido a que no fue informado con anticipación para generar su oposición, entre otros motivos.

Por otro lado, es importante aclarar que el presente procedimiento administrativo registral de cierre por duplicidad de partidas tiene dos instancias, siendo estas: la Unidad Registral (primera instancia) y la Dirección Técnica Registral (segunda instancia), conforme lo establece el 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. Asimismo, es importante resaltar que la resolución de

inicio no es un acto administrativo definitivo que ponga fin a la primera instancia en un procedimiento administrativo de duplicidad de partidas, lo cual se produce por ejemplo con la expedición de la resolución que concluye el procedimiento por oposición, por lo que no es recurrible a través de algún recurso administrativo, de conformidad con lo estipulado en el numeral 6.11 de los “Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios”, aprobado por Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°008-2022-SUNARP/DTR en concordancia con el establecido en el numeral 217.2 del artículo 217 del TUO de la Ley 27444, el cual establece: *“Sólo son impugnables los actos definitivos que ponen fin a la instancia y los actos de trámite que determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión. La contradicción a los restantes actos de trámite deberá alegarse por los interesados para su consideración en el acto que ponga fin al procedimiento y podrán impugnarse con el recurso administrativo que, en su caso, se interponga contra el acto definitivo”*, por lo que no corresponde amparar vuestro recurso de reconsideración.

Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, de acuerdo con el numeral 6.11 de los aludidos lineamientos, la UREG puede evaluar y emitir pronunciamiento sobre los argumentos de contradicción que se hayan formulado, por lo que corresponde verificar si se ha configurado un supuesto de abstención como alega el administrado, veamos.

Con relación a la abstención de esta Unidad de iniciar un procedimiento de cierre de la partida N° 14537664 del Registro de Predios de Lima, debido a que su primer antecedente registral la PE:07059328 del mismo Registro fue un terreno eriazo y formó parte del dominio del Estado; la Dirección Técnica Registral ha tenido ocasión de pronunciarse sobre dicha abstención que ha sido regulada en el numeral 6.1 de los “Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios”, aprobado mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de La Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR; precisamente en la Resolución N° 028-2015-SUNARP/DTR del 15 de junio de 2015, que resolvió una impugnación sobre una resolución de una unidad registral que se abstuvo de llevar a cabo el procedimiento de cierre de partidas, estableció los presupuestos que deben verificarse para la aplicación del numeral 6.1 en cuestión, tales como: i) Que se haya establecido de manera cierta la existencia de duplicidad entre dos partidas; ii) Que el predio inscrito en la partida más antigua haya sido declarado en abandono e incorporado a dominio del Estado en virtud del Decreto Ley N°17716, Decreto Legislativo N°653 o demás disposiciones conexas y complementarias; iii) Que, la partida menos antigua se haya generado como consecuencia de tal declaración en abandono o adjudicación otorgada por el gobierno central, regional o local a un tercero; iv) Que la declaración en abandono conste de la partida o de los títulos archivados de la partida abierta en segundo lugar.

Qué asimismo, es de advertir que el citado numeral 6.1 regula la abstención de iniciar el procedimiento de duplicidad de partidas entre partidas de predios rústicos declarados en abandono e incorporados al dominio del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el

Decreto Ley N° 17716, Decreto Legislativo N° 653 y demás disposiciones conexas o complementarias, mas no así de terrenos eriazos debido a que la primera disposición complementaria de la Ley 27333, se derogó por la Ley 30230; que regresando al presente caso, el antecedente registral menos antiguo es la partida N°07059328, según se desprende de su título archivado N°1673 del 19 de agosto de 1963, no obstante fue un terreno eriazo, no consta la declaración de abandono o reversión en dicho archivado o en la partida registral; asimismo, la partida más antigua 42944025, según el título archivado N° 1197 del 15 de setiembre de 1903, no se inmatriculó en virtud de una adjudicación gratuita otorgada por el Estado, tampoco consta que este haya sido declarado en abandono e incorporado a dominio del Estado en virtud de las normas descritas en dicho numeral (Decreto Ley N°17716, Decreto Legislativo N° 653 o demás disposiciones conexas y complementarias), con lo cual, se concluye que en el presente procedimiento no se verifican los presupuestos para que esta unidad registral formule abstención.

Respecto a la determinación gráfica del perímetro de la partida más antigua N°49042955 del Registro de Predios de Lima, conforme se desprende de los informes técnicos sobre los cuales se sustentó la resolución de inicio, es de advertir que la Subdirección de Base Gráfica Registral (2da instancia técnica), según diversos informes técnicos, entre ellos los Informes N°00077-2022-SUNARP/DTR/SCT e Informe N°078-2022-SUNARP/DTR/SCT, entre otros, que fueron sustentos técnicos para la expedición de distintas resoluciones de la Dirección Técnica Registral (2da instancia administrativa) en los procedimientos administrativos de cierre por duplicidad, han corroborado la determinación de la superposición gráfica de áreas entre distintas partidas independizadas del antecedente registral N°07059328 con la partida N°49042955, y que han sido materia de evaluación en anteriores oportunidades por dicha instancia.

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 la partida N°**14537664** 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°527-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 13 de septiembre 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°**14537664** 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.

ARTICULO CUARTO. – DECLARAR improcedente el Recurso Administrativo de Reconsideración interpuesto contra la Resolución de la Unidad Registral N°527-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 13 de septiembre del 2024, por los fundamentos antes expuestos.

ARTICULO CUARTO. - 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.

ARTICULO QUINTO. - 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.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
SUNARP – Zona Registral N° IX

AGHS/cgv