



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°182 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 28 de febrero del 2025

SOLICITANTE: Manuel Aurelio Méndez Echevarría y Rosa Taype Quispe

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-000615-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°588-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 03/10/2024, los escritos de oposición presentados por la Sra. Rosa Taype Quispe, mediante hoja de trámite E-01-2024-128283 del 29/11/2024 y por el Sr. Manuel Aurelio Méndez Echevarría, mediante hoja de trámite E-01-2024-130296 del 04/12/2024, así como la demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, por resolución de la Unidad Registral N°588-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG de fecha 03 de octubre del 2024, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°13496536 (menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición de área 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 TULO 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

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

del trámite de cierre de partidas y ordena que se publicite la duplicidad existente, mediante anotaciones en las partidas. La 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 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 del 24/02/2025 en el asiento B00002 de la partida N°13496536 y asiento B00278 de la partida N°49042955.

Que, el citado artículo 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, 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, en el presente caso, mediante las hojas de trámite de vistos, E-01-2024-128283 del 29/11/2024, presentada por la Sra. Rosa Taype Quispe (notificada con fecha 11/10/2024), y E-01-2024-130296 del 04/12/2024, presentada por el Sr. Manuel Aurelio Méndez Echevarría (tercero interesado), respectivamente; han formulado oposición al cierre de la partida N°13496536, en el procedimiento iniciado mediante la resolución N°588-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 03 de octubre del 2024, dentro de los 60 días siguientes a la notificación de la titular registral, quienes bajo los mismos argumentos alegan la improcedencia del cierre de partidas, manifestando que la duplicidad de partidas dispuesta por el Reglamento General de los Registros Públicos no puede afectar el derecho de

propiedad de los títulos involucrados en un conflicto detectado por SUNARP, que necesariamente deberá solucionarse mediante la autocomposición de sus titulares a través del mecanismo de transacción, o, alternativamente, heterocomponerse mediante el proceso de mejor derecho de propiedad ante la autoridad jurisdiccional.

Que, estando a lo expuesto y teniendo a la vista los cargos de notificación, se admite las oposiciones presentadas con hojas de trámite E-01-2024-128283 y E-01-2024-130296 que fueron ingresadas en fechas 29/11/2024 y 04/12/2024, respectivamente, estando dentro del plazo previsto en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. En esa misma línea, de los fundamentos expuestos en dichos escritos, se extrae una de las causales de oposición, siendo ésta la de improcedencia del cierre de partidas.

Que, en el presente caso, existiendo oposiciones presentadas al procedimiento 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 cerrará la partida N°13496536, y solo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento en las partidas involucradas, a través de anotaciones.

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°13496536 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°588-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 03 de octubre 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°13496536** y **N°49042955** del Registro de Predios de Lima.

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

ARTICULO CUARTO.- 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
SUNARP – Zona Registral N° IX