



# SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

## ZONA REGISTRAL N° IX

### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°205 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 12 de marzo del 2025

**SOLICITANTE:** Compañía e Inversiones Forli SAC y otros.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** N° 180-2021, 163-2021, 168-2021, 456-2021, 183-2021, 185-2021

**PROCEDIMIENTO:** Duplicidad de partidas

**SUMILLA:** Conclusión por oposición al procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, y cierre de partida por vencimiento de plazo, de conformidad con el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

**VISTOS:** La Resolución de la Unidad Registral N°568-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG de fecha 19/07/2022, y los actuados que conforman el expediente; y,.

#### CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de la Unidad Registral N°568-2022-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG de fecha 19/07/2022, se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de las partidas N° **42960853**, N° **47369525**, N° **07062709**, N° **47379318**, N° **11185772** y N° **11185773** (partidas menos antiguas) del Registro de Predios de Lima, por existencia de superposición total con lo inscrito en la partida N° **49042955** (partida más antigua) del mismo Registro.

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60°<sup>1</sup> del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (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 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.

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

Que, de igual manera, dada 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. A continuación, se detallan los escritos de oposición presentados al presente procedimiento administrativo:

- a) Que, mediante las hojas de trámite **E-01-2022-51521 de fecha 14/09/2022** y **E-01-2022-56662 de fecha 27/09/2022**, ambas presentadas por Luis Fernando Flores Cruz, en representación de la Compañía e Inversiones FORLI S.A.C. (notificada el 04/08/2022), en calidad de propietaria, formula oposición al cierre de la **partida N° 42960853**, refiriendo entre sus argumentos que: -mediante escritura pública adquieren el dominio del inmueble, el mismo que fuera adjudicado por el Estado mediante DL N° 14537 a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores de Zapallal; -que con dicho cierre de partida su derecho inscrito se ve afectado, -que adquirieron el inmueble previa verificación de la partida electrónica, constatando que no existía ninguna observación, anotación ni impedimento que permita adquirir el inmueble, -que, queda acreditada su condición de adquirente protegido bajo la buena fe registral, razón por la cual no corresponde cancelar la partida. Por otra parte, citan la Tercera Disposición Complementaria de la Ley 27333, para señalar el supuesto referido a la abstención de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por superposición entre partidas correspondientes a predios eriazos o rústicos.

Que, sobre el particular, la Dirección Técnica Registral ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la aplicación del supuesto descrito en la Tercera Disposición Complementaria, así tenemos la Resolución N° 015-2023-SUNARP/DTR del 19 de junio de 2023 que resolvió una impugnación sobre una resolución de una unidad registral que se abstuvo de llevar a cabo el procedimiento de cierre de partidas. En esta resolución se señalan los presupuestos que deben verificarse para su aplicación en concordancia con el numeral 6.1 de los Lineamientos para el Procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad en el Registro de Predios<sup>2</sup>, 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. En el presente caso, no se ha identificado que concurra estos presupuestos, por lo cual no se configura la causal de abstención alegada.

Que, sin perjuicio de lo antes mencionado, corresponde admitir la oposición ya que se ha presentado dentro del plazo, de conformidad a lo previsto en el artículo 60° del RGRP.

- b) Que, mediante hoja de trámite **E-01-2022-57765 de fecha 29/09/2022** presentada por Melchor Cornelio Gonzales Garate, María Angelica Palomino Escobar de Gonzales y Consuelo Gonzales Garate (notificados el 03/08/2022) en calidad de copropietarios, formulan oposición al cierre de la **partida N° 47369525**, refiriendo entre sus argumentos que: -mediante acto jurídico de compra venta han adquirido el predio, razón por la cual tienen legítimo interés moral y económico por ser los verdaderos copropietarios, al haber adquirido de buena fe, y que en la fecha de su adquisición no existía ninguna carga o anotación de terceros, consecuentemente sus derechos fueron inscritos, -cualquier medida destinada a enervar los efectos sustantivos de la inscripción efectuada a su favor debe de estar sustentada en mandado judicial en el sean emplazados.

Que, al respecto, se admite la oposición, ya que fue presentada dentro del plazo, de conformidad a lo previsto en el artículo 60° del RGRP.

---

<sup>2</sup> Aprobado mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR de fecha 11/02/2022

- c) Que, mediante la hoja de tramite **E-01-2022-44097 de fecha 25/08/2022**, presentada por José Antonio Fuentes Rivera Escalante, en representación de Edith Matilde Rivera Escalante (se aplicó el numeral 27.1<sup>3</sup> del artículo 27 de la Ley 27444, debido a que su notificación fue devuelta) y hoja de trámite **E-01-2022-61156 de fecha 10/10/2022**, presentada por María Antonieta Salvador Cecilio (notificada el 03/08/2022), ambas en calidad de copropietarias, formulan oposición al cierre de la **partida N° 07062709**, refiriendo entre sus argumentos que: -el citado procedimiento de cierre de partidas afecta gravemente su derecho de propiedad, la que adquirieron mediante contratos de compra venta, debidamente registrados y publicitados en la SUNARP, -que en la partida registral N° 49042955, denominado Fundo Rústico Copacabana no existe un plano con coordenadas, visado por autoridad competente u ordenado por un juez, que no solo establezca los límites y colindancias, -que en la fecha de su adquisición no existía ninguna carga o anotación de terceros, -que cualquier medida destinada a enervar los efectos sustantivos de la inscripción efectuada a su favor debe estar sustentada en un mandato judicial en el que hayan sido emplazados.

Que, al respecto, se admiten las oposiciones, ya que fueron presentadas dentro del plazo, de conformidad a lo previsto en el artículo 60° del RGRP.

- d) Que, mediante la hoja de trámite **E-01-2023-028791 de fecha 23/03/2023**, presentada por Leonor Edith Castro Luyo (notificada el 26/12/2022) y Freddy Román Castro Luyo (notificado el 14/10/2022), ambos en calidad de copropietarias, formulan oposición al cierre de la **partida N° 47379318**, refiriendo entre sus argumentos que: -adquirieron el dominio del inmueble mediante sucesión intestada, siendo así posteriormente hubieron actos de disposición, todas estas acciones se realizaron en merito a la publicidad registral y la buena fe registral, al no existir impedimento para que estos actos se realicen, -que los titulares registrales de la partida N° 49042955 a lo largo de 50 años no accionaron ni reclamaron su disconformidad con el accionar del Estado,-que el contenido de la inscripción se presume cierto y produce sus efectos mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez. Por otra parte, citan la Disposición Complementaria de la Ley 27333, referido a la abstención de iniciar el procedimiento de cierre de partidas por superposición entre partidas correspondientes a predios eriazos o rústicos. Sobre el particular, para este caso, que no se configura la causal de abstención alegada, por los motivos ya expuestos en el segundo párrafo del literal a) de la presente resolución.

Que, asimismo, mediante hoja de trámite **E-00-2023-015707 de fecha 23/03/2023**, presentada por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, Tania Francisca Macedo Pacherras, en representación del Ministerio de Educación-MINEDU, tercero interesado, formula oposición al procedimiento de cierre de la partida N° 47379318, por contar con legítimo interés sobre el predio, en el que viene ejerciendo posesión a través de la Institución Educativa N° 3073 "El Dorado", prestando servicio educativo; además de encontrarse en proceso de saneamiento físico legal para regularizar la titulación del MINEDU.

Que, sin perjuicio de lo señalado con respecto a la Disposición Complementaria de la Ley 27333, se admiten las oposiciones presentadas por Leonor Edith Castro Luyo, y por la Directora de la Dirección de Saneamiento Físico Legal y Registro Inmobiliario, Tania Francisca Macedo Pacherras, en representación del Ministerio de Educación-MINEDU ya que fueron presentadas dentro del plazo, de conformidad a lo previsto en el artículo 60° del RGRP; mas no así aquella correspondiente a Freddy Román Castro Luyo, puesto que presentó fuera del plazo señalado en el artículo 60° antes citado.

- e) Que, mediante la hoja de trámite **E-01-2022-46701 de fecha 02/09/2022**, presentada por Lucy Carmen Salazar Rodríguez de Burger (notificada el 02/08/2022), Cesar Alfredo Salazar Rodríguez (E-00-2022-43309 de 01/09/2022), Edda Lilibian Salazar Rodríguez, Oscar Nicanor Salazar Rodríguez, Maritza Elda Salazar Rodríguez de Lozada, Alison Yoana Salazar Rodríguez (notificados el 03/08/2022) y Nancy Roció Salazar Rodríguez (entiéndase por notificado con la presentación de este escrito de oposición, en aplicación del numeral 27.2<sup>4</sup> del artículo 27 de la Ley 27444), todos en calidad de copropietarios, formularon oposición al cierre de

<sup>3</sup> **Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas**

27.1 La notificación defectuosa por omisión de alguno de sus requisitos de contenido, surtirá efectos legales a partir de la fecha en que el interesado manifiesta expresamente haberla recibido, si no hay prueba en contrario.

<sup>4</sup> 27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fi n que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

la **partida N° 11185772**, refiriendo entre sus argumentos que: -el título de propiedad que ostentan, así como los documentos de inscripción tienen validez y goza del amparo de los principios de prioridad preferente y principio de propiedad excluyente, conforme al Reglamento General de los Registros Públicos, artículos 993 y 1529 del Código Civil, y de la Constitución Política, y siendo de conocimiento del titular de la partida N° 49042955, esta nunca presentó recurso impugnatorio u oposición a dicho trámite, -que de acuerdo al sistema jurídico peruano, la declaración de nulidad, invalidez e ineficacia de una partida registral, es atribución exclusiva de los órganos jurisdiccionales, previo proceso judicial.

Que, al respecto, se admite la oposición, ya que fue presentada dentro del plazo, de conformidad a lo previsto en el artículo 60° del RGRP

Que, de acuerdo con lo señalado precedentemente, se advierte que las oposiciones presentadas al procedimiento administrativo de cierre de las partidas N° **42960853**, N° **47369525**, N° **07062709**, N° **47379318**, N° **11185772**, y que se encuentran dentro del plazo reglamentario que establece el artículo 60° del RGRP, se formularon por escrito indicándose las causales que determinan la improcedencia del cierre de las partidas registrales, por lo que corresponde en este extremo, dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas; es decir, no se cerraran las partidas registrales N° **42960853**, N° **47369525**, N° **07062709**, N° **47379318** y N° **11185772**, y solo se dejará constancia de la conclusión del procedimiento en dichas partidas.

- f) Que, de otro lado, habiendo vencido el plazo reglamentario que establece el artículo 60° del RGRP, y estando a las notificaciones efectuadas a los titulares registrales la sociedad conyugal conformada por Leonardo Palacios Sánchez y Constantina Estela Lizando, se ha verificado que no se ha presentado oposición al cierre de la partida N° **11185773** (partida menos antigua) del Registro de Predios de Lima, por existir duplicidad con inscripciones incompatibles con la partida N° 49042955 del mismo Registro.

Que, asimismo, mediante correo electrónico de fecha 21/02/2025, remitido por la Secretaria de la Unidad Registral, se verificó que del resultado de la búsqueda realizadas en el Sistema de Gestión Documental-SGD-Sunarp, no se ha presentado documento de oposición alguno contra el cierre de la citada partida N° 11185773, por lo que corresponde disponer el cierre de esta, y dar por concluido dicho procedimiento dejando constancia de tal circunstancia en las partidas registrales involucradas conforme lo dispone el citado artículo 60°;

Que, finalmente, cabe precisar que, conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento, el cierre de partidas, no implica en modo alguno declaración de invalidez de los asientos registrados, correspondiendo al órgano jurisdiccional declarar el derecho que corresponde en caso de inscripciones incompatibles.

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 de las partidas N° **42960853**, N° **47369525**, N° **07062709**, N° **47379318** y N° **11185772** del Registro de Predios de Lima, por superposición con la partida N° **49042955** del mismo Registro, cuyo inicio fue dispuesto mediante la Resolución de la Unidad Registral N°568-2022-SUNARP-ZRIX/UREG del 19/07/2022, al haberse formulado oposición a su prosecución.

**ARTICULO SEGUNDO. - DISPONER** el cierre total de la partida N° **11185773** (menos antigua) del Registro de Predios de Lima por existir superposición total con inscripciones incompatibles con el inscrito en la partida N° **49042955** del mismo Registro, al no haberse formulado oposición al cierre de aquella; así como disponer que se extienda la anotación de conclusión del procedimiento en las partidas precitadas.

**ARTICULO TERCERO. - 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 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  
ZONA REGISTRAL N° IX – SUNARP**

AHS/lja