



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°218 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 14 de marzo del 2025

SOLICITANTE: Danny Nieves Revilla Luna y Rosario Jasmín Revilla Luna

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-000443-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°699-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 26/11/2024, el escrito de oposición presentado por Danny Nieves Revilla Luna y Rosario Jasmín Revilla Luna; y suscrito por el Abog. Luis Camacho Reynoso, mediante hoja de trámite E-01-2025-008609 del 22/01/2025; y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, por Resolución de la Unidad Registral N°699-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 26 de noviembre del 2024, se resolvió disponer el inicio del procedimiento de cierre total de la partida N°07063772 (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 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 afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la

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

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 21/12/2024 en el asiento B00001 (página 5) de la partida N°07063772 del Registro de Predios de Lima y en el asiento B00195 (página 843) de la partida N°49042955 del mismo Registro.

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, en el presente caso, mediante la hoja de trámite de vistos, E-01-2025-008609 del 22/01/2025, presentada por las administradas Danny Nieves Revilla Luna y Rosario Jasmín Revilla Luna y suscrito por el Abog. Luis Camacho Reynoso (notificados el 28/11/2024 y 29/11/2024), han formulado oposición al cierre de la partida **N°07063772** del Registro de Predios de Lima, en el procedimiento iniciado mediante la Resolución N°699-2024-SUNARP-ZRIX/UREG del 22 de noviembre del 2024, dentro de los 60 días siguientes a la notificación de la titular registral, mediante el cual alega la inexistencia del cierre de partidas, manifestando que desde que se inmatriculó la partida N° 07059328 en el ex Registro de Predios (antecedente registral de la partida 07063772), a favor de la Asociación de Pequeños Agricultores del Zapallal, en virtud del Decreto Ley 14537 del 04/07/1963; dicha asociación ha sido propietaria del terreno matriz y no existía alguna dificultad sobre

mejor derecho de propiedad con la Compañía Agrícola Lima S.A.C. o Compañía Agrícola Lima Marsano Sociedad Civil, ni ninguna anotación. De igual forma, al realizar la lotización de distintos lotes de la Manzana F-2, entre ellos el Lote 6, inscrito en la partida N° 07063772 continuación del Tomo 1357-Foja 045 del Registro de Predios de Lima, se puede apreciar cómo fue adjudicado en sus inicios y posteriormente transferido a distintas personas, hasta la inscripción del Anticipo de Legítima en el asiento C00002 a favor Danny Nieves Revilla Luna, Rosario Jasmín Revilla Luna y Carroll Ivone Revilla Luna, verificándose en todo su historial predial, el tracto sucesivo, sin que los títulos que fueron materia de inscripción en dicha partida, hayan sido observados ni tachados por los Registradores Públicos y jamás la advertencia de un título anterior. Asimismo, indican que la validez de todos los asientos registrados en la citada partida, no pueden desconocerse o verse afectados al estar sujeto a la presunción de certeza, exactitud y veracidad. En ese sentido en merito a lo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se solicita admitir la presente oposición y dar por concluido el presente procedimiento de cierre de la partida 07063772.

Que, estando a lo expuesto, se admite la oposición presentada con hoja de trámite presentada con fecha 22 de enero de 2025, esto es por lo que, corresponde dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas; es decir, no se cerrará la partida N°07063772, 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°07063772 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°699-2024-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG del 26 de noviembre del 2024; **al haberse formulado oposición 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°07063772** 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 de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en la presente Resolución.

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