



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° IX

RESOLUCION DE LA UNIDAD REGISTRAL N°277 -2025-SUNARP-ZRNIX/UREG

Lima, 10 de Abril del 2025

SOLICITANTE: Nueva Elektra del Milenio Sociedad Anónima de Capital Variable y otros

EXPEDIENTE SIDUREG: N° 630-2021-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de partidas en el Registro de Predios.

SUMILLA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por oposición.

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral N° 009-2025-SUNARP-ZRIX/UREG del 14/01/2025; el escrito de oposición E-01-2025-16625 del 10/02/2025 presentado por Nueva Elektra del Milenio Sociedad Anónima Variable (representada por el señor Gino Luis Delucchi Vigil); E-01-2025-09911 del 24/01/2025 presentado por Corporación Santa Elisa S.A.C. (representada por su Gerente General Troadio Curro Quispe); E-01-2025-09909 del 24/01/2025 presentado por Mónica Rocío Cordero Urbina; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la resolución N°009-2025-SUNARP-ZRIX/UREG del 14/01/2025 se dispuso el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N°**15401480** y N°**15401482** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima por superposición de áreas con inscripciones incompatibles con la partida N°**49042955** del mismo registro.

Que, conforme a lo regulado por el artículo 60 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.

Que, de igual manera, debido a 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.

Que, en ese sentido, respecto al escrito de oposición presentado por Mónica Rocío y Lucero Karina Cordero Urbina, mediante hoja de trámite E-01-2025-009909 de fecha 24/01/2025, y por Corporación Santa Elisa S.A.C. mediante hoja de trámite E-01-2025-009911 de la misma fecha, señalan que el Lote Remanente 2A y 2C y Lote Remanente 2B fueron independizados en las partidas N° 15401480 y 15401482, producto de la desmembración inscrita en la partida 14225140, donde se había independizado el “Área remanente N° 02 del Terreno Rústico N° 234-Los Gramadales”, la misma que fuera independizada de la partida matriz N° 49078969, donde en el asiento B003 se inscribió definitivamente el saneamiento registral y catastral al amparo de lo previsto por la Ley 28294 y su reglamento aprobado por D.S. 005-2006-JUS, rectificándose los linderos y medidas perimétricas del predio matriz, donde consta la adquisición de los derechos y acciones inscritos a su favor. Motivo por el cual, sus derechos inscritos en la partida N°

15401480 y su posesión sobre el predio, debe prevalecer sobre la partida N° 49042955. De la verificación de los actuados, es de advertir que Lucero Cordero Urbina y Corporación Santa Elisa fueron notificados el 17/01/2025, mientras que la notificación de Mónica Cordero fue devuelta, sin embargo, en aplicación del artículo 27.2 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 (en adelante, "LAPG"), para los efectos del artículo 60 del RGRP, se admiten las oposiciones al haber sido presentados dentro de plazo, dada su condición de cotitulares registrales.

Por su parte, el Sr. Gino Luis Delucchi Vigil, representante de Nueva Elektra del Milenio Sociedad Anónima de Capital Variable, en su condición de titular registral de la partida N° 15401482 se opone a su cierre y sostiene que la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. no tiene ningún derecho de propiedad sobre el área de la partida N°15401482, que corresponde al predio de su propiedad denominado "Lote Remanente N° 2-B", que a su vez, se independizó del "Área remanente N° 02 del Terreno Rústico N° 234-Los Gramadales" inscrito en la partida N°14225140, este, a su vez, se independizó de la partida matriz N°49078969 donde se encontraba inscrito el Terreno Rústico N°234-Los Gramadales.

Al respecto, indica que este último terreno se desmembró del Fundo Copacabana inscrito en la partida N°49042955, como consecuencia del proceso judicial sobre formación de títulos supletorios seguido ante el Cuarto Juzgado de Primera Instancia en lo Civil de Lima. Después de esto, no se efectuó la correspondiente anotación de correlación que debió vincular la partida matriz con la partida nueva que se aperturó con el mandato judicial, tampoco se inscribió el área remanente del Fundo Copacabana que debió restar el área adquirida por la sociedad conyugal Cordero-Limaco. Sin embargo, a pesar de que la Compañía Inmobiliaria Agrícola de Lima S.A.C. sabe que no ostenta ningún derecho sobre el predio de su propiedad, pretende despojarlos ilegalmente. En las partidas electrónicas provenientes del Terreno Rústico N° 234 – Los Gramadales, el tracto ha sido consecuente y ordenado. Asimismo, cada propietario ha trasladado debidamente la posesión a su sucesor. Así, Nueva Elektra del Milenio Sociedad Anónima de Capital Variable cuenta con posesión desde el año 2012. Ahora bien, de la verificación de los actuados, es de advertir que la notificación dirigida a Nueva Elektra fue devuelta, por lo que al amparo del artículo 27.2 de la LPAG antes citado, para los fines del artículo 60 del RGRP se admite su oposición.

Que, tomando en cuenta que los opositores son titulares registrales, en aplicación de lo establecido en el artículo 60 del RGRP, corresponde admitir las oposiciones, ergo dar por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas; es decir, no se cerrará esta partida, sin embargo, sí se dejará constancia de la conclusión del

procedimiento iniciado mediante la resolución de vistos en dicha partida involucrada, a través de anotaciones. Cabe reiterar, que acorde a la naturaleza y finalidad del procedimiento, admitida la oposición al cierre de partidas, no corresponde realizar un análisis de fondo, ni exigir que se acrediten las causales que determinen la oposición, ya que la oposición evidencia un conflicto de derechos sustantivos, que debe ser dilucidado en sede judicial; y,

De conformidad con lo dispuesto en el literal I) del artículo 45 del 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;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, cuyo inicio se dispuso mediante la resolución de la Unidad Registral N° 009-2025-SUNARP-ZRIX/UREG del 14/01/2025 al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con lo establecido en el artículo 60 del RGRP.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se publicite la conclusión del presente procedimiento, mediante anotaciones en las respectivas partidas constancia en las partidas registrales N° **15401480**, N° **15401482** y N° **49042955** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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