



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°282 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 11 de abril del 2025

SOLICITANTE: Scotiabank Perú S.A.A.

EXPEDIENTE SIDUREG: N°2021-292-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por oposición

VISTOS: La Resolución de la Unidad Registral n.°105-2025-SUNARP-ZRIX-UREG del 05/02/2025, el escrito de oposición E-01-2025-038616 del 03/04/2025 presentado por Scotiabank Perú S.A.A. debidamente representada por Melissa Isabel Nowak Huapaya y Karen Jessica Valera Valdiviezo; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante la resolución n.°105-2025-SUNARP-ZRIX-UREG del 05/02/2025 se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de la partida n.°**12188567** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima por superposición total 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 Públicos¹ (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

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

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, mediante el escrito de oposición de vistos E-01-2025-038616, la administrada en condición de titular registral de la hipoteca inscrita en el asiento D00003 de la partida comprendida en la resolución de vistos, notificada el 25/03/2025, manifiesta su oposición al cierre de la partida n°. **12188567** bajo el argumento de que cuentan con una hipoteca inscrita a su favor que se encuentra protegida por el artículo 2014 del Código Civil.

Que, tomando en cuenta que la empresa opositora ha presentado el escrito de oposición dentro del plazo y con las formalidades establecidas 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.º105-2025-SUNARP-ZRIX-UREG del 05/02/2025 al haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con lo establecido por 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.º**12188567** y n.º**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 por
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE DE LA UNIDAD REGISTRAL
Zona Registral N°IX