



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SUNARP

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°355 -2025-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de mayo del 2025

SOLICITANTE: KATHERING JUDITH DOMÍNGUEZ BASILIO

EXPEDIENTE SIDUREG: 0075-2024-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas.

TEMA: Conclusión del procedimiento de cierre de partidas por oposición

VISTOS: La Resolución de Unidad Registral n.°018-2025-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 16 de enero de 2025, emitida en atención a la solicitud ingresada por la solicitante Kathering Judith Domínguez Basilio, así como los escritos de oposición ingresados por los ciudadanos Vilma Elizabeth Valenzuela Tapia de Shimpf, bajo los registros E-01-2025-014796 de fecha 5 de febrero de 2025 y E-01-2025-049068 de fecha 5 de mayo de 2025; Otto Víctor Hurtado Guevara, bajo los registros E-01-2025-015119 y E-01-2025-015121 de fecha 6 de febrero de 2025; Sonia Isabel Ayala Polo con el registro E-01-2025-015123 de fecha 6 de febrero de 2025; y.

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Resolución de Vistos se dispuso el inicio del procedimiento de cierre total de la partida n.°14943613 del Registro de Predios de Lima, por encontrarse totalmente superpuesta con la partida más antigua de inscripciones incompatibles, n.°14311437 del mismo Registro; así como el cierre parcial de la partida n.°14629783 por existir superposición parcial con las partidas más antiguas de inscripciones incompatibles, n.°14311435 y n.°13499461; así como el cierre parcial de la partida n.°15069725 por existir superposición parcial con las partidas más antiguas n.°14311434, n.°14311435, n.°14311436, n.°14311437, n.°14311438 y n.°13499461; conforme a los fundamentos expuestos en la citada Resolución.

Que, conforme al procedimiento establecido por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, y en aplicación al régimen de notificaciones regulado en el TUO de la Ley 27444, respetando el orden de prelación de las modalidades de notificación previstas en el artículo 20 y

cumpliendo los requisitos y condiciones para la notificación personal contemplados en el artículo 21 de la citada norma; así como lo establecido por el numeral 6.7 de los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios”, se procedió a notificar a los titulares inscritos en las partidas mencionadas en el primer considerando;

Que, con lo regulado por el artículo 60 del TUO del Reglamento General, la Unidad Registral podrá concluir el procedimiento de cierre de partidas de dos maneras; una primera con la declaración sobre el fondo, cuando transcurrido el plazo de 60 días de notificada la Resolución sin que se formule oposición al cierre, en cuyo caso se procederá al cierre de la partida registral menos antigua; y la segunda, sin declaración de cierre de partida cuando, dentro del plazo precitado, se haya formulado oposición al cierre de partidas;

Que, conforme a lo anteriormente señalado, la oposición en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es el mecanismo de defensa con el que cuenta quien pudiera verse afectado con el cierre administrativo de la partida menos antigua, a fin de evitar que esta se produzca, dando lugar a la conclusión del procedimiento sin concretarse el cierre. En tal sentido, en caso de formularse oposición, la decisión de la Unidad Registral en lo que atañe a la admisión de la oposición se sustenta en la verificación del cumplimiento de los requisitos formales para su procedencia, esto es, que se formule dentro del plazo correspondiente precisando las causales por los que considera que hay inexistencia de duplicidad o 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, conforme a lo expresado en el párrafo que antecede, se ha verificado los ingresos de vistos, de los cuales se desprende lo siguiente:

- Con el escrito bajo el registro E-01-2025-014796: Ingresado con fecha 5 de febrero de 2025, por la ciudadana Vilma Elizabeth Valenzuela Tapia de Schimpf; formulando oposición al cierre de las partidas n.º1493613, n.º14629783 y n.º15069725 del Registro de Predios de Lima, expresando que estas provienen de la partida matriz n.º11069102 del mismo Registro, siendo su titular primigenio la Comunidad Campesina de Cucuya, mientras que la partida nn.º13499461 y sus independizaciones como titular a la Municipalidad de San Bartolo. Si bien estas últimas resultan ser más antiguas en inscripción registral, en cambio la propietaria original y con mejor derecho de propiedad civil es la Comunidad Campesina de Cucuya, la cual es milenaria y reconocida incluso desde la Constitución de 1920; por lo que, su titularidad es primigenia y más antigua sin importar quien sea el titular registral más antiguo.
- Con el escrito bajo el registro E-01-2025-049068: ingresado con fecha 5 de mayo de 2025; por la ciudadana Vilma Elizabeth Valenzuela Tapia de Schimpf; formulando oposición al cierre de las partidas n.º1493613, n.º14629783 y n.º15069725 del Registro de Predios de Lima. En relación a la presente oposición, se verifica de los cargos de notificación que con

fecha 4 de febrero de 2025 se notificó a la ciudadana; por lo que, el plazo de 60 días a que se refiere el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos para formular oposición ya se encontraba vencido; en ese sentido, corresponde desestimar este nuevo ingreso.

- Con los escritos bajo registros E-01-2025-015119 y E-01-2025-015121: Ingresados con fecha 6 de febrero de 2025 por el ciudadano Otto Víctor Hurtado Guevara, en representación de la sociedad Inversiones Las Praderas del Manzano SAC, formula oposición al cierre de las partidas n.º15069725 y n.º14629783, respectivamente, por ser de su propiedad; expresando que el antecedente de su propiedad proviene de la partida matriz n.º11069102 del mismo Registro, cuyo titular es la Comunidad Campesina de Cucuya, cuyo territorio conforme al Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo tiene protección supranacional; asimismo, cualquier cierre de partida registral tiene que ser consultada a la comunidad campesina, conforme preceptúa la Sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente n.º01126-2011-HC/TC, lo que no fluye en la Resolución de la Unidad Registral. Así como los demás fundamentos contenidos en el escrito ingresado bajo el registro antes citado.
- Con el escrito bajo el registro E-01-2025-015123: Ingresado con fecha 6 de febrero de 2025 por la ciudadana Sonia Isabel Ayala Polo, formulando oposición al cierre de la parida n.º14943613 del Registro de Predios de Lima, por ser de su propiedad; expresando que el antecedente de su propiedad proviene de la partida matriz n.º11069102 del mismo Registro, cuyo titular es la Comunidad Campesina de Cucuya, cuyo territorio conforme al Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo tiene protección supranacional; asimismo, cualquier cierre de partida registral tiene que ser consultada a la comunidad campesina, conforme preceptúa la Sentencia del Tribunal Constitucional en el Expediente n.º01126-2011-HC/TC, lo que no fluye en la Resolución de la Unidad Registral. Así como los demás fundamentos contenidos en el escrito ingresado bajo el registro antes citado.

Que en el presente caso con los escritos ingresados bajo los registros E-01-2025-014796 de fecha 5 de febrero de 2025, E-01-2025-015119, E-01-2025-015121 y E-01-2025-015123 de fecha 6 de febrero de 2025, se ha formulado oposición al cierre de las partidas n.º1493613, n.º14629783 y n.º15069725 del Registro de Predios de Lima, cuyo inicio del procedimiento fue dispuesto con la Resolución de vistos, siendo ingresadas las oposiciones dentro del plazo establecido por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; en ese sentido, conforme a lo previsto por dicha norma reglamentaria corresponde concluir el procedimiento, quedando 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.

Con relación al escrito ingresado bajo registro E-01-2025-049068, se ha desestimado por ser extemporáneo.

De conformidad con los fundamentos expuestos, así como lo establecido por el literal l) del artículo 45 del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado por Resolución n.º155-2022-SUNARP/SN, y la Resolución Jefatural n.º204-2022-SUNARP-ZR.NºIX/JEF;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – DECLARAR concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, cuyo inicio fue dispuesto mediante Resolución de Unidad Registral n.º0018-2025-SUNARP/ZRIX/UREG de fecha 16 de enero de 2025, por haberse formulado oposición a su prosecución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y los fundamentos expuestos en la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se deje constancia de lo declarado en el artículo primero de la presente Resolución, en las partidas duplicadas n.º14943613, n.º14629783 y n.º15069725 del Registro de Predios de Lima, así como en las partidas n.º14311433, n.º14311434, n.º14311435, n.º14311436, n.º14311437, n.º14311438 y n.º13499461 del mismo Registro; conforme a lo establecido por el artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

ARTÍCULO TERCERO.- REMITIR un ejemplar digitalizado de la presente resolución a la Subunidad de Diario y Mesa de Partes; a fin de que disponga su ingreso por el Diario para su ejecución por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, quien deberá dejar constancia de lo resuelto en las partidas registrales a las que se hace referencia en el artículo segundo de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFÍQUESE la presente resolución a la solicitante del inicio del procedimiento de cierre de partidas, así como a los ciudadanos que ha formulado oposición para su conocimiento.

Regístrese, publíquese y notifíquese.

**Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° IX
SUNARP**