SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº I

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00010-2026-SUNARP/ZRI/UREG

Piura, 09 de enero de 2026

VISTO:

El **Expediente N° 09-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES**, la Resolución de la Unidad Registral N° 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 30/09/2024; copia de la publicación efectuada en la sede digital de la Sunarp; Solicitud de oposición ingresada con Hoja de Trámite N° E-05-2024-022707 y N° E-00-2024-077512, presentadas por el señor Ricardi Javier Artadi Urteaga, y demás documentos que forman parte del presente expediente, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 56º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 126-2012-SUNARP/SN señala que: *"Existe duplicidad cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, la misma persona jurídica o natural, o para el mismo elemento que determine la apertura de una partida registral conforme al tercer párrafo del Artículo IV del Título Preliminar de este Reglamento".* Asimismo, el artículo 57º del cuerpo normativo antes señalado establece que: *"Advertida la duplicidad, ésta será puesta en conocimiento de la Gerencia Registral correspondiente, la cual mediante resolución debidamente motivada dispondrá las acciones previstas en este capítulo (...)"*.

Que, mediante Resolución de la Unidad Registral Nº 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 30/09/2024, se dispuso lo siguiente:

> ***"ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER****, el Inicio del Trámite de cierre de partidas por superposición total con inscripciones incompatibles, entre las partidas registrales N°* ***02006890*** *(menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes y que* ***deberá cerrarse de no presentarse oposición, de manera total y en proporción a la superposición gráfica total advertida por el área de Catastro de la Zona Registral N° I Sede Tumbes, en un área de 1,1300 Hectáreas (11,300.00 m²)****, no quedando área remanente respecto al área inscrita.*
>
> ***ARTICULO SEGUNDO: DISPONER*** *que la señora Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes Abg. Dina Doris Prescott Costa, publicite la duplicidad existente, extendiendo las anotaciones de Inicio de Trámite de Cierre de Partidas a que se refiere el artículo primero de la presente resolución.*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5185197997

***ARTICULO TERCERO: DISPONER** la publicación de la presente resolución en la sede digital de la Sunarp, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.*

***ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR** a los titulares registrales de las partidas registrales involucradas en el procedimiento, terceros con derecho inscrito y a la señora Registradora Pública del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes".*

Que, conforme se ha señalado, en el artículo segundo de la citada resolución, la Unidad Registral dispuso que la Registradora Publica del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes Abg. Dina Doris Prescott Costa, publicite la duplicidad existente, extendiendo las anotaciones de inicio de procedimiento de cierre de partidas. Ahora bien, verificadas las partidas electrónicas involucradas en el procedimiento de cierre, se advierte que se han efectuado las respectivas anotaciones de "Inicio de Procedimiento de Cierre de Partidas" dispuestas mediante Resolución de la Unidad Registral Nº 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG. Las anotaciones se efectuaron en virtud del título Nº 2024-02872152 de fecha de presentación 01/10/2024.

Que, tal como se ha señalado en el párrafo precedente, se extendieron las anotaciones de inicio de procedimiento de cierre en las partidas registrales señaladas en el artículo primero de la Resolución de la Unidad Registral Nº 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG; anotaciones efectuadas con fecha 10/10/2024, conforme a lo establecido en la norma, como una forma de notificación a los interesados para que puedan materializar su oposición.

Que, debe tenerse en cuenta que la anotación de inicio de procedimiento de cierre, en las partidas involucradas, tiene por finalidad advertir no solo a los titulares registrales, sino también al conjunto de la ciudadanía de una situación anómala y excepcional que podría afectar la seguridad que brinda los Registros Públicos, esto es, advertir la existencia de una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles. Por tal razón, resulta trascendental dentro del procedimiento, que se anote el inicio de procedimiento de cierre en las partidas involucradas, con ello, todos los administrados a través de los servicios de publicidad registral que brinda la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, tomaran conocimiento del acto administrativo que pudiera eventualmente perjudicarlos y proceder a la oposición al mismo, en el caso de considerarlo pertinente.

Que, el contenido actual del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece lo siguiente:

"Artículo 60.- Duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles y oposición

60.1 El procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad con inscripciones incompatibles se inicia de oficio por la Jefatura de la Unidad Registral. En el caso del Registro de Predios, la mencionada Jefatura dispone el inicio cuando el área técnica ha determinado con certeza la existencia de superposición y siempre que se haya descartado los supuestos excepcionales previstos en los Lineamientos aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.

60.2 La resolución que emita la Unidad Registral se notifica a los titulares de las partidas, así como a aquellos cuyos derechos inscritos se puedan ver afectados por el eventual cierre, con arreglo al régimen legal de notificación previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General y, en su caso, mediante el Sistema de Notificación Electrónica de la Sunarp, a fin de que se formule oposición al cierre dentro de los sesenta (60) días siguientes a esta notificación.

60.3 Una vez que se haya dispuesto el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, se publicitará el procedimiento a través de un aviso virtual en

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5185197997

la sede digital de la Sunarp, así como mediante anotaciones en las partidas involucradas, a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.

60.4 El aviso a que se refiere el numeral anterior debe contener la siguiente información:
a) Número de la resolución que dispone el inicio del trámite de cierre de partida, así como el nombre y cargo del funcionario que la emite.
b) Descripción del bien u otro elemento que originó la apertura de cada partida, según el caso.
c) Datos de identificación de las partidas involucradas.
d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes, o de aquellos cuyo derecho se pueda ver perjudicado en los demás casos.
e) La indicación de que, sin perjuicio de las notificaciones realizadas a los sujetos del procedimiento conforme el régimen previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo General, cualquier interesado puede formular oposición al cierre.

60.5 En caso un tercero interesado presente oposición, podrá realizarlo en cualquier momento antes de la conclusión del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 numeral 3 del TUO de la Ley N° 27444. De no formularse oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua. En caso de que se formule oposición, la cual debe presentarse ante la Unidad Registral o a través de los canales digitales que la Sunarp establezca para tal fin, el procedimiento administrativo de cierre de partidas se da por concluido y se ordena que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas. Concluido el procedimiento 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.

60.6 La oposición se formula por escrito y se presenta en forma presencial o a través de canales digitales habilitados por Sunarp, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso".

Que, en virtud a lo dispuesto en el artículo tercero de la Resolución de la Unidad Registral Nº 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG, se dispuso la publicación de la indicada resolución en la sede digital de la Sunarp, lo cual ha sido efectuado, conforme a la copia de la citada publicación que obra en el expediente.

Que, asimismo, en virtud a lo dispuesto en el artículo cuarto de la Resolución de la Unidad Registral Nº 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG, se dispuso la notificación a los titulares registrales de las partidas registrales involucradas en el inicio del procedimiento de cierre de partidas y terceros con derecho inscrito, a efectos de que procedan a formular oposición al cierre de partidas registrales, dentro del plazo establecido en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, constando los cargos de recepción en el expediente sub-materia.

Que, dentro del plazo de ley y al amparo del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, ha sido ingresada a la Unidad Registral, la Solicitud de oposición con Hoja de Trámite E-05-2024-022707 de fecha 28/10/2024, y Hoja de Trámite N° E-00-2024-077512 presentada por el señor Ricardo Javier Artadi Urteaga, solicita se declare fundada la oposición formulada y dar por concluido el procedimiento de cierre de las Partidas N° 02006890 y N° 04003175 del Registro de Predios de Tumbes.

Que, en el marco del principio constitucional del debido proceso corresponde a la administración exponer las motivaciones y fundamentos por la que debe resolver un recurso administrativo conforme a sus atribuciones y competencias previamente señaladas en la ley, tanto sobre la valorización de los documentos actuados, así como de la interpretación normativa que corresponde aplicar; a fin de que, bajo ese esquema valorativo, el administrado encuentre las condiciones para defender adecuadamente sus derechos ante la administración, frente a cualquier acto que pueda afectarlo en su legítimo interés.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5185197997

Que, el principio del debido procedimiento, recogido en el numeral 1.2 del artículo IV de la Ley de Procedimiento Administrativo General prescribe que: "*Los administrados gozan de todos los derechos y garantías inherentes al debido procedimiento administrativo, que comprende el derecho a exponer sus argumentos, a ofrecer y producir pruebas y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho. La institución del debido procedimiento administrativo se rige por los principios del Derecho Administrativo. La regulación propia del Derecho Procesal Civil es aplicable sólo en cuanto sea compatible con el régimen administrativo".* Sobre el debido procedimiento el Tribunal Constitucional ha establecido que: "el debido proceso administrativo supone en toda circunstancia, el respeto por parte de la administración pública de todos aquellos principios y derechos normalmente invocados en el ámbito de la jurisdicción común y especializada y a los que se refiere el artículo 139 de la Constitución del estado"[1].

Que, el principio de impulso de oficio, prescrito en el numeral 1.3 del artículo IV de la Ley de Procedimiento Administrativo General preceptúa que: "*Las autoridades deben dirigir e impulsar de oficio el procedimiento y ordenar la realización o practica de los actos que resulten convenientes para el esclarecimiento y resolución de las cuestiones necesarias.* Sobre ello Juan Carlos Morón Urbina[2] señala que: corresponde a las autoridades impulsar, dirigir y ordenar cualquier procedimiento administrativo sometido a su competencia hasta esclarecer las cuestiones involucradas, aun cuando se trate de procedimientos iniciados por el administrado o por la propia entidad. Ahora bien, el deber de oficialidad no excluye la posibilidad de impulso propio, de colaboración o de gestión de que goza el administrado para promover el trámite. El deber de oficialidad no solo exige ciertas acciones positivas por parte del funcionario sino algunas obligaciones de no hacer. En tal virtud, la administración no puede proceder al archivo de un expediente sin haberlo resuelto (expresa o tácitamente) y aun en el caso que el procedimiento sea concluido de manera atípica (abandono, desistimiento, etc.) amerita una resolución expresa que así lo establezca.

Que, el artículo 2009° del Código Civil establece que los Registros Públicos se sujetan a lo dispuesto en dicho Código, a sus leyes y reglamentos especiales, consagrándose de este modo, la autonomía del Registro y del procedimiento registral con relación a los entes administrativos. En ese contexto, 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, en virtud de lo establecido en el artículo 60º del citado reglamento.

Que, formulada la oposición al Procedimiento de Cierre de Partidas, 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, en virtud de lo establecido en el artículo 60º del citado reglamento.

Que, el numeral 60.6 del artículo 60º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso*. En ese sentido, la norma no exige acreditar las causales que determinan la oposición, sólo se requiere manifestarlas. La manifestación del interesado no puede ser objeto de comprobación por la Gerencia Registral, menos aún evaluar su fundamento fáctico o jurídico, pues lo que interesa en la oposición es su mera formulación, que desvirtúa definitivamente el consentimiento de los interesados[3].*

Que, el hecho de señalar las causales no exige su acreditación, toda vez que la función y naturaleza de este procedimiento no faculta a las instancias administrativas (Unidad Registral y Dirección Técnica Registral) a comprobar las causales de oposición. La oposición aludida puede ser presentada dentro de

---

[1] [1]Morón Urbina, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General". Lima. Gaceta Jurídica, Pág. 68. Décima Edición. 2014

[2] Morón Urbina, Juan Carlos. "Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General". Lima. Gaceta Jurídica, Pág. 73. Décima Edición. 2014

[3] González Loli, Jorge Luis "Comentarios al Reglamento General de los Registros Públicos. Lima. Gaceta Jurídica, Pág. 324.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5185197997

los 60 días siguientes a la notificación, a la que se hace referencia en el numeral 60.2 del artículo 60 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Que, la posibilidad de formular oposición, cuya regulación se encuentra en el artículo 60 del T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, tiene fundamento constitucional en el derecho a la defensa, al permitir informar al administrado de las actuaciones que la entidad administrativa (Unidad Registral) ejecutará sobre la partida registral que lo involucra, permitiéndole cuestionar o contradecir dicha decisión a través de la oposición dentro de un plazo de 60 días (plazo máximo). Asimismo, formular oposición también responde al derecho fundamental de igualdad ante la ley, permitiendo brindar un mismo trato al solicitante del cierre de partida por duplicidad así como al afectado por el cierre, máxime si dicha situación es generada por un defecto de técnica registral atribuida al registro.

Que, formulada la oposición dentro del plazo de 60 días, debe generar que la instancia administrativa declare concluido el proceso y ordene dejar constancia de dicha circunstancia en las partidas duplicadas. En efecto, la norma registral ordena que formulada una oposición se disponga la conclusión del procedimiento administrativo de cierre de partida registral, sin la posibilidad de analizar si corresponde estimarla o no. Esta *ratio legis* responde a que el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad tiene naturaleza oficiosa, mediante el cual la administración procede a indagar si existe un defecto generado por partidas registrales idénticas o superposición gráfica, la misma que será corregida con el cierre de la partida menos antigua. En ese sentido, este procedimiento no permite resolver conflictos entre dos o más administrados que discuten el reconocimiento de derechos sobre titularidades registrales, es decir, no es un procedimiento trilateral; por lo que, la oposición que eventualmente se presente en el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, motiva que la administración lo concluya, correspondiendo a los involucrados a demandar judicialmente las pretensiones que estimen conveniente para dejar sin efecto o continuar con el proceso de cierre de partida.

Que, cabe precisar que el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, se inicia de oficio y/o a pedido de parte y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos; sino que la decisión de disponer el cierre de la partida menos antigua busca corregir la deficiencia en la aplicación de la técnica registral empleada en virtud del principio registral de especialidad. Por tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos de los titulares registrales afectados, pues la declaración de mejor derecho de propiedad o la nulidad de una inscripción registral corresponde a la competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013 del Código Civil.
Que, se encuentra acreditado el interés para obrar del señor Ricardo Javier Artadi Urteaga, para formular la oposición a la Resolución de la Unidad Registral Nº 00225-2024-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 30/09/2024, por ser propietario del inmueble inscrito en la Partida N° 02006890 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, involucrada en el procedimiento de cierre de partidas; y estando dentro del plazo establecido de 60 días hábiles, según artículo 60° del Reglamento General de los Registros Públicos, para interponer la oposición planteada, ya que la última notificación es del 24/10/2024, por lo que se deberá dar por concluido el procedimiento de cierre.

Que, en uso de las atribuciones establecidas en el artículo 45° literales l) y t) del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado mediante Resolución N° 155-2022-SUNARP/SN y artículo 60º del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: **DECLARAR CONCLUIDO POR OPOSICIÓN el trámite de cierre de partidas por superposición total**, entre la **Partida N° 02006890** ***(menos antigua)*** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, respecto de la **Partida N° 04003175** ***(más antigua)*** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5185197997

ARTICULO SEGUNDO: Disponer que el señor Registrador Público del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes, deje constancia de la circunstancia descrita en el artículo primero de la presente resolución, en las partidas registrales involucradas, dando cuenta de ello a esta Unidad Registral.

ARTÍCULO TERCERO: Disponer que la presente resolución sea ingresada por la encargada del Diario de la Oficina Registral de Tumbes, al diario local de dicha oficina, a efectos de que el Registrador Público correspondiente proceda con lo dispuesto en el artículo precedente.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar a la encargada del Diario de la Oficina Registral de Tumbes y a los titulares registrales.

REGÍSTRESE, ARCHÍVESE Y COMUNÍQUESE.

Firmado digitalmente por:
NUÑEZ PEZO Augusto Guillermo FAU 20277412749 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/01/09 17:32:09-0500

Firmado digitalmente
AUGUSTO GUILLERMO NÚÑEZ PEZO
Jefe *(e)* de la Unidad Registral
Zona Registral N° I
SUNARP

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 5185197997