



## SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N° I

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00033-2026-SUNARP/ZRI/UREG

Piura, 03 de febrero de 2026

#### VISTO:

El Expediente N° 004-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES acumulado con el Expediente N° 011-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES, la Resolución de la Unidad Registral N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 23/05/2025, la Resolución de la Unidad Registral N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 11/07/2025, la Resolución de la Unidad Registral N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 01/08/2025, el Recurso de Reconsideración presentado por el administrado Pedro Luis Maceda Otero, ingresado con Hoja de Trámite N° E-05-2025-021877 de fecha 13/11/2025, y demás documentos que forman parte del presente expediente, y;

#### CONSIDERANDO:

Que, el artículo 56° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 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 57° 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 N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 23/05/2025, se dispuso lo siguiente:

**ARTÍCULO PRIMERO: DISPONER el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición total con inscripciones incompatibles, entre la partida registral N° 11021241 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, y que deberá cerrarse de no presentarse oposición, y en proporción a la superposición total advertida por el Área de Catastro de la Zona Registral N° I – Sede Piura, de un área de 0.4725 hectáreas (4,725.00 m<sup>2</sup>), con respecto al predio inscrito en la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, no pudiéndose determinar el área remanente de esta última, por existir varias anotaciones en la partida, conforme a la cuarta disposición complementaria del RIRP.**

**ARTÍCULO SEGUNDO: DISPONER el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición total con inscripciones incompatibles, entre la partida registral N° 11021246 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, y que deberá cerrarse de no presentarse oposición, y en proporción a la superposición total advertida por el Área de Catastro de la Zona Registral N° I – Sede Piura, de un área de 0.3392 hectáreas (3,392.00 m<sup>2</sup>), con respecto al predio**

inscrito en la **partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes**, no pudiéndose determinar el área remanente de esta última, por existir varias anotaciones en la partida, conforme a la cuarta disposición complementaria del RIRP.

**ARTÍCULO TERCERO: DISPONER el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición total con inscripciones incompatibles, entre la partida registral N° 11021247 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, y que deberá cerrarse de no presentarse oposición, y en proporción a la superposición total advertida por el Área de Catastro de la Zona Registral N° I – Sede Piura, de un área de 0.9000 hectáreas (9,000.00 m²), con respecto al predio inscrito en la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, no pudiéndose determinar el área remanente de esta última, por existir varias anotaciones en la partida, conforme a la cuarta disposición complementaria del RIRP.**

Que, mediante Solicitud de fecha 02/07/2025, presentada por el representante de la empresa Construcciones Póker de Ases S.A.C., ingresada con H.T. E-05-2025-013316, se formula oposición, al amparo del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, contra la Resolución de la Unidad Registral N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG. En atención a dicha oposición, se emitió la Resolución de la Unidad Registral N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 11/07/2025, que dispuso lo siguiente:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONCLUIDO POR OPOSICIÓN el trámite de cierre de partidas por superposición total, entre las partidas registrales N° 11021241 y N° 11021246 (menos antiguas) del Registro de Predios de Tumbes, respecto de la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, en atención al escrito de oposición presentado por la empresa Construcciones Póker de Ases S.A.C.**

Que, asimismo, mediante Solicitud de fecha 18/07/2025, presentada por el Gerente General de la empresa Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C., ingresada con H.T. E-05-2025-014752, se formula oposición, al amparo del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, contra la Resolución de la Unidad Registral N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG. En atención a dicha oposición, se emitió la Resolución de la Unidad Registral N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 01/08/2025, que dispuso lo siguiente:

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR CONCLUIDO POR OPOSICIÓN el trámite de cierre de partidas por superposición total, entre la partida registral N° 11021247 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, respecto de la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, en atención al escrito de oposición presentado por la empresa Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C.**

Que, mediante solicitud ingresada con Hoja de Trámite N° E-05-2025-021877 de fecha 13/11/2025, el administrado Pedro Luis Maceda Otero interpone Recurso de Reconsideración contra la Resolución de la Unidad Registral N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 01/08/2025, fundamentando su reconsideración en los siguientes cuestionamientos a dicho acto administrativo emitido por esta Unidad:

3.1. Que, la Unidad Registral adscrita a la Zona Registral I mediante Resolución de la Unidad Registral N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 23/05/2025 dispuso iniciar el procedimiento de cierre de tres partidas (partida N° 11021241, 11021246 y 11021247) por superposición total con inscripciones incompatibles, debido a que las mencionadas partidas registrales son menos antiguas con respecto al predio inscrito en la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes.

3.3. La Unidad Registral mediante Resolución de la Unidad Registral N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 01/08/2025, declaró concluido por oposición el trámite de cierre de partidas por superposición total, entre las partidas registrales N° 11021247 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, respecto de la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, en atención al escrito de oposición presentado por la empresa Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C.

3.4. Por otro lado, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 11/07/2025, se declaró concluido por oposición el trámite de cierre de partidas por superposición total, entre las partidas registrales N° 11021241 (menos antigua) del Registro de Predios de Tumbes, respecto de la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, en atención al escrito de oposición presentado por la empresa Construcciones Póker de Ases S.A.C.

3.5. Conforme se aprecia, vuestro despacho para dar inicio al procedimiento de cierre de las partidas N° 11021241, 11021246 y 11021247, empleó una misma resolución N° 00222-2025 de fecha 23 de mayo de 2025; sin embargo, la resolución de las oposiciones formuladas por la empresa Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C. y Construcciones Poker de Ases lo ha realizado de manera separada e independiente en Resoluciones distintas, pese a tratarse de un mismo expediente (el signado con N° 004-2024-DUPLICIDAD-PREDIOSTUMBES acumulado con el N° 011-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS).

3.6. Si lo anterior denota una actividad inusual de la Unidad Registral en el trámite de la resolución de las oposiciones; cuando se verifica la fundamentación de ambas resoluciones (la N° 222-2025 y 305-2025) vemos que es idéntica, con excepción de la descripción de los argumentos de las oposiciones. Por lo tanto, eso evidencia que no era necesaria el trámite separado y distinto.

3.7. Lo más grave es que cuando se revisa la fecha de inscripción de la Resolución N° 222-2025-SUNARP/ZRI/UREG (Inicio de trámite de cierre de partidas) tanto en la Partida N° 11021241 como en la Partida N.° 11021247 tienen la misma fecha de presentación 23/05/2025 con Recibo N.° 00010484-41 de fecha 27 de mayo del 2025.

3.8. En cambio, la fecha de inscripción de las Resoluciones que dan por concluido el procedimiento de cierre de partida por oposición tiene fechas distintas.

3.9. Esta nueva prueba demuestra que el trámite del cierre de partidas fue irregular, más aún cuando la Unidad Registral no corrió traslado de las oposiciones formuladas por las empresas Construcciones Poker de Ases SAC y Estación de Servicios Puyango S.A.C.; lo cual vulnera el derecho al debido procedimiento administrativo de nuestra representada, que se encuentra consagrado en el artículo 1.2 del TUO de la Ley N° 27444.

3.10. Como se aprecia, la Unidad Registral se encontraba obligada a notificar no sólo la oposición sino también las Resoluciones de conclusión del procedimiento por oposición, lo cual nunca realizaron, pues jamás fue notificada con ninguna de dichas resoluciones. Es más, fue a través de la solicitud de acceso a la información pública que mi representada ha tomado conocimiento del desmembramiento de las resoluciones de conclusión del presente procedimiento por oposición, lo cual rompe la lógica de un procedimiento transparente, público y dentro de los márgenes de un debido procedimiento.

3.11. Es preciso señalar, que en el entendido que no se había presentada oposición a la Partida No 11021247 es que con fecha XXXXX solicitó que se expida la resolución de cierre definitivo de dicha partida, siendo que la Unidad Registral nos comunica que no es posible el cierre definitivo, en la medida que el presente procedimiento había concluido por oposición de la empresa de Estación de Servicios Puyango.

3.14. Que, el defecto o la omisión de alguno de los requisitos de validez del acto administrativo, tales como: competencia; objeto o contenido; finalidad pública; motivación; y, procedimiento regular, configura una causal para declarar su nulidad en la vía administrativa conforme lo señalado en el artículo 10.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

3.15. Que, conforme se ha señalado anteriormente el acto administrativo contenido en la Resolución de la Unidad Registral N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG adolece de serios vicios de nulidad, pues no han sido los cánones de un procedimiento regular; y amerita que la Unidad Registral declare la nulidad de dicha resolución; disponiendo que se nos corra traslado de las oposiciones presentadas por la empresa Estación de Servicios Puyango.

3.16. Debe tenerse presente que a través de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes ha reconocido al señor Pedro Maceda Otero como custodio y posesionario del Lote N° 02 y No 04; quien a consecuencia de la emisión de la Resolución N 305-2025-SUNARP/ZRI/UREG ha sido despojado ilícitamente de la posesión por parte del titular registral Estación de Servicios Puyango, conforme lo acreditamos con la copia de la Disposición N° 01-2025, de fecha 31 de octubre del 2025, emitido por la Fiscalía Provincial Mixta de Contralmirante Villar, investigación seguida en contra de Javier Alemán Coronel por la presunta comisión del delito de usurpación en agravio de Pedro Maceda Otero.

3.18. Como se aprecia, las actuaciones de la Unidad Registral, a través de la Resolución cuestionada, ha provocado que el propietario de la empresa Estación de Servicios Puyango S.A.C. actúe de forma ilícita y criminal en contra del posesionario legítimo Pedro Maceda Otero. Por tal razón, el propietario de la empresa Estación de Servicios Puyango viene siendo investigado en la Fiscalía Penal de Contralmirante Villar.

Que, la solicitud de reconsideración del administrado Pedro Luis Maceda Otero, fue remitida mediante Oficio N° 00471-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 17/11/2025, a la Dirección Técnica Registral (superior jerárquico en los procedimientos administrativos registrales), en atención a que el Expediente N° 004-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES acumulado con el Expediente N° 011-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES, se encontraba en dicha dirección técnica, por haber sido remitido anteriormente con Oficio N° 00459-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 05/11/2025, debido al recurso de nulidad de oficio, interpuesto por el Procurador Público del Gobierno Regional de Tumbes con fecha 03/11/2025, contra la Resolución de la Unidad Registral N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG, expedida dentro de dicho expediente.

Que, con Oficio N° 02273-2025-SUNARP/DTR de fecha 22/12/2025, se dispone la devolución del Expediente N° 004-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES acumulado con el Expediente N° 011-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES (el mismo que fue recepcionado en la Unidad Registral el día 29/12/2025), a fin de que esta Unidad resuelva el recurso de reconsideración.

Que, en ese contexto, corresponde a esta Unidad Registral, pronunciarse respecto a cada uno de los cuestionamientos efectuados en su solicitud de reconsideración contra la Resolución de la Unidad Registral N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG:

**I) Respecto al cuestionamiento de que el inicio de cierre de las partidas N° 11021241, 11021246 y 11021247 se dispuso mediante única Resolución N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG, sin embargo, la conclusión por oposición se dispuso en dos diferentes resoluciones N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG y N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG.**

Que, al respecto, es preciso invocar el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, modificado por la Resolución N° 041-2024-SUNARP/SN, publicada el 22 marzo de 2024, norma vigente a la fecha de la emisión de las resoluciones de inicio y de conclusión por oposición:

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

*Cuando las partidas registrales duplicadas contengan inscripciones o anotaciones 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.*

**La 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 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 días siguientes a esta notificación.**

**Adicionalmente**, y sin perjuicio de la presunción absoluta de conocimiento a que se refiere el artículo 2012 del Código Civil, **a través de un aviso virtual en la sede digital de la Sunarp se publicita el procedimiento a fin de que cualquier interesado, en su caso, pueda apersonarse en el procedimiento y formular oposición.**

El aviso a que se refiere el párrafo 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 o del otro elemento que originó la apertura de cada partida, según sea el caso;
- c) Datos de identificación de las partidas involucradas;
- d) Nombre de los titulares de las partidas involucradas tratándose de bienes o de aquéllos cuyo derecho pudiera verse 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.

Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua. **En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando 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.

La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.”

Que, mediante Resolución de la Unidad Registral N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 23/05/2025 se dispuso el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 11021241, 11021246 y 11021247 (menos antiguas), por superposición total con inscripciones incompatibles, respecto al predio inscrito en la partida registral N° 04003815 (más antigua) del Registro de Predios de Tumbes, siendo que el inicio de cierre de las 03 partidas registrales antes mencionadas, obedeció a la atención del Oficio N° 080-2025/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-SG de fecha 12/03/2025, suscrito por el Arq. Paul Edwin Gonzales Mendoza, Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes, por el cual solicitaba reconsideración a la Resolución N° 00068-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 17/02/2025, que declaró improcedente la solicitud de Inicio de procedimiento de Cierre de Partidas por Duplicidad de las partidas N° 11021241, 11021246 y 11021247, aportando nueva documentación que hizo posible que el área de Catastro determinara la duplicidad entre dichas partidas y la partida N° 04003815, emitiendo la Unidad Registral una única resolución para el inicio del procedimiento de cierre entre dichas partidas (Resolución N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG).

Que, conforme se señala en el artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, transcurridos sesenta (60) días desde la notificación, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispone el cierre de la partida registral menos antigua (los 60 días son para la presentación de alguna posible oposición, y de no ser el caso, procede el cierre definitivo de la partida). En caso de que se formule

oposición (*como ocurrió en el presente caso*), se da por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando que se deje constancia de tal circunstancia en las partidas duplicadas.

Que, asimismo, conforme a los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR, en su numeral 6.8 se ha establecido el supuesto de la oposición en procedimientos de cierre que involucran a varias partidas (como en el presente caso), indicando expresamente que, **cuando el procedimiento involucra a varias partidas registrales y solo formula oposición el titular de una de ellas, la oposición surte efectos únicamente respecto de esta última.**

Que, conforme se puede apreciar, la Unidad Registral no ha cometido ninguna trasgresión a las normas que regulan el procedimiento administrativo de cierre de partidas, siendo que la emisión de diferentes resoluciones para cada oposición planteada por los titulares registrales o terceros con derecho, se justifica en el numeral 6.8 de los lineamientos aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR, por el cual la oposición de uno de los titulares en un cierre de varias partidas surte efectos únicamente sobre la partida que se opone, y además las dos oposiciones formuladas en dicho procedimiento por las empresas Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C. y Construcciones Póker de Ases S.A.C., se presentaron dentro del plazo de 60 días de las respectivas notificaciones, por lo que, en lo que se refiere a este primer aspecto, la Unidad Registral ha seguido un procedimiento regular.

**II) Respecto al cuestionamiento de que la Resolución N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG generó un único asiento de presentación y de inscripción de inicio de cierre de las partidas N° 11021241, 11021246 y 11021247; sin embargo, las resoluciones de conclusión por oposición N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG y N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG generaron diferentes asientos de presentación y de inscripción.**

Que, respecto a este cuestionamiento, tenemos que en el artículo sexto de la Resolución N° 00222-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 23/05/2025, se dispuso que la encargada del Diario de la Oficina Registral de Tumbes ingrese la presente resolución al Diario de dicha oficina, por lo cual se generó el título N° 2025-01514341 con fecha de presentación 23/05/2025, siendo su fecha de inscripción el 27/05/2025. Al haberse dispuesto el inicio de procedimiento de cierre para las 03 partidas N° 11021241, 11021246 y 11021247, en una misma resolución, se generó un único título, con igual fecha de presentación e inscripción.

Que, por su parte, en el caso de las resoluciones de conclusión por oposición N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG y N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG, no pueden tener la misma fecha de presentación y de inscripción, por cuanto, como ya se ha explicado en el numeral anterior, se emitieron en fechas distintas y por separado, en atención a las solicitudes de oposición, presentadas dentro del plazo de 60 días desde su notificación, por los interesados, en este caso, las empresas Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C. y Construcciones Póker de Ases S.A.C. Así, tenemos lo siguiente:

- La Resolución N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG se emitió con fecha 11/07/2025, y en su artículo tercero se dispuso que la encargada del Diario de la Oficina Registral de Tumbes ingrese la presente resolución al Diario de dicha oficina, por lo cual se generó el título N° 2025-02050336 con fecha de presentación 11/07/2025, siendo su fecha de inscripción el 22/07/2025. Cabe recordar, que en esta resolución se dispuso la conclusión por oposición correspondiente al cierre de las partidas N° 11021241 y 11021246, solicitado por la empresa Construcciones Póker de Ases S.A.C.

- La Resolución N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG se emitió con fecha 01/08/2025, y en su artículo tercero se dispuso que la encargada del Diario de la Oficina Registral de Tumbes ingrese la presente resolución al Diario de dicha oficina, por lo cual se generó el título N° 2025-02248668 con fecha de presentación 01/08/2025, siendo su fecha de inscripción el 27/08/2025. Cabe recordar, que en esta resolución se dispuso la conclusión por oposición correspondiente al cierre de la partida N° 11021247, solicitado por la empresa Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C.

Que, como se puede advertir, no existe irregularidad alguna en la emisión de las resoluciones de conclusión por cada oposición presentada dentro del presente expediente, más aún cuando se ha explicado que al tratarse de un procedimiento de cierre de varias partidas, la oposición respecto a una de las partidas, solo produce efectos sobre ésta, por lo que es factible que se pueda emitir por separado. Siendo así, las resoluciones se emitieron en diferentes fechas, por lo que a ello se debe la diferencia en las fechas del asiento de presentación y de inscripción de los títulos en los que se ingresaron las resoluciones N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG y N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG.

**III) Respecto al cuestionamiento de que no se corrió traslado al Sr. Pedro Luis Maceda Otero, de las oposiciones formuladas por las empresas Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C. y Construcciones Póker de Ases S.A.C., ni de las resoluciones de conclusión por oposición, vulnerando su derecho al debido procedimiento administrativo.**

Que, en lo que concierne a este punto, se precisa que dentro del procedimiento especial de cierre de partidas por duplicidad o superposición, no se contempla la obligación de la entidad de correr traslado a las demás partes del procedimiento, de las solicitudes de oposición al cierre de partidas, por lo que, conforme a ello, no era obligación de la entidad poner de conocimiento al Sr. Pedro Luis Maceda Otero ni al Gobierno Regional Tumbes, ni a otros posibles interesados, de las oposiciones formuladas por las empresas Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C. y Construcciones Póker de Ases S.A.C., ya que no se reconoce en nuestro TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la posibilidad de contradicción a las oposiciones formuladas dentro del procedimiento, dado ello, no es posible la admisión de ningún documento cuestionando dichas oposiciones.

Que, lo antes señalado, tiene su fundamento en los últimos párrafos del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos:

*“... Transcurridos sesenta (60) días desde la notificación a que se refiere el segundo párrafo del presente artículo, sin que se formule oposición, la Unidad Registral dispondrá el cierre de la partida registral menos antigua. **En caso de que se formule oposición, se dará por concluido el procedimiento administrativo de cierre de partidas, ordenando 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.*

**La oposición se formula por escrito, manifestando la inexistencia de duplicidad o la improcedencia del cierre de partidas, según el caso.”**

Que, el último párrafo del artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece que la oposición se formulará por escrito precisando las causas por la que no existe duplicidad o es improcedente la misma. 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.

Que, la posibilidad de formular oposición, cuya regulación se encuentra en el artículo 60 del TUO 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 del plazo correspondiente. 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, 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 demandar judicialmente las pretensiones que estimen conveniente para dejar sin efecto o continuar con el proceso de cierre de partida.

Que, por otro lado, en lo que corresponde a las notificaciones de las resoluciones de conclusión por oposición, es preciso señalar que éstas fueron tramitadas conforme a ley, tanto en las que corresponden a la Resolución N° 00276-2025-SUNARP/ZRI/UREG, como a la Resolución N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG, constando en el Expediente N° 004-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES acumulado con el Expediente N° 011-2024-DUPLICIDAD-PREDIOS-TUMBES la totalidad de los cargos de recepción de las notificaciones efectuadas **a los titulares registrales y terceros con derecho inscrito**, conforme al presente procedimiento.

**IV) Respecto al cuestionamiento de que se presentó la solicitud de cierre definitivo de la partida registral N° 11021247 del Registro de Predios de Tumbes y la Unidad Registral respondió que no era posible por haberse concluido por oposición el procedimiento administrativo de cierre de partida.**

Que, en atención a lo indicado en el numeral que antecede, queda claro que la solicitud ingresada con Hoja de Trámite E-05-2025-020445 de fecha 22/10/2025, sobre cierre definitivo de la partida registral N° 11021247 del Registro de Predios de Tumbes, resultaba improcedente, por cuanto ya había sido emitida la Resolución N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 01/08/2025, declarando concluido el procedimiento de cierre de la partida N° 11021247, a solicitud de la empresa Estación de Servicios Puyango Tumbes S.A.C.

Que, el documento de respuesta emitido por la Unidad Registral, mediante Carta N° 00322-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 23/10/2025, se encuentra conforme al análisis del párrafo anterior, por lo que no cabe cuestionamiento al respecto.

**V) Respecto a que la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes ha reconocido al señor Pedro Maceda Otero como custodio y poseionario del Lote N° 02 y No 04, quien se ha visto perjudicado con la Resolución N 305-2025-**

**SUNARP/ZRI/UREG, al haber sido despojado ilícitamente de la posesión por parte del titular registral Estación de Servicios Puyango.**

Que, al respecto, cabe resaltar que el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, 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, téngase presente que pretensiones vinculadas a conflictos sobre mejor derecho de propiedad o nulidad de una inscripción registral son de competencia exclusiva del Poder Judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 2013° del Código Civil. Otro alcance de la naturaleza oficiosa del procedimiento de cierre de partida por duplicidad, genera la imposibilidad que la Unidad Registral solicite al opositor la acreditación de las causales que invoca para oponerse al procedimiento, debido a que no está en competencia de la Unidad Registral resolver la viabilidad de la oposición.

Que, se debe tener en cuenta que al ser la duplicidad de partidas una anomalía estrictamente técnica propia del registro, resulta esencial el informe técnico de catastro, para determinar fehacientemente la existencia o no de duplicidad de partidas por superposición de áreas. Así también, debe precisarse que el procedimiento administrativo para disponer el cierre de partidas, tiene por finalidad, atenuar las consecuencias de una deficiencia de técnica registral en aquellas inscripciones que no se enmarcan dentro de los cánones del principio de especialidad, sea por un posible error en la inscripción registral (una doble inmatriculación) o por deficiencias en la información gráfica de los predios que llevan la existencia de superposiciones, **pero en absoluto, se busca emitir un pronunciamiento sustentando o cuestionando el derecho de propiedad del titular registral.**

Que, del mismo modo, se pone de conocimiento que, las inscripciones realizadas en las partidas registrales, se encuentran legitimadas en virtud de lo prescrito en el artículo VII del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el Reglamento), el cual señala que: *“Los asientos se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifique en los términos que establece que este reglamento o se declare judicialmente su invalidez”*. En ese mismo sentido, el artículo 2013 del Código Civil preceptúa que: *“El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.”*

Que, en ese sentido, la Unidad Registral, al momento de emitir la resolución de inicio de procedimiento de cierre de partidas, tiene como sustento la información que obra en los títulos archivados y partidas registrales, siendo fundamental además el informe técnico de catastro, que determine fehacientemente la existencia o no de duplicidad de partidas por superposición de áreas, más no así se fundamenta en la realidad extraregstral que pueda existir en torno a los inmuebles inscritos en el Registro, siendo que todo pronunciamiento sobre mejor derecho de propiedad sobre un bien debe ser determinado en vía judicial.

Que, en atención a lo indicado, se descarta que la Unidad Registral haya causado un perjuicio al administrado Pedro Luis Maceda Otero, en lo que atañe a su derecho de posesión que alega sobre el predio, por cuanto el procedimiento administrativo de cierre de partidas únicamente busca corregir una deficiencia de técnica registral, más no determinar el mejor derecho de propiedad de los predios.

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, artículo 60° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP/SN y Lineamientos aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR;

**SE RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso de reconsideración formulado contra la Resolución N° 00305-2025-SUNARP/ZRI/UREG de fecha 01/08/2025, la cual mantiene su eficacia, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO: NOTIFICAR** al administrado Pedro Luis Maceda Otero, en su domicilio sito en Av. Piura 501, distrito de Máncora, así como en el correo electrónico: [wmartinezseminario@gmail.com](mailto:wmartinezseminario@gmail.com).

**REGÍSTRESE, ARCHÍVESE Y COMUNÍQUESE.**

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

AGNP/mevv