



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos**TRIBUNAL REGISTRAL****RESOLUCIÓN No. 2030-2026-SUNARP-TR****AREQUIPA, 08 de mayo de 2026**

APELANTE : ██████████ ██████████ ██████████ ██████████.
TÍTULO : N° 3391396 del 12/11/2025.
RECURSO : H.T.D. N° 002981 del 24/02/2026.
(Fecha de ingreso al Tribunal: 25/02/2026).
REGISTRO : Predios de Chincha.
ACTO : Acumulación.
SUMILLA :

TOLERANCIAS REGISTRALES EN ACUMULACIÓN DE PREDIOS

Tratándose de acumulación de predios, procede aplicar los rangos de tolerancia registral cuando se presenten discrepancias entre el área acumulada propuesta y la sumatoria de áreas inscritas de los predios acumulados, siempre que el área no exceda los rangos establecidos en la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC y que no se afecte propiedad de terceros.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en apelación se solicita la inscripción de la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° ██████████ del Registro de Predios de Chincha.

Para tal efecto, se presentan los siguientes documentos:

- Documento privado de acumulación suscrito por Lorenzo Walter Pérez Pérez, cuya firma es certificada por el notario de Chincha Juan Ramón Pardo Neyra, con fecha 10/11/2025.
- Memoria descriptiva suscrita por el Ing. David E. Quiroga Ríos.
- Documento privado de acumulación de lotes suscrito por el Ing. David E. Quiroga Ríos.
- Declaración jurada de junio del 2024 suscrita por el Ing. David E. Quiroga Ríos.
- Plano de ubicación y localización (lámina UL-01) suscrito por el Ing.



David E. Quiroga Ríos.

- Plano de acumulación (lámina AC-01) suscrito por el Ing. David E. Quiroga Ríos.
- Plano de lotes matrices (lámina LM-01) suscrito por el Ing. David E. Quiroga Ríos.

Forma parte del presente título, el Informe Técnico N° 014836-2025-Z.R. N° XI/UREG/CAT del 04/12/2025, elaborado por el Área de Catastro de la Oficina Registral de Chíncha.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Chíncha, Wilmer Luis Guzmán Altamirano, formula observación al título en los términos que se reproducen a continuación:

(Se reenumera para mejor resolver)

“(…)

III. MOTIVACIÓN DE LA DECISIÓN:

Al remitir este título a la oficina encargada del manejo de la base gráfica registral, esta mediante el **Informe Técnico N° 14836-2025-ZRN°XI/UREG/CAT** señaló que de acuerdo a la base gráfica y su implementación se encuentra **OBSERVADO** en el aspecto técnico:

1. *Se verificó que la sumatoria de las áreas de los lotes materia de acumulación hacen un total de 2799.80 m², que discrepa con la sumatoria de área de las partidas*

[REDACTED] y con el área consignada en el Lote Acumulado

2. *Graficado el predio en consulta con las coordenadas del Datum WGS 84 se observa que se encuentra desplazado hacia el Oeste con respecto a su antecedente.*

- Al ser vinculante el informe técnico emitido por el Área de base gráfica, para el Registrador, conforme lo regula el artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, resulta necesario para la calificación que, al reingreso acompañe la documentación técnica que subsane los defectos advertidos (planos).

3. Se omite adjuntar el plano y Código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS.

IV. SUGERENCIAS:

1. Adjunte para su calificación nuevos planos en los que se consignen las coordenadas de los predios. Dicho plano deberá ser firmado por el profesional que lo elaboró y las coordenadas deberán ser planteadas en el datum WGS84 de manera que no generen desplazado.

2. Sírvase adjuntar el plano y Código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro expedido por la municipalidad



de Chincha Baja.

V. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA DECISIÓN:

- Art. 66 inciso e) del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Art. 32 y 40 de TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
(...)"

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

La recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- La discrepancia en la sumatoria de las áreas de los lotes materia de acumulación son por dos razones: la primera es que en el asiento B00002 de la partida N° [REDACTED] se indica un lote remanente de 652.80 m2, denominado "Área Común", en donde existe un cuadro como el siguiente:

PREDIO	AREA / m2	PARTIDA	ERROR MATERIAL
LOTE REMANENTE	652.80 - lo que es correcto	[REDACTED]	625.80 - Asiento D00002
Sub Lote 04	1,558.70	[REDACTED]	
Sub Lote 4 - A	117.60	[REDACTED]	
Sub Lote 4 - B	117.66	[REDACTED]	
Sub Lote 4 - C	117.67	[REDACTED]	
Sub Lote 4 - D	117.67	[REDACTED]	
Sub Lote 4 - E	117.70	[REDACTED]	

Y la sumatoria de las áreas discrepan porque su representada solo tiene en cuenta el asiento último o el actualizado, que en este caso sería el asiento D00002 – partida [REDACTED], en donde erróneamente se ha consignado 625.80 m2, como servidumbre, que lo consigna a favor del Sub Lote 4-C y Sub Lote 4-D, predios dominantes, cuando lo correcto debió ser 652.80 m2, consignado en el asiento D00001, ya que, en el intervalo de estos dos asientos, no existe solicitud alguna que de hecho o derecho corresponda a una subdivisión adicional o pérdida de área, siendo este un error de digitación o error material, lo cual solicitamos inmediatamente que se corrija y/o rectifique al área correspondiente.

- La segunda razón sería que la sumatoria de áreas de las citadas partidas resultan en 2,799.80 m2, resultado que difiere con el área de 2,800.00 m2, que es el metraje de la matriz original que dio origen a la subdivisión. Sin embargo, en el Informe Técnico N° 2784-2016-Z.R. N° XI/UR-CHINCHA del 28/10/2016 se declara que la sumatoria de áreas de los lotes en consulta hacen un total de 2,799.80 m2, valor que se encuentra dentro del rango de Tolerancias Catastrales de acuerdo a la Directiva N° 01-2008 SNCP/SNC; lo que concluimos que si se independizó un área considerando el rango de tolerancia matemática de 2,799.80 a 2,800.00



m2, solicitamos que con ese mismo criterio de evaluación se revierta la independización de los lotes consignados en el cuadro anterior.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha**

En esta partida constaba inscrito, inicialmente, el Lote 4 del Sector El Triunfo, Plg. Santa Clara, ubicado en el distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, con un área inicial de 2,800.00 m2.

En el asiento 2-C consta inscrito el dominio del predio a favor de Lorenzo Walter Pérez Pérez.

En el asiento B00002 consta inscrita la subdivisión del predio en los siguientes sub lotes:

LOTE REMANENTE (al que queda reducido este predio)

- Área común: Área de 652.80 m2

LOTES RESULTANTES:

PREDIO	AREA	PARTIDA
Sub Lote 04	1,558.70 m2	[REDACTED]
Sub Lote 4-A	117.60 m2	[REDACTED]
Sub Lote 4-B	117.66 m2	[REDACTED]
Sub Lote 4-C	117.67 m2	[REDACTED]
Sub Lote 4-D	117.67 m2	[REDACTED]
Sub Lote 4-E	117.70 m2	1 [REDACTED]

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha

En esta partida corre inscrito el Sub Lote 04, ubicado en la Prolongación Santa Clara, Sector El Triunfo, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, con un área de 1,558.70 m2., y cuya titularidad es ostentada por Lorenzo Walter Pérez Pérez.

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha

En esta partida corre inscrito el Sub Lote 4-A, ubicado en la Prolongación Santa Clara, Sector El Triunfo, distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, con un área de 117.60 m2., y cuya titularidad es ostentada por Lorenzo Walter Pérez Pérez.

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha

En esta partida corre inscrito el Sub Lote 4-B, ubicado en la Prolongación Santa Clara, Sector El Triunfo, distrito de Chincha Baja, provincia de



Chíncha y departamento de Ica, con un área de 117.66 m²., y cuya titularidad es ostentada por Lorenzo Walter Pérez Pérez.

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chíncha

En esta partida corre inscrito el Sub Lote 4-C, ubicado en la Prolongación Santa Clara, Sector El Triunfo, distrito de Chíncha Baja, provincia de Chíncha y departamento de Ica, con un área de 117.67 m²., y cuya titularidad es ostentada por Lorenzo Walter Pérez Pérez.

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chíncha

En esta partida corre inscrito el Sub Lote 4-D, ubicado en la Prolongación Santa Clara, Sector El Triunfo, distrito de Chíncha Baja, provincia de Chíncha y departamento de Ica, con un área de 117.67 m²., y cuya titularidad es ostentada por Lorenzo Walter Pérez Pérez.

Partida N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chíncha

En esta partida corre inscrito el Sub Lote 4-E, ubicado en la Prolongación Santa Clara, Sector El Triunfo, distrito de Chíncha Baja, provincia de Chíncha y departamento de Ica, con un área de 117.70 m²., y cuya titularidad es ostentada por Lorenzo Walter Pérez Pérez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Pedro Álamo Hidalgo. Habiéndose citado a informe oral, no asistieron.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala, la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si en el caso de acumulación de predios procede aplicar la tolerancia catastral – registral, cuando se presenten discrepancias entre el área acumulada propuesta y la sumatoria de áreas inscritas de los predios acumulados.

VI. ANÁLISIS

1. Los recursos administrativos son “la manifestación unilateral y recepticia del administrado por la cual dentro de un procedimiento iniciado contesta una decisión de la Administración que le causa agravio, exigiéndole revisar tal pronunciamiento, a fin de alcanzar su revocación o modificatoria”¹.

¹ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General”. Gaceta Jurídica. Segunda Edición, agosto, 2003. Lima, pág. 446.



La doctrina y legislación comparada consignan como elementos fundamentales de todo recurso administrativo:

- a) La voluntad de recurrir y exteriorización documental.
- b) Indicación de la decisión contestada.
- c) Fundamentación de la controversia. Lo cual de ordinario se cumple, incorporando al escrito las razones de la discrepancia.
- d) Constitución del domicilio.

La doctrina también es uniforme cuando se refiere al sujeto activo o recurrente “con esa denominación los autores identifican al administrado que interpone el recurso, cuestionando y argumentando con legítimo interés un acto administrativo que le ocasiona agravio y, consecuentemente, es quien promueve el procedimiento recursal”².

2. Consecuente con la doctrina, el artículo 220 del TUO³ de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General señala: “El recurso de apelación se interpondrá cuando la impugnación se sustenta en diferente interpretación de las pruebas producidas o cuando se trate de cuestiones de puro derecho, debiendo dirigirse a la misma autoridad que expidió el acto que se impugna para que eleve lo actuado al superior jerárquico”.

Conforme a ello, para interponer un recurso de apelación debe haber disconformidad con la decisión del órgano administrativo de primera instancia.

3. El recurso de apelación en el procedimiento registral se encuentra regulado en el Título X del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP).

Los requisitos de procedencia del recurso de apelación están comprendidos en los artículos 142, 143 y 144 del mencionado reglamento. El artículo 142 enumera los actos contra los que procede interponer el recurso. El artículo 143 establece las personas que se encuentran legitimadas para interponer el recurso y el artículo 144 señala los plazos para la interposición del recurso⁴.

El precitado artículo 142 del RGRP prescribe que procede interponer recurso de apelación contra:

² Ibídem, pág. 450..

³ Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por D.S. N° 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 25/1/2019.

⁴ **Artículo 144.- Plazo para su interposición**

El recurso de apelación se interpondrá:

- a) En el procedimiento registral, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación;
- b) En los supuestos de los literales b) y d) del artículo 142, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la decisión del Registrador o Abogado Certificador, según corresponda, es puesta a disposición del solicitante en la mesa de partes de la Oficina Registral respectiva;



- a) Las observaciones, tachas y liquidaciones formuladas por los Registradores;
- b) Las decisiones de los Registradores y Abogados Certificadores respecto de las solicitudes de expedición de certificados;
- c) Las resoluciones expedidas por los Registradores en el procedimiento de pago de cuotas del Registro Fiscal de Ventas a Plazos;
- d) Las demás decisiones de los Registradores en el ámbito de su función registral.

Asimismo, en el último párrafo la norma señala que no procede interponer recurso de apelación contra las inscripciones.

De lo regulado en el citado Reglamento, se desprende que el apelante debe estar en desacuerdo con la observación o tacha emitida por el registrador público, siendo su pretensión que el Tribunal Registral la revoque, por ello es que **constituye un requisito de admisibilidad que el recurrente fundamente su impugnación**, de lo contrario el recurso no podrá ser admitido.

El artículo 198.2 del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo establece que “en los procedimientos iniciados a petición del in[redacted]do, la resolución será congruente con las peticiones formuladas por éste, sin que en ningún caso pueda agravar su situación inicial y sin perjuicio de la potestad de la administración de iniciar de oficio un nuevo procedimiento, si procede”.

Esto es que la resolución del Tribunal Registral debe ser congruente con las peticiones del in[redacted]do formuladas en el recurso de apelación.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado que la competencia de las autoridades administrativas se encuentra sujeta a determinados límites, como el principio dispositivo de los medios impugnatorios denominado “*Tantum Devolutum Quantum Appellatum*”, que implica que se resuelva solo los aspectos materia de la apelación y aquellos aspectos no impugnados se tienen por consentidos ya sean beneficiosos o perjudiciales para el in[redacted]do.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la acumulación de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° [redacted] del Registro de Predios de Chincha.

Del escrito de apelación se aprecia que la recurrente impugna el numeral 1 de la denegatoria de inscripción formulada por la primera instancia referida a la discrepancia entre el área acumulada propuesta y la sumatoria de áreas inscritas de los predios acumulados.

En esa línea, este colegiado se pronunciará respecto de dicho extremo de la denegatoria de inscripción recaída sobre el título apelado, por lo que



corresponde **dejar subsistente el numeral 3 de la denegatoria de inscripción**, al no haber sido cuestionado por la apelante en su escrito de apelación.

5. Respecto del numeral 2, a pesar de no haber sido objeto de impugnación, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 inciso c.2) del RGRP, debiendo advertirse que nos encontramos frente a un caso de reacumulación, resultando de aplicación lo dispuesto en el inciso d) del artículo 66 del RIRP.

"d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia".

Como se aprecia, en estos casos no resulta exigible la presentación de planos de acumulación, por cuanto el inmueble retorna a su descripción primigenia, según la partida matriz [REDACTED].

En este sentido, tampoco resulta procedente solicitar la evaluación técnica por parte del área de Catastro, por lo que el informe emitido no altera la calificación registral, conforme a la norma indicada.

Por lo señalado, corresponde dejar sin efecto el numeral 2 de la observación formulada.

6. La acumulación es el acto que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios.

En ese sentido, la acumulación implica la apertura de una nueva partida registral y el cierre de las partidas de los predios acumulados, en las que se dejará una anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Constituye exigencia sustancial para su procedencia, que los predios que se pretenden acumular, constituyan un todo sin solución de continuidad y que pertenezcan al mismo propietario.

7. Dado que la acumulación constituye una modificación física del predio, los requisitos formales para su acceso al Registro, variarán según se trate de predios rurales o urbanos y según se encuentren ubicados en zonas catastradas o no.

Así, el artículo 66 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (RIRP) establece:



Artículo 66.- Inscripción de acumulación

La acumulación es el acto registral que tiene por objeto constituir una nueva unidad inmobiliaria y se efectúa comprendiendo en una sola, dos o más partidas independientes relativas a otros tantos predios. Se realiza abriendo una nueva partida registral y cerrando las partidas de los predios acumulados, mediante anotación que consigne la partida en la cual quedan acumulados.

Son requisitos para su procedencia, que:

- a) Los inmuebles que se pretende acumular constituyan un todo sin solución de continuidad, salvo los casos de las secciones de dominio exclusivo en un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, cuando constituyan una unidad funcional y la falta de continuidad de tales secciones esté determinada por la existencia de dicho régimen;
- b) Pertenezcan al mismo propietario;
- c) Sea solicitada por el propietario de los predios en mérito a documento privado con firma certificada notarialmente que contendrá el área, linderos y medidas perimétricas de cada uno de los predios, con indicación de la partida registral donde corren inscritos y el área, linderos y medidas perimétricas del predio resultante, indicándose su nueva denominación, de ser el caso;
- d) Se presente plano de acumulación autorizado por el profesional competente, **salvo que los predios materia de acumulación hayan constituido una sola unidad inmobiliaria y ésta retome su descripción primigenia**. Si la fábrica inscrita en alguna de las partidas cuya acumulación se solicita no contase con información gráfica en el Registro, debe graficarse en el plano el área o áreas ocupadas por la fábrica;
- e) Se presente el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso, salvo se trate de acumulación de unidades inmobiliarias sujetas a los regímenes regulados en la Ley No. 27157.

[...].

Como se puede apreciar, el artículo señala los requisitos esenciales para toda acumulación, indicados en el numeral que antecede, mencionando también requisitos especiales para el caso de predios ubicados en zonas urbanas⁵, como el plano de acumulación autorizado por el profesional competente, así como el plano y código de referencia catastral del predio resultante o la constancia negativa de catastro a que se refiere el Decreto Supremo 002-89-JUS, según sea el caso.

⁵ Cabe mencionar que si bien el artículo en comentario no hace una referencia expresa a la naturaleza de los predios a acumular, de una lectura conjunta de los artículos 66 y 67 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, lleva a concluir que, habiéndose previsto requisitos especiales para la acumulación de predios rurales en base lo señalado en el D.S. 032-2008-VIVIENDA, los requisitos establecidos en el presente artículo corresponden a predios urbanos.



Asimismo, el mencionado artículo establece una excepción para la presentación de la documentación técnica requerida en el caso que los predios a acumular hayan constituido, previamente, una sola unidad inmobiliaria y se retorne a la descripción primigenia, es decir, siempre que el predio resultante de la acumulación se adecúe plenamente al predio originario.

8. En el presente caso, el registrador formula observación debido a que el área consignada en el predio acumulado discrepa con la sumatoria de las áreas de los predios inscritos en las partidas N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha; ello en mérito de lo señalado por el área de catastro en el Informe Técnico N° 014836-2025-Z.R. N° XI/UREG/CAT del 04/12/2025, conforme consta en el numeral 1 de la observación.

Es importante señalar que el artículo 11 del RIRP, respecto de los informes del área de catastro, establece lo siguiente:

Artículo 11.- Informes de las áreas de Catastro de la SUNARP

Los títulos en virtud de los cuales se solicita la inscripción de un acto o derecho que importe la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, se inscribirán previo informe técnico del área de catastro. La SUNARP podrá determinar los casos de modificación física que no requieran dicho informe, en atención a la capacidad operativa de las áreas de Catastro.

El área de Catastro verificará los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normativa vigente sobre la materia, **emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos** donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes, si los hubiere. Dicho informe se realizará sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, actualizada a la fecha de emisión del informe técnico, bajo responsabilidad.

El informe del área de Catastro es vinculante para el Registrador. En su caso, en la esquila de observación o tacha se consignará únicamente los defectos u obstáculos técnicos advertidos por el área de catastro. No obstante, el Registrador no tomará en cuenta aspectos contenidos en el informe de catastro que no se ciñan a lo establecido en el párrafo anterior. Inscritos los actos a que se refiere el primer párrafo, haya o no mediado informe técnico, se comunicará al área de Catastro a fin de que ésta actualice su base de datos. (El resaltado es nuestro).

Del enunciado normativo precitado, podemos desprender -entre otros- 3 aspectos que deben resaltarse:

- Las modificaciones físicas de un predio inscrito requerirán de manera previa a su inscripción el informe técnico del área de catastro.



- Este informe se realizará sobre la base de dos elementos: (i) Los datos técnicos del plano presentado; y, (ii) la información gráfica actualizada con la que se cuente al momento de su elaboración.
- El informe emitido por el área de catastro vincula al registrador en los aspectos técnicos sobre los que se pronuncie, lo que no releva su deber de evaluar la incidencia legal de los mismos.

9. Debemos dejar constancia que en este caso, como se ha señalado en el considerando 5, no resulta procedente la emisión de informe técnico de catastro, al encontrarnos frente a una reacumulación, sin necesidad de presentación de planos.

10. Mediante la Resolución N° 03-2008- SNCP-CNC del 28/8/2008⁶ se aprobó la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC referida a las “Tolerancias Catastrales – Registrales”, cuya finalidad es establecer los rangos de tolerancias en las mediciones de áreas de los predios urbanos y rurales, efectuadas por los diferentes métodos que ofrece la geomática, a fin de hacer un catastro preciso y ordenado para la inscripción de los actos que producen modificaciones físicas de los predios así como actos de transferencia y gravamen en el Registro de Predios.

El numeral 4 de esta Directiva señala que es de aplicación obligatoria para todas las Entidades Generadoras de Catastro y toda persona natural o jurídica que se le encargue dicha facultad conforme lo estipula los literales r) y s) del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 28294, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, así como para los Registradores Públicos y de las Áreas de Catastro del Registro de Predios de la Sunarp.

De acuerdo con el numeral 5 de la referida directiva, esta se aplica en todos los procesos de levantamiento catastral efectuados por las Entidades Generadoras de Catastro y por el Registro de Predios en los siguientes casos:

"Caso 1: Cuando el resultado del levantamiento catastral no coincida con su correspondiente habilitación urbana.

Caso. 2: Cuando la información gráfica catastral no coincida con la información gráfica registral y/o título de predio.

Caso 3: **Cuando en el título de modificación física del predio, transferencia de dominio o gravamen, se describa al predio de manera diferente a la partida registral o a sus antecedentes registrales."**

(El resaltado es nuestro)

Asimismo, el literal a) del numeral 7 de la mencionada norma señala que los rangos de tolerancias catastrales — registrales son los siguientes:

⁶ Publicada en el diario oficial El Peruano el 29/8/2008.



NATURALEZA URBANA	
Rango de área (m ²)	Tolerancia (%)
Menores de 200	2.5
de 200 a 1000	2.0
Mayores a 1000	1.0

NATURALEZA RURAL	
Rango de área (Ha)	Tolerancia (%)
Menores de 1	7.5
de 1 a 5	6.3
Mayores a 5	3.0

Cabe señalar que la tolerancia catastral-registral también es aplicable cuando se presenten variaciones en las medidas perimétricas y/o perímetro del predio, siempre que el área no exceda los rangos establecidos en el literal a) anteriormente glosado, (literal e) del numeral 7).

11. El efecto registral de la tolerancia está previsto en el literal c) del numeral 7 de la Directiva N° 01-2008-SNCP/CNC, al precisar que cuando las diferencias de áreas estén dentro del rango de tolerancias establecidas en dicha directiva, no da mérito para extender el asiento de rectificación en la partida registral. Asimismo, cuando las mediciones de áreas de los predios excedan las tolerancias establecidas en la citada Directiva, deberán ser rectificadas conforme a los procedimientos vigentes.

Por tanto, según las reglas establecidas en la directiva bajo comentario, si se está dentro de los rangos de tolerancia establecidos en esta norma, el título debe inscribirse sin que se rectifique área, linderos y medidas perimétricas. Por el contrario, si se exceden los rangos de tolerancia, previamente deberá seguirse el procedimiento de rectificación conforme a la normativa vigente.

12. En el presente caso, dado que la discrepancia advertida es producto de la falta de coincidencia entre el área del predio acumulado (2,800.00 m²) y la suma de las áreas de los predios inscritos en las partidas electrónicas N° [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha (2,799.80 m²), se puede concluir que nos encontramos ante el “Caso 3” contemplado en la citada directiva, por lo que resultarían aplicables los rangos de tolerancia establecidos en ella, debiendo verificarse si la discrepancia se encuentra comprendida en ellos.

En ese sentido, se puede apreciar que la diferencia del área descrita en el plano de la propuesta de acumulación y la sumatoria de las áreas inscritas de los predios a acumular es de 0.20 m², lo que se encuentra dentro del rango de tolerancia establecido en la directiva; por lo tanto, no corresponde formular observación respecto a tal discrepancia.

Cabe agregar que, en el informe técnico en mención, consta que los lotes materia de acumulación corresponden a los predios inscritos en las partidas registrales N° [REDACTED] y [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],



1 [REDACTED] y [REDACTED] del Registro de Predios de Chincha, asimismo, no figura que exista afectación a propiedad de terceros.

13. Por otro lado, de acuerdo con los antecedentes registrales reseñados en el rubro IV de esta resolución, la partida matriz N° [REDACTED], inicialmente, contaba con un área inscrita de 2,800.00 m²., de dicha área se desmembraron los siguientes sub lotes:

PREDIO	AREA	PARTIDA
Sub Lote 04	1,558.70 m ²	[REDACTED]
Sub Lote 4-A	117.60 m ²	[REDACTED]
Sub Lote 4-B	117.66 m ²	[REDACTED]
Sub Lote 4-C	117.67 m ²	[REDACTED]
Sub Lote 4-D	117.67 m ²	[REDACTED]
Sub Lote 4-E	117.70 m ²	1 [REDACTED]

El predio matriz quedó con un área remanente (área común) de 652.80 m².

Estos seis sub lotes más el área remanente (área común) son materia de acumulación; es decir, esta acumulación tiene como propósito que dichos predios retomen su descripción primigenia, cuya área era de 2,800.00 m², área que coincide con lo consignado en la solicitud de acumulación y documentación técnica presentada.

14. Sin perjuicio de ello, debemos indicar que de la revisión del título archivado N° 1838023 del 12/10/2016, que dio mérito a la subdivisión del predio matriz inscrito en la partida N° [REDACTED], asiento B00002, encontramos el Informe técnico N° 2784-2016-Z.R. N° XI/UR-CHINCHA del 28/10/2016, el cual precisó:

“(…)

2.- EVALUACIÓN TÉCNICA.

Se ha efectuado la revisión técnica de la documentación remitida encontrándose lo siguiente:

2.1 Aspectos de Carácter registral.

Como resultado de la búsqueda efectuada en el Sistema de Índice Registral y en la base gráfica, **el predio en consulta, contenida en el Título N° 2016-1838023, de acuerdo a la documentación presentadas se encuentra inscrito en la partida electrónica N° [REDACTED], con un área 2,800.00 m².**

2.2 Aspectos del Proyecto de Subdivisión:

Lote matriz, con un área de 2,800.00 m²., Sub lote 04, con un área de 1558.70 m²., Área común, con un área de 652.80 m²., Sub lote 4-A, con un área de 117.60 m².; Sub lote 4-B, con un área de 117.66 m².; Sub lote 4-C, con un área de 117.67 m².; Sub lote 4-D, con un área de 117.67 m².; Sub lote 4-E, con un área de 117.70 m².; Área común, con un área de 652.80 m².; Sub lote 04, con un área de 1558.70 m².; se encuentra ubicado según el usuario en Prolongación Santa Clara (antes camino



Publico) Lote N°04, Sector el Triunfo, Distrito de Chincha Baja, Provincia de Chincha, Departamento de Ica.

2.3 Aspectos de Carácter Técnico evaluado:

1. Los planos adjuntos CONTEMPLAN los datos técnicos requeridos según la Directiva N° 03-2014-SUNARP/SN.

1. De acuerdo a la reconstrucción de los predios en evaluación con las coordenadas UTM, se determina que las áreas y medidas perimétricas se encuentran conforme entre lo obtenido con las coordenadas UTM y lo consignado en los documentos técnicos presentados.

2. De acuerdo al Memorando N° 197-2008/XR NOXI-GR; el área de Catastro verificará estrictamente aspectos técnicos, no siendo de nuestra competencia verificar si Memoria Descriptiva y Planos han de ser visados por órgano competente alguno.

3.- CONCLUSIONES.

Desde el punto de vista técnico, el título presentado materia de trámite respecto de los planos y memoria descriptiva presentado se encuentra CONFORME en el aspecto técnico.

- De acuerdo a nuestra base cartográfica y su implementación, para la zona en consulta e ingresado las coordenadas del plano, se advierte que se encuentra en el ámbito de la Partida N° [REDACTED], (según la base Cartográfica Catastral con la que cuenta la Oficina de Catastro de esta Zona Registral N° XI.
- De acuerdo a la reconstrucción de los predios en evaluación con las coordenadas UTM, se determina que las áreas y medidas perimétricas se encuentran conforme entre lo obtenido con las coordenadas UTM y lo consignado en los documentos técnicos presentados.
- **La Sumatoria de áreas de los lotes en consulta hacen un total de 2,799.80 m², valor que se encuentra dentro del rango de Tolerancias Catastrales de acuerdo a la Directiva N°01-2008 SNCP/SNC.**
(...)” (Énfasis agregado)

Como podemos ver, la misma discrepancia que advierte el registrador en el título N° 3391396-2025 fue evaluada por el Área de Catastro en el procedimiento registral de subdivisión del predio matriz inscrito en la partida N° [REDACTED] (título archivado N° 1838023-2016), determinando que la sumatoria de áreas de los lotes en consulta hace un total de 2,799.80 m², valor que se encuentra dentro del rango de la tolerancia catastral establecida en la Directiva 01-2008-SNCP/CNC; adicionalmente se debe indicar que con la reacumulación se obtiene el área de 2,800.00 m², que es la misma que la registrada en el asiento B00001 de la partida [REDACTED], es decir, coincide con lo registrado.

En consecuencia, corresponde **revocar el numeral 1 de la observación.**

15. Con el recurso de apelación la recurrente adjunta solicitud de rectificación del asiento D00002 de la partida N° [REDACTED].



Al respecto, debemos señalar que, el artículo 40⁷ del RGRP establece, en cuanto a la ampliación de rogatoria, lo siguiente:

Artículo 40.- Observación del título

Si el título presentado adoleciera de defecto subsanable o su inscripción no pudiera realizarse por existir un obstáculo que emane de la partida registral, el registrador formulará la observación respectiva indicando, simultáneamente, bajo responsabilidad, el monto del mayor derecho por concepto de inscripción de los actos materia de rogatoria, salvo que éste no pueda determinarse por deficiencia del título.

Si el obstáculo consiste en la falta de inscripción del acto previo, la subsanación se efectuará ampliando la rogatoria del título presentado a fin de adjuntar los documentos que contienen el acto previo. La sola presentación de los documentos que contienen el acto previo importa la ampliación tácita de la rogatoria.

Cuando exista título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, la ampliación sólo procederá si el instrumento inscribible que contiene el acto previo ha sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Si no existiese título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, ésta procederá aun cuando el instrumento que da mérito a la inscripción no preexista a la fecha de la rogatoria inicial. (Énfasis agregado)

De lo señalado en el artículo antes citado se puede extraer tres presupuestos en los que procede la ampliación de la rogatoria. En primer lugar, que el título haya sido observado por existir un obstáculo que consiste en la falta de inscripción de acto previo. En segundo lugar, que, en caso de existir título incompatible presentado antes de la ampliación de la rogatoria, el instrumento inscribible que contiene el acto previo haya sido otorgado con anterioridad a la rogatoria inicial. Y, en tercer lugar, que, en caso de no existir título incompatible antes de la ampliación de la rogatoria, la inscripción procederá aun cuando el instrumento que contiene el acto previo no preexista a la fecha de la rogatoria inicial.

En ese sentido, **la ampliación de rogatoria solamente está permitida de manera excepcional cuando se trata de inscripción de un acto previo y necesario**, conforme a lo previsto por el artículo 40 del RGRP.

En el presente caso, para la inscripción de la acumulación de los lotes antes detallados no se requiere como acto previo y necesario la rectificación del asiento D00002 de la partida N° [REDACTED], puesto que el área del predio inscrito en dicha partida se ha determinado de su asiento B00002, en el cual consta la modificación de su área, y no del asiento D00002, donde consta inscrita una servidumbre de paso; no adecuándose la ampliación de la rogatoria solicitada al supuesto de excepción previsto en el artículo 40

⁷ Artículo modificado por el Artículo 1 de la Resolución N° 00090-2025-SUNARP/SN, publicada el 01 julio 2025. La citada resolución entró en vigencia el 01 de agosto del 2025.



del RGRP, puesto que el acto que se quiere agregar no se configura como acto previo y necesario. Por tanto, se desestima el pedido de la recurrente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

- 1. REVOCAR** el numeral 1 de la observación formulada por el registrador público del Registro de Predios de Chincha al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.
- 2. DEJAR sin efecto el numeral 2**, conforme a lo señalado en el considerando 5 de esta resolución.
- 3. DEJAR SUBSISTENTE** el numeral 3 de la observación, por no haber sido impugnado.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral

//AZP