



## **RESOLUCIÓN DE LA DIRECCION TECNICA REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS N° 051 -2024-SUNARP/DTR**

Lima, 08 de agosto de 2024.

**SUMILLA:** *“No procede declarar el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios cuando no se ha establecido con certeza la existencia de duplicidad”.*

### **VISTOS:**

El recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Nicolás José Emilio Chialchia Raffo, contra la Resolución de la Unidad Registral N° 164-2023-SUNARP-Z.R. N° XI/UREG del 08.06.2023; y

### **I. DECISIÓN IMPUGNADA:**

Recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Nicolás José Emilio Chialchia Raffo, en representación de SANTA ROSA AVÍCOLA INDUSTRIAL SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, contra la Resolución de la Unidad Registral N° 164-2023-SUNARP-Z.R. N° XI/UREG del 08.06.2023, que resuelve declarar improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre los predios inscritos en las partidas N° s 40007829, 40007830, 40007831 respecto de la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha.

### **II. ANTECEDENTES:**

- 2.1** Mediante escrito recibido el 23.02.2023, el señor Nicolás José Emilio Chialchia Raffo, en representación de **SANTA ROSA AVÍCOLA INDUSTRIAL SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, solicita se inicie el procedimiento de cierre de las partidas N° s, 40007829, 40007830, 40007831 por superposición con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha.
- 2.2** En respuesta al Memorándum N° 00121-2023-SUNARP/ZRXI/UREG del 28.02.2023, se emite el Informe Técnico N° 003421-2023-ZR N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 24.04.2023, en el cual la Oficina de Catastro de la Oficina Registral de Chincha concluye que no es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas involucradas, debido a la falta de información técnica suficiente en título archivado N° 4014 del 19.01.1961 correspondiente a la partida N° 02008626, para determinar la ubicación del predio inscrito en la citada partida.
- 2.3** En respuesta al Memorándum N° 00248-2023-SUNARP/ZRXI/UREG del 03.05.2023, se emite el Informe Técnico N° 004843-2023-ZR N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT del 01.06.2023, en el cual la Oficina de Catastro de la Oficina Registral de Chincha señala que no es factible determinar la superposición entre las partidas involucradas en el presente caso, siendo que del análisis de la partida N° 02008626 se advierte que no publicita medidas perimétricas; por tanto, resulta impreciso y técnicamente imposible poder graficar un polígono que no cuenta con información respecto a sus medidas perimétricas.

Por su parte, si bien el plano que obra en su título archivado N°4014 del 19.01.1961 cuenta con medidas perimétricas, no se puede determinar la ubicación del predio inscrito en la citada partida N° 02008626 por carecer el citado plano de elementos técnicos para su reconstrucción, asimismo no cuenta con plano de ubicación para poder identificar al predio en la base grafica registral.

- 2.4** Mediante Resolución de la Unidad Registral N° 164-2023-SUNARP-Z.R. N° XI/UREG del 08.06.2023, el jefe de la Unidad Registral declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre los predios inscritos en las partidas N°s 40007829, 40007830, 40007831 por presunta superposición con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha.

Dicha resolución, se sustenta, fundamentalmente en que el área de Catastro no pudo determinar la existencia de superposición entre las partidas involucradas; además, que tampoco la Unidad Registral pudo determinar con certeza la existencia de superposición a partir de la revisión efectuada de los asientos de las citadas partidas y antecedentes registrales correspondientes.

**2.5** Mediante escrito recibido el 28.06.2023, el ciudadano Nicolás José Emilio Chialchia Raffo, en representación de **SANTA ROSA AVICOLA INDUSTRIAL SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, formula apelación contra la resolución indicada en el numeral precedente y solicita presentación del informe oral, señalando fundamentalmente que la Resolución recurrida y los actos procedimentales emitidos vulneran los principios del debido procedimiento, razonabilidad, informalismo y verdad material, por los principales siguientes argumentos:

- i) Que la afirmación realizada por la Unidad Registral en el numeral 2.2 de la acotada Resolución, que señala para determinar con certeza la existencia de duplicidad se debe configurar alguno de los supuestos señalados en el último párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios, conlleva a realizar un análisis sesgado del caso, toda vez que los citados Lineamientos delimitan el marco legal aplicable mediante la identificación y desarrollo de cierta casuística, pero no respecto a todas las patologías que se pudieran presentar, como la que acontece en el presente caso.

En ese sentido, cuestiona los informes técnicos emitidos, argumentando que se puede advertir que los predios inscritos en las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831 se encuentran dentro del ámbito de la partida N°02008626, **dado que el plano catastral de ubicación que obra en los títulos archivados 3744 y 3745 del 18.12.1995 correspondientes a las partidas N°s 40007830 y 40007831, contienen elementos técnicos que permiten georreferenciar al predio inscrito en la partida N° 02008626 (más antigua) así como la determinación de sus correctos puntos cardinales**, advirtiéndose que coinciden los nombres de los colindantes de los predios inscritos en las partidas involucradas y que tendrían la misma forma geométrica.

- ii) Alega también la existencia de superposición en virtud del Certificado de Búsqueda Catastral del 22.09.2022, en el que se concluye que en la zona de estudio existen predios inscritos en las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831.

**2.6** Mediante Oficio N° 00126-2023-SUNARP/ZRXI/UREG recibido el 06.07.2023, la Unidad Registral remite a esta Dirección Técnica Registral, el recurso impugnatorio acompañado del respectivo expediente administrativo.

**2.7** Mediante Memorándum N° 00973-2023-SUNARP/DTR del 06.10.2023, esta Dirección Técnica Registral, solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral emitir un informe técnico precisando la existencia o no de superposición entre los predios inscritos en las partidas N°s, 40007829, 40007830, 40007831 con la partida N°02008626, pedido que fue atendido mediante Informe Técnico N°00082-2023-SUNARP-DTR/SCT adjunto al Informe N° 00218-2023-SUNARP/DTR/SCT, ambos del 13.11.2023, en el que se concluyó lo siguiente:

- No es posible identificar superposición gráfica entre las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831 con la partida N° 02008626, debido a que no se tiene información técnica resaltante (coordenadas) que permita determinar la ubicación del predio inscrito en la partida N° 02008626.

**2.8** Mediante Memorandum N° 00013-2024-SUNARP/DTR/SNR del 19.02.2024, la Subdirección de Normativa Registral, requiere a la Subdirección de Base Gráfica Registral un informe técnico aclaratorio, solicitando que se evalúe la existencia de superposición entre las partidas citadas en el numeral que antecede, verificando la información literal de las partidas, la cartografía y títulos archivados, así como de sus colindantes, confirmando o rebatiendo los argumentos del apelante.

**2.9** Mediante Informe Técnico N° 00020-2024-SUNARP/DTR/SCT del 04.03.2024, que se hizo llegar con el Memorandum N° 00044-2024-SUNARP/DTR/SCT, la Subdirección de Base Gráfica Registral, emite el informe aclaratorio en relación a los argumentos del apelante, mencionando que si bien es cierto que en el título archivado N° 4014 del 19.01.1961 correspondiente a la partida N° 02008626 y los títulos archivados N°s 3744 y 3745 del 18.12.1995 correspondientes a las partidas N°s 40007830 y 40007831, **existen coincidencias en sus colindancias**, no es suficiente esta información para determinar con precisión la ubicación en la base gráfica registral del predio inscrito en la partida N° 02008626, lo cual se sustenta en que el plano obrante en la citada partida dada su antigüedad es incompleto e impreciso y por otro lado la reconstrucción y ubicación del predio de acuerdo a su información contenida resulta ser incierta, ya que no garantiza la forma real del terreno, dando lugar que su ubicación y forma a partir de su reconstrucción solo sea referencial, ello en conformidad a lo señalado en los puntos 5 y 7 del numeral 6.3.1.1.<sup>1</sup> de los Lineamientos para uniformizar la evaluación y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativos – registrales. Siendo así, en el citado informe técnico se reafirma en lo siguiente:

- No es posible determinar superposición gráfica entre la partida N° 02008626 y las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831, ya que no se tiene información

---

<sup>1</sup> Lineamientos para uniformizar la evaluación y emisión del informe técnico en los actos de inscripción, servicios de publicidad y otros procedimientos administrativos – registrales aprobados por Resolución N° 023-2021-SUNARP/DTR.

(...)

6.3.1.1. Proceso de Evaluación

Recepcionado el expediente por el Área de Catastro se procede con las siguientes acciones:

(...)

5o. En el caso que los títulos archivados no cuenten con planos, o aun contando con éstos, carezcan de elementos técnicos suficientes, se procede a graficar el polígono en evaluación a partir de la descripción literal de la partida registral, memoria descriptiva, escritura pública u otro documento que forme parte del título archivado, o de los títulos archivados de las partidas colindantes, siempre que la información permita definir la forma y ubicación del predio en evaluación, utilizando para ello la cartografía de apoyo. En este supuesto, solo se podrá determinar las áreas superpuestas de manera aproximada o referencial.

(...)

7o. No podrá realizarse la contrastación gráfica, ni determinar la superposición, si como producto de la revisión de las partidas registrales y de los Títulos Archivados no se identifican datos ni documentación técnica u otra información técnica relevante, o contando con ellas sean insuficientes para ubicar y graficar los polígonos de las partidas en evaluación, dicha imposibilidad deberá ser señalada en el Informe Técnico.

técnica resaltante (coordenadas) que permita identificar la ubicación exacta del predio inscrito en la partida N° 02008626, precisando además que si bien existen colindancias comunes entre las partidas involucradas, estos datos son insuficientes para ubicar y georreferenciar el polígono inscrito en la partida N° 02008626.

**2.10** Mediante Carta N° 032-2024-SUNARP/DTR del 14.02.2024, el Director Técnico Registral brindó respuesta al ciudadano Nicolas José Emilio Chialchia Raffo, respecto de la solicitud de uso de palabra contenida en el recurso de apelación, concediéndole audiencia virtual para el día 26.02.2024 a las 12:00 pm.

**2.11** Acta de audiencia virtual del 26.02.2024, mediante la cual se dejó constancia de la participación del Subdirector de Normativa Registral, Max Adolfo Panay Cuya, el abogado de dicha Subdirección, Mario Antonio Rosario Guaylupo y de Marco Antonio Moscol Borrero quien actuó en representación de Santa Rosa Avícola Industrial Sociedad Comercial Limitada e hizo uso de la palabra por el lapso de 15 minutos.

### **III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:**

El citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo 004-2019-JUS.

### **IV. CUESTIONES A DILUCIDAR:**

Si se ha acreditado la duplicidad entre las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831 con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha.

### **V. ANÁLISIS:**

**5.1. Si se ha acreditado la duplicidad entre las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831 con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha.**

5.1.1. Como se ha señalado en los antecedentes, el Jefe de la Unidad Registral, mediante la Resolución de la Unidad Registral N° 164-2023-SUNARP-Z.R. N° XI/UREG del 08.06.2023, declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831, por presunta

superposición con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha, por cuanto de acuerdo a la evaluación técnica realizada no fue posible establecer la existencia de superposición entre las citadas partidas.

Como el recurrente cuestiona dicha circunstancia, procederemos a dilucidar si es posible establecer la existencia de superposición entre las partidas antes mencionadas.

- 5.1.2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 56 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), nos encontramos frente a un supuesto de duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien (mueble o inmueble), una misma persona jurídica o natural o, para el mismo elemento que determine la apertura de una partida conforme al tercer párrafo del artículo IV del Título Preliminar del mismo Reglamento.
- 5.1.3. De acuerdo al mismo artículo, en el caso de predios, se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.
- 5.1.4. Así, la superposición registral aludida en el citado reglamento constituye una anomalía registral configurada por la doble inscripción de un predio, ya sea en toda su extensión (superposición total) o en parte de ella (superposición parcial).
- 5.1.5. En este sentido, la superposición registral es la forma como se expresa la duplicidad de partidas en el Registro de Predios.
- 5.1.6. Como dicha situación anómala atenta contra una de las manifestaciones del principio de especialidad: la técnica del folio real, conforme al cual se asigna, con la inmatriculación, una partida exclusiva a cada bien, la que contendrá todo su historial físico y jurídico, excluyendo la posibilidad de abrir otra partida para el mismo bien; el ordenamiento registral ha previsto como mecanismo corrector en sede registral, en principio, el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través de los procedimientos previstos en los artículos 58° y siguientes del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.
- 5.1.7. Decimos en principio, porque si bien el cierre de la partida menos antigua es el mecanismo corrector ordinario en los casos de duplicidad, tal mecanismo no es el único, de hecho, nuestro ordenamiento jurídico ha previsto mecanismos distintos de solución para algunos supuestos de duplicidad los cuales se encuentran enumerados en el numeral 5.5 de los “Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios”, aprobados por Resolución N° 008-2022-SUNARP/DTR.
- 5.1.8. Así, el mecanismo corrector que como regla general establece el ordenamiento jurídico en sede registral al problema de duplicidad es el cierre de la partida

menos antigua; pero, en caso de ocurrencia de alguno de los supuestos previstos en el numeral 5.5. de los lineamientos citados, el mecanismo corrector previsto es el establecido, según el caso, en los numerales 6.1 y siguientes de los mismos lineamientos.

- 5.1.9. No obstante, para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el reglamento antes mencionado o aplicar alguno de los mecanismos correctores previstos en los numerales 6.1 y siguientes aludidos, constituye un presupuesto básico e ineludible el establecimiento cierto de la existencia de la duplicidad comunicada o presuntamente advertida, determinación que en el caso del Registro de Predios se realiza sobre la base de la verificación de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) e información literal contenida en los respectivos títulos archivados.
- 5.1.10. En efecto, como en el procedimiento de cierre de partidas se busca cerrar total o parcialmente la partida menos antigua, resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, pues, aunque el eventual cierre solo constituye una medida administrativa provisional para evitar que se sigan efectuando inscripciones incompatibles o duplicadas en detrimento de la seguridad jurídica que brinda el Registro, es innegable que afecta al titular de la partida menos antigua, en tanto, evita que se sigan efectuando inscripciones en tal partida y, aunque el procedimiento no concluya con el cierre efectivo en caso de formularse oposición, la sola publicitación de la existencia de superposición ya constituye una afectación en sí misma, en tanto, tiene incidencia negativa en los actos de disposición que los titulares de las partidas involucradas quisieran realizar.
- 5.1.11. Cabe precisar que, el procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad, se inicia de oficio y no tiene por fin emitir un pronunciamiento sobre el fondo respecto a los derechos inscritos y publicitados; sino que, la decisión de cierre de la partida menos antigua busca corregir una deficiencia en la aplicación de la técnica registral de acuerdo con el principio registral de especialidad, evitando inscripciones ulteriores en la partida cerrada.
- 5.1.12. Por lo tanto, dicha decisión administrativa de ninguna manera pretende desconocer o reconocer derechos sustantivos a 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<sup>2</sup> del Código Civil.

---

<sup>2</sup> **Artículo 2013.- Principio de legitimación. –**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se 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.

5.1.13. En el presente caso, del examen de las partidas involucradas se advierte lo siguiente:

- 1) **Partida N° 02008626** (Originalmente obrante en el Tomo 55, fs. 315 – 320; Tomo 58, fs. 29 – 32; Tomo 58, fs. 255 – 256; Tomo 58, fs. 299 – 300; Tomo 130, fj. 39, continuada en la Ficha N° 12428, trasladada a la Ficha N° 4060120901, con continuación en la partida N° 02008626.

Obra inscrita la inmatriculación del predio urbano denominado “La Joya”, ubicado en el Pago de Ñoco Bajo, Toma de Castilla, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 27, 100 m2, en mérito del título N° 4014 del 19.01.1961, la titularidad registral actual recae a favor de Santa Rosa Avícola Industrial S.R.L.

- 2) **Partida N° 40007829** (Antes Ficha N° 40600997, trasladada de la Ficha N° 11919)

Obra inscrita la inmatriculación del predio rústico denominado “La Joya” o “Tierras Blancas”, ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 6, 690 m2, en mérito del título N° 3647 del 06.12.1995, la titularidad registral actual recae a favor de Delia Graciela Sebastian de Villar, Narda Isabel Vera Sifuentes, Renato Martin Sebastian Vera, Jorge Luis Sebastian Vera, Manuel Gerardo Sebastian Vera, Elba Nelly Saravia Sebastian Yataco, Alberto Saravia Sebastian, Sofia Yolanda Saravia Sebastian, Hector Sabastian de la Cruz y Esperanza Sebastián de la Cruz.

- 3) **Partida N° 40007830** (Antes Ficha N° 000998-010406, trasladada de la Ficha N° 11927)

Obra inscrita la inmatriculación del predio rústico denominado “La Huerta” ubicado en el Pago de Ñoco, Toma de Castilla, distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área de 0.6690 ha, en mérito del título N° 3744 del 18.12.1995, la titularidad registral actual recae a favor de Torres de la Cruz Armando y Torres de la Cruz Estela.

- 4) **Partida N° 40007831** trasladada de la Ficha N° 11928)

Obra inscrita la inmatriculación del predio rústico denominado “Castilla” ubicado en el Pago de Ñoco, Toma de Castilla, distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, con un área 6,690 m2, en mérito del título N° 3745 del 18.12.1995, la titularidad registral actual recae a favor De la Cruz Yataco, María Eleodora.



- 5.1.14. Como en los Informe Técnicos N°s 003421-2023-ZR N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT y 004843-2023-ZR N° XI-SEDE-ICA/UREG/CAT, que sustentaron la resolución apelada, concluyeron, entre otros, que no es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas involucradas, debido a la falta de información técnica suficiente en el título archivado N° 4014 del 19.01.1961 correspondiente a la partida N° 02008626 (partida más antigua), esta Dirección Técnica solicitó a la Subdirección de Base Gráfica Registral que se pronuncie sobre la existencia de la duplicidad de partidas.
- 5.1.14. El requerimiento formulado por la Dirección Técnica Registral fue atendido mediante Informe Técnico N° 00082-2023-SUNARP-DTR/SCT en el que se concluyó que no es posible identificar superposición gráfica entre las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831 con la partida N° 02008626, debido a que no se tiene información técnica resaltante (coordenadas) que permita determinar la ubicación del predio inscrito en la partida N° 02008626.
- 5.1.15. Complementando lo anterior, esta Dirección Técnica, consideró pertinente requerir un informe técnico aclaratorio, solicitando que se evalúe la existencia de superposición entre las partidas citadas en el numeral que antecede, verificando la información literal de las partidas, la cartografía y títulos archivados, así como de sus colindantes, confirmando o rebatiendo los argumentos del apelante, cuyo pedido fue atendido mediante Informe Técnico N° 00020-2024-SUNARP/DTR/SCT del 04.03.2024, en el cual se concluyó que no es posible determinar superposición gráfica entre la partida N° 02008626 y las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831, ya que no se tiene información técnica resaltante (coordenadas) que permita identificar la ubicación exacta del predio inscrito en la partida N° 02008626, siendo que si bien existen colindancias comunes entre las partidas involucradas, estos datos son insuficientes para ubicar y georreferenciar el polígono inscrito en la citada partida N° 02008626.
- 5.1.16. Como puede advertirse, en los aludidos informes técnicos se concluye que no ha sido posible determinar la superposición de las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831, con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha, por falta de documentación técnica en el título archivado de esta última partida.
- 5.1.17. Estando a ello, corresponde realizar una evaluación jurídica de las partidas involucradas a fin de verificar si sobre la base de la información obrante en las partidas y los títulos archivados respectivos, es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad, de conformidad con lo señalado en el último párrafo del numeral 5.3 de los Lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, el cual prescribe lo siguiente:

**“5.3. Determinación de la duplicidad o superposición total o parcial.**  
(...)

En caso el área de catastro señale que no es posible determinar la existencia de duplicidad por falta o insuficiencia de documentación técnica o datos técnicos en los títulos archivados, la UREG procede a verificar si sobre la base de la información obrante en la partida y los títulos archivados respectivos es posible determinar con certeza la existencia de duplicidad por presentarse casos como: a) Ambas partidas se abrieron en mérito al mismo título; b) Identidad de datos de ubicación de los predios involucrados conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes (Por ejemplo: Predio ubicado en la esquina de las avenidas X e Y en un caso y, en el otro, predio con frente a la avenida X colindante por la derecha con la avenida Y), sin perjuicio, en este último caso, de requerir informe complementario al área de catastro”.

5.1.18. Como puede apreciarse, el párrafo glosado contempla supuestos excepcionales en los que, pese a la carencia de información técnica, es posible establecer con certeza la existencia de superposición.

5.1.19. Así, el primer supuesto, el previsto en el literal a), alude al caso en el cual los predios involucrados en la duplicidad hayan accedido al Registro en mérito al mismo título; esto es, que el documento que inmediata y directamente dio mérito a la inscripción de los predios involucrados sea el mismo.

5.1.20. En el presente caso, de la evaluación de las partidas registrales y los títulos archivados antes referidos, se aprecia lo siguiente:

a) **La partida N° 02008626** corresponde a la inmatriculación efectuada en virtud del título N° 4014 del 19.01.1961, a favor de Nicolás Pachas de la Cruz (viudo), Manuel Jesús Pachas Tasayco (casado con Rosa Rosa Amelia Tasayco), María Teodolinda Pachas Tasayco (casada con José Avalos), Augusto Román Pachas Tasayco (casado con Georgina Peña), Francisca Rosa Pachas Tasayco (casada con Marcos Dionicio), Juan Francisco Pachas Tasayco (soltero), Marcelina Pachas Tasayco (casada con José Quiroz), Mauricia Pachas Tasayco (casada con Martín Avalos) y Hilda Victoria Pachas Tasayco (casada con Severiano Gonzales), ello en mérito a los siguientes títulos supletorios:

- Por título supletorio de dominio, según sentencia del 16.08.1960 expedida por el Juez Guillermo Anchorena More, tras el fallecimiento de Santiago Tasayco Segura hereda el predio por posesión su hija, la señora Francisca Tasayco Mora de Pachas casada con el señor Nicolás Pachas de la Cruz.
- Posteriormente, fallece la señora Francisca Tasayco, habiendo otorgado testamento con fecha 02.05.1957 ante el Notario Arturo Tolmos Alfaro, declarando como herederos a los nombrados al inicio del presente apartado a).

b) **La partida N° 40007829** corresponde a la inmatriculación efectuada en virtud del título N° 3647 del 06.12.1995, a favor de Esperanza Sebastián de la Cruz, Carmen Rosa Sebastián de la Cruz, Héctor Sebastián de la Cruz y Gerardo Sebastián de la Cruz, en mérito del testamento otorgado por Anselmo Abad de la Cruz mediante Escritura del 30.05.1944 y en virtud de la Escritura de División y Partición del 25.01.1958 (en la cual entre los bienes materia de división y partición figura un Lote de terreno ubicado en el Pago de Ñoco Bajo Toma de Castilla, denominado “La Joya” o “Tierras Blancas” con una extensión de 2 ha. 61m<sup>2</sup>), ambas ante Notario Héctor E. Alva. En virtud de los títulos antes mencionados se inmatriculó el predio La Joya o Tierras Blancas con un área de 6,690.00 m<sup>2</sup>.

- c) **La partida N° 40007830** corresponde a la inmatriculación efectuada en virtud del título N° N° 3744 del 18.12.1995, a favor Estela Torres de la Cruz y Armando Torres de la Cruz, en mérito del testamento otorgado por Anselmo Abad de la Cruz mediante Escritura del 30.05.1944 y en virtud de la Escritura de División y Partición del 25.01.1958 (en la cual entre los bienes materia de división y partición figura un Lote de terreno ubicado en el Pago de Ñoco Bajo Toma de Castilla, denominado “La Joya” o “Tierras Blancas” con una extensión de 2 ha. 61 m2), ambas ante Notario Héctor E. Alva. En virtud de los títulos mencionados se inmatriculó el predio denominado La Huerta con una extensión de 0.6690 Has.
- d) **La partida N° 40007831** corresponde a la inmatriculación efectuada en virtud del título N° N° 3745 del 18.12.1995, a favor María Eleodora de la Cruz Yataco, en mérito del testamento otorgado por Anselmo Abad de la Cruz mediante Escritura del 30.05.1944 y en virtud de la Escritura de División y Partición del 25.01.1958 (en la cual entre los bienes materia de división y partición figura un Lote de terreno ubicado en el Pago de Ñoco Bajo Toma de Castilla, denominado “La Joya” o “Tierras Blancas” con una extensión de 2 ha. 61 m2), ambas ante Notario Héctor E. Alva. En virtud de los títulos mencionados se inmatriculó el predio denominado Castilla con una extensión de 6,690.00 m2.

5.1.21. Como puede apreciarse, si bien las partidas N°40007829, N° 40007830 y N°40007831 (partidas de menor antigüedad) se abrieron en mérito a los mismos documentos: Testamento otorgado por Anselmo Abad de la Cruz mediante Escritura del 30.05.1944 y la Escritura de División y Partición del 25.01.1958; tales documentos son distintos a los que dieron lugar a la inmatriculación del predio inscrito en la partida N° 02008626 (partida de mayor antigüedad). Es decir, los documentos en los que se fundamenta inmediata y directamente la inscripción en la partida de mayor antigüedad son distintos respecto de los que dieron mérito a la inscripción en las partidas de menor antigüedad; por tanto, no concurre el primero de los supuestos del numeral antes citado.

5.1.22. El segundo supuesto, es decir el literal b) del último párrafo del numeral 5.3 de los lineamientos citados, alude a la identidad de datos de ubicación de los predios involucrados; esto es, que se pueda establecer con certeza que ambos predios comparten la misma ubicación, conforme a la descripción literal obrante en las partidas o títulos archivados correspondientes. En este sentido, los ejemplos mencionados en los citados lineamientos son bastante gráficos:

“Predio ubicado en la esquina de las avenidas X e Y en un caso y, en el otro, predio con frente a la avenida X colindante por la derecha con la avenida Y”.

5.1.23. En el presente caso, se advierte lo siguiente:

Partidas	Medidas perimétricas				Áreas	Limites perimétricos			
	Norte	Este	Sur	Oeste		Norte	Este	Sur	Oeste

<b>40007829</b> Predio rústico denominado "La Joya" o "Tierras Blancas", ubicado en el distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica.	30.00	223.00	30.00	223.00	6 690 m2	Testamentaria Filomeno Tasayco	Entrada de Servicios Públicos	Pedro y Lorenza Medina	Rosa Aurelia de la Cruz Yataco
<b>40007830</b> Predio rústico denominado "La Huerta" ubicado en el Pago de Ñoco, Toma de Castilla, distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica.	30.00	223.00	30.00	223.00	6 690 m2	Testamentaria de Filomeno Tasayco	Delia de la Cruz Yataco	Pedro y Lorenza Medina	Maria Eleodora de la Cruz Yataco
<b>40007831</b> Predio rústico denominado "Castilla" ubicado en el Pago de Ñoco, Toma de Castilla, distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica.	30.00	223.00	30.00	223.00	6 690 m2	Testamentaria de Filomeno Tasayco	Rosa Aurelia de la Cruz Yataco	Domingo Tasayco	Testamentaria de Filomeno Tasayco
<b>02008626</b> Predio urbano denominado "La Joya", ubicado en el Pago de Noco Bajo, Toma de Castilla, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica.	286.00	41.00 y 50.50	22.50, 156.00, 60.00, 16.00, 16.00 y 28.00	100.00	27 100 m2	Testamentaria de Filomeno Tasayco	Lorenza Medina, Pedro Medina y Domingo Tasayco	Testamentaria de Filomeno Tasayco, Adolfo Tasayco y Antonio Solari, dividido por una entrada pública y acequia de Castilla	Testamentaria de Filomeno Tasayco
<b>Plano del terreno materia de subdivisión</b> (denominado "La Joya" o "Tierras Blancas" ubicado en el Pago de Ñoco, Toma de Castilla)						Testamentaria de Filomeno Tasayco	Filomeno Tasayco, Adolfo Tasayco y Antonio Solari, dividido por una entrada de servicio público y acequia de regadío	Domingo Tasayco, Pedro Medina y Lorenza Medina	Testamentaria de Filomeno Tasayco

que obra en los títulos archivados N° 3744 y 3745 del 18.12.1995, correspondient es a las partidas N°s 40007830 y 40007831					
---	--	--	--	--	--

- 5.1.24. Como puede apreciarse del cuadro comparativo precedente, si bien los predios se encuentran ubicados en el Pago de Ñoco Bajo, Toma de Castilla, del distrito de Grocio Prado, provincia de Chincha, departamento de Ica, y los datos de sus límites perimétricos guardan similitud; dichos datos describen linderos o límites perimétricos que no ostentan naturaleza imperecedera o que se refieran a puntos físicos inmutables que permitan georreferenciar con exactitud la ubicación de los predios y, como consecuencia de ello, nos permita determinar la existencia sin lugar a dudas de la superposición de las partidas involucradas. Por el contrario, los linderos describen nombres de personas naturales o sucesiones testamentarias o la existencia de una acequia que, debido a sus características puede conducir el agua para el regadío de múltiples predios, lo cual no permite generar convicción, respecto de la ubicación espacial exacta e indubitable del predio inscrito en la partida más antigua; en consecuencia, no es posible establecer con certeza la existencia de superposición entre las partidas N°s 40007829, 40007830 y 40007831, con la partida N° 02008626; lo cual ha sido ratificado por el Informe Técnico N° 020-2024-SUNARP/DTR/SCT, emitido por la Subdirección de Base Gráfica Registral.
- 5.1.25. De acuerdo con lo señalado precedentemente, en el presente caso, no se encuentra acreditada la existencia de duplicidad, por tanto, no se cumple con el presupuesto básico para dar inicio al procedimiento de cierre por duplicidad de partidas, ni aplicar mecanismo corrector alguno.
- 5.1.26. Lo señalado precedentemente no se desvirtúa por lo argumentado por el apelante, en el sentido que los lineamientos *“delimitan el marco legal aplicable mediante la identificación y desarrollo de cierta casuística, pero no respecto a todas la patologías que se pudieran presenta;”* siendo pertinente señalar que, si bien los citados lineamientos han previsto un procedimiento y metodología para coadyuvar en la determinación de la existencia de las partidas a través de la enunciación de algunos supuestos a manera ejemplificativa, lo cual implica que eventualmente pudiera presentarse en un caso concreto un supuesto análogo, el denominador común en todos ellos es que se establece con certeza la existencia de la superposición, lo cual en el caso sub examine que nos ocupa no es posible, pues la deficiencia de la información de los predios no permite concluir con certeza en la existencia de la duplicidad de partidas.

- 5.1.27. De otro lado, en lo referente al cuestionamiento efectuado a los informes técnicos emitidos, es pertinente señalar que tanto el área técnica de la Zona Registral N°XI-Sede Ica y la Subdirección de Base Gráfica Registral han dado estricto cumplimiento a lo previsto en el numeral 7.3.1.3<sup>3</sup> de la Directiva N° DI-004-2020-SCT-DTR, que regula la emisión de informes técnicos en procedimientos de inscripción, servicios de publicidad y procedimientos administrativos registrales, el mismo que dispone que ante la deficiencia de información técnica y literal de las partidas, el pronunciamiento técnico debe informar de la imposibilidad de determinar la superposición de partidas, debiendo sustentar tal situación.
- 5.1.28. Finalmente, en relación a lo señalado por el apelante respecto que se podría determinar la existencia de superposición en virtud de las conclusiones emitidas en el citado Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 22.09.2022, es pertinente precisar, que el informe del área de catastro evalúa la existencia de la duplicidad sobre la base de la evaluación técnica de la información literal y gráfica (planos) obrantes en las partidas registrales involucradas, de conformidad con los títulos archivados correspondientes; en cambio, el informe técnico emitido para el otorgamiento del certificado de búsqueda catastral o, en el procedimiento de inmatriculación de un predio, se evalúa y contrasta el polígono representado en el plano presentado por el solicitante del certificado o en el plano presentado para la inmatriculación de un predio, con la base gráfica registral; de manera que, la circunstancia que en estos últimos casos se indique que el polígono presentado (para la expedición del certificado de búsqueda catastral o para la inmatriculación del predio) se superpone con el ámbito de predios inscritos, **no significa que acredite la existencia de superposición entre los predios inscritos aludidos en el presente caso.**

Se deja constancia que el Informe Técnico N° 00082-2023-SUNARP-DTR/SCT del 13.11.2023, y su ampliatorio, Informe Técnico N° 00020-2024-SUNARP/DTR/SCT del 04.03.2024, forman parte integrante de la presente resolución.

## VI. PARTE RESOLUTIVA:

### <sup>3</sup> 7.3.1.3. Del contenido específico del Informe Técnico

El Informe Técnico debe señalar lo siguiente:

- Documentación Técnica de Estudio: que comprende el detalle de las partidas involucradas y los títulos archivados que hayan sido materia de análisis, señalando si estas cuentan con plano o no.
- Descripción Técnica: corresponde a la revisión de las partidas involucradas, asientos de modificación de área en relación a los títulos archivados, planos obrantes o datos técnicos que hayan sido utilizados.
- Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas: corresponde a la evaluación y posterior contrastación con la información obtenida de la Descripción Técnica; la cual implica determinar la forma y ubicación de los predios de acuerdo a los planos obrantes o reconstruidos por descripción literal, teniendo como apoyo la cartografía u otra herramienta.
- Conclusiones: deben ser redactadas de forma clara y precisa, las mismas que deben responder a lo solicitado por la Unidad Registral correspondiente, las cuales deben estar referidas a: i) La existencia o no de superposición de partidas, ii) Superposición total o parcial de las partidas; de ser parcial, se indique el área gráfica aproximada, adjuntando gráfico complementario o iii) Informar de la imposibilidad de determinar la superposición de partidas, debiendo sustentar tal situación.

Estando a las consideraciones expuestas en los puntos anteriores y de conformidad con la facultad conferida en el literal i) del artículo 59 del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN

**SE RESUELVE:**

**Artículo 1.- DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por el ciudadano Nicolas Jose Emilio Chialchia Raffo, en representación de **SANTA ROSA AVICOLA INDUSTRIAL SOCIEDAD COMERCIAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** y, en consecuencia, **CONFIRMAR** el sentido de la Resolución N° 164-2023-SUNARP-Z.R. N° XI/UREG del 08.06.2023, que declara improcedente el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad de las partidas N°s 40007829, 40007830, 40007831 con la partida N° 02008626, todas del Registro de Predios de Chincha.

**Artículo 2.- DISPONER** la notificación de la presente resolución al apelante y al Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° XI – UREG – Sede Ica.

**Artículo 3.- DISPONER** el envío del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N° XI – UREG – Sede Ica para los fines pertinentes.

**Artículo 4.- DECLARAR** agotada la vía administrativa.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la web institucional.

Firmado digitalmente por  
**ABEL ALEJANDRO RIVERA PALOMINO**  
Director (e) Técnico Registral – DTR  
Sede Central – SUNARP.  
SUNARP