



## **SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA**

### **RESOLUCION DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 345 -2023-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG**

Lima, 19 de julio del 2023

**SOLICITANTE:** Buenaventura Rolando Caballero Rodríguez y Cristóbal Eduardo Caballero Rodríguez.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2023-01-CUC-PI-L

**PROCEDIMIENTO:** Oposición al saneamiento catastral y registral

**TEMA:** No existe afectación con el predio del opositor

**VISTOS:** La oposición formulada al saneamiento catastral y registral de la partida N° 07013139 del Registro de Predios de Lima, remitida a esta Unidad Registral mediante memorándum N°00002-2023-SUNARP-ZRIX/UREG/CPI/SECC80 del 04/01/2023, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

### **CONSIDERANDO:**

Que, por Ley 28294, Ley que crea el Sistema Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°005-2006-JUS, artículos 60° y siguientes, se regula el Procedimiento de Saneamiento Catastral a cargo de la SUNARP, así como en la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, aprobada por Resolución N°075-2013-SUNARP/SN se regula los mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios regulados en el procedimiento de saneamiento catastral registral.

Que, mediante **título N° 01805142 del 21/06/2022**, la Asociación de Empresarios Emprendedores Señor de Los Milagros solicitó la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral)

de la **partida N° 07013139** del Registro de Predios de Lima, en la que corre inscrito el predio denominado “Inmueble frente al Jirón Huancavelica Numero 540-544-548” del distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.

Que, en mérito al aludido título, el Registrador Público Edgar Sergio Paredes Aldave, extendió con fecha 05/08/2022, la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en el **asiento B00002 de la partida N° 07013139** del Registro de Predios de Lima. Posteriormente, se anotó en el **asiento B00003** la oposición al saneamiento catastral y registral, presentada por los señores Buenaventura Rolando Caballero Rodríguez y Cristóbal Eduardo Caballero Rodríguez, según título N°3668214 del 06/12/2022.

Que, el procedimiento de saneamiento catastral y registral es un procedimiento que se sigue ante el mismo Registro y que tiene como finalidad adecuar la realidad registral a la extrarregistral de los predios en virtud de la información proporcionada por los entes generadores de catastro, publicando de esa forma la dimensión real del predio. El límite en este procedimiento es la afectación del derecho de los terceros colindantes; por ello, con el fin de evitar posibles perjuicios se prevén notificaciones y publicaciones dentro de este procedimiento, así los que se consideren afectados podrán oponerse a la conversión en inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, conforme a los artículos 5.3 y 5.5 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN.

Que, debe tenerse en cuenta que según lo dispuesto en el art. 62° del citado Reglamento de la Ley N°28294 y lo establecido en la aludida Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, extendida la anotación preventiva se podrá formular oposición dentro de los 30 días calendarios contados desde la fecha de la última publicación y corresponderá a la Gerencia Registral (actualmente Unidad Registral) pronunciarse sobre las oposiciones formuladas.

Que, en el presente caso, se ha verificado que las publicaciones referidas al procedimiento de saneamiento catastral y registral submateria se dieron en el Diario de Circulación Nacional “La Razón” y en el Diario Oficial “El Peruano” con fecha 29/11/2022 y 07/12/2022 respectivamente; por lo que estando a que la oposición fue presentada el 06/12/2022, se concluye que la misma se encuentra dentro del plazo para formular oposición.

Que, asimismo, efectuada la visualización del sistema de consulta registral se ha verificado que el interesado de la inscripción del CUC solicitó mediante título N° 81535 del 09/01/2023, la inscripción en definitiva de la anotación preventiva de áreas, linderos y medidas perimétricas de la partida N° 07013139, transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario contados desde la fecha de última publicación (07/12/2022).

Que, por otro lado, del artículo 62° del citado Reglamento de la Ley N°28294, en concordancia con el numeral 5.8. de la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, se puede establecer que la oposición documentada que podría formularse contra la anotación

preventiva de áreas, linderos y medidas perimétricas de la partida N° 07013139<sup>1</sup>, implicaría que el opositor deba sustentar la forma en que la rectificación del área, linderos y medidas del predio objeto de saneamiento afecta el predio colindante, acompañando la documentación respectiva.

Que, por memorándum N°00002-2023-SUNARP-ZRIX/UREG/CPI/SECC80 del 04/01/2022, se remitió a esta Unidad Registral el título N°3668214 del 06/12/2022 mediante el cual los señores Buenaventura Rolando Caballero Rodríguez y Cristóbal Eduardo Caballero Rodríguez, formulan oposición al saneamiento catastral y registral de la partida N° 07013139 del Registro de Predios de Lima, argumentando que la anotación de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas que obra en el asiento B00002 iniciada por Asociación de Empresarios Emprendedores Señor de Los Milagros podría afectar al predio de los opositores denominado "Inmueble frente al Jirón Huancavelica N° 534-532-526" del distrito de Cercado de Lima e inscrito en la partida N° 47073138, en el sentido que, según los antecedentes registrales de su bien inmueble, éste se encuentra debidamente inscrito y por ende, se debe respetar los áreas y linderos que le pertenecen.

Que, se solicitó al área de catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral) opinión expresa si la conversión de anotación a inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en la partida N° 07013139 afectaría gráficamente a la partida N° 47073138 del Registro de Predios de Lima, emitiéndose el informe técnico N° 000762-2023-SUNARP-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 10/01/2023, en los siguientes términos:

"(...)

### **III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:**

*Se deja constancia que Lima Cercado es oficialmente Zona Catastrada en el marco de la Ley 28294, su modificatoria DL 1288 y sus dos Reglamentos. De tal modo que, cuando existe catastro oficial prevalece la información física sobre la registral.*

*A su vez, cabe precisar, que, la directiva de Declaración de Zona Catastrada, implica la publicación durante 20 días para formular oposición o estar conforme al levantamiento catastral de los predios con medidas perimétricas y áreas físicas obtenidas. Luego, queda validada la información del levantamiento catastral y actualmente publicitado y que dio mérito a la publicidad oficial de hoja informativa catastral del predio en estudio.*

---

<sup>1</sup> "Artículo 62.- Procedimiento

De existir discrepancia entre la información registral y catastral el Registrador anota preventivamente, en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignan en el plano presentado y notifica a los titulares de los predios colindantes.

La notificación se realiza mediante esquila en el predio y ordenará efectuar publicaciones por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación. Los gastos de notificación correrán por cuenta del solicitante, previa liquidación de los mismos que efectuará el Registrador.

Los titulares de los predios colindantes podrán formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse oposición, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes.

En caso de oposición, la Gerencia Registral emitirá resolución pronunciándose sobre la procedencia de la inscripción definitiva. Esta resolución puede ser impugnada y resuelta en segunda y última instancia administrativa por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el Tribunal Registral, se podrá interponer la correspondiente acción contenciosa - administrativa."

*Asimismo, y de existir discrepancia entre la realidad registral y la realidad catastral, se activa el art. 62 del Reglamento para el SFL, presentando la Hoja Informativa Catastral; por cuanto, los planos catastrales (Hoja Informativa Catastral) se obtiene de la base gráfica catastral: cartografía oficial (como pieza de rompecabeza) y que, dicha cartografía también lo tiene la Oficina de Catastro Registral de esta Zona Registral, merced a la vinculación Catastro Registro de la Ley del Catastro.*

*Por todo ello, comprobamos en la cartografía oficial emitida por la EGC-ICL que se aprecia colindancia entre las partidas 7013139 y 47073138. Finalmente, de acuerdo a la Hoja Informativa Catastral, se aprecia la colindancia consolidada por edificaciones físicas antiguas de los predios inscritos en estudio.*

#### **IV. Conclusiones:**

*Se comprueba con la cartografía oficial de la Zona Catastrada de Lima, que los predios inscritos en las partidas 7013139 y 47073138 son colindantes. Por lo tanto, no se advierte superposición (subrayado nuestro)."*

Que, la finalidad del procedimiento de saneamiento catastral y registral es propiciar la adecuación de la información del Registro a la realidad física, por lo que sólo procederá denegar la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas reales del predio y del Código Único Catastral cuando, como consecuencia de la evaluación de los argumentos y/o documentos que aporte - o a los que se remita - el opositor, se concluya que se genera una afectación efectiva del derecho del opositor, lo que ocurrirá por ejemplo si, formulada la oposición, el área de catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral) determina que existe superposición gráfica.

Que, así se pronunció el Tribunal Registral en la Resolución N°1597-2016-SUNARP-TR-L del 11/08/2016, estableciendo que: "No procede amparar la oposición formulada respecto de la conversión, en definitiva, de la anotación sobre inicio del procedimiento de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral y registral), cuando el informe técnico emitido por el área de catastro indique que no existe afectación con el predio del opositor".

Que, en el presente caso, el área de catastro (hoy Subunidad de Base Gráfica Registral) concluyó que los predios inscritos en **las partidas N° 07013139 y N° 47073138 son colindantes**; por tanto, la conversión de anotación a inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en la partida N° 07013139 no afectará gráficamente a la partida N° 47073138, consecuentemente, no corresponde en el presente caso amparar la oposición presentada, por motivo que la inexistencia de afectación no debe ser impedimento para la inscripción definitiva.

Que, por lo anteriormente expuesto, corresponde **desestimar la oposición presentada** con título N° 03668214 del 06/12/2022 por los señores Buenaventura Rolando Caballero Rodríguez y Cristóbal Eduardo Caballero Rodríguez, de

conformidad con el numeral 5.8 de la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN. Por lo tanto, el Registrador Público deberá cancelar la anotación de oposición extendida en el asiento B00003 de la partida N° 07013139 del Registro de Predios de Lima.

Que, a través del Sistema de Consulta Registral se constató que el interesado de la inscripción del CUC, solicitó - mediante el título N° 81535 del 09/01/2023- la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas (título suspendido), adjuntando a su vez las publicaciones que se efectuaron en el Diario de Circulación Nacional "La Razón" y en el Diario Oficial "El Peruano" con fecha 29/11/2022 y 07/12/2022 respectivamente.

Que, de conformidad con el numeral 5.7 de la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, el Registrador previa verificación del transcurso del plazo de treinta (30) días calendario, contados desde la fecha de la última publicación, sin haberse formulado oposición o habiéndose formulado ésta haya sido desestimada en última instancia administrativa conforme a lo señalado en el numeral 5.8 procederá a la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas reales del predios y del Código Único Catastral, por lo que corresponde que el Registrador continúe con la calificación registral de la inscripción definitiva del procedimiento de saneamiento catastral y registral.

De conformidad con el artículo 62° del DS N°005-2006-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios; el numeral 5.8 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN aprobada por la Resolución N°075-2013-SUNARP-SN de fecha 17 de abril de 2013; la Resolución N°669-2010-SUNARP-Z.R.N°IX/JEF del 20 de setiembre de 2010 mediante el cual se dispone que esta Unidad Registral (antes Gerencia Registral) asuma competencia para resolver los trámites de oposición de saneamiento catastral registral.

#### **SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR INFUNDADA** la oposición formulada en contra del saneamiento catastral y registral de la partida N° 07013139 del Registro de Predios de Lima, por los señores Buenaventura Rolando Caballero Rodríguez y Cristóbal Eduardo Caballero Rodríguez con título N° 03668214 del 06/12/2022, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER** que el Registrador Público competente cancele la anotación de oposición extendida en el asiento B00003 de la partida N° 07013139 del Registro de Predios de Lima, y continúe con la calificación registral de la inscripción definitiva del procedimiento de saneamiento catastral y registral de la referida partida.

**ARTICULO TERCERO.- REMITIR** copia certificada de la presente Resolución a la Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX-Sede Lima, a fin que remita al Registrador Público correspondiente, para la ejecución de lo dispuesto en los artículos que antecede, **una vez que haya quedado consentida.**

**ARTICULO CUARTO.- NOTIFÍQUESE** la presente resolución a los interesados para los efectos a que se refiere el artículo 218° del TUO la Ley del Procedimiento Administrativo General y el cuarto párrafo del Art. 62 del D.S. N°005-2006-JUS, Reglamento de la Ley 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, según corresponda.

**Regístrese y comuníquese**

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

AHS/Jd/Ev