



## RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

#### RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 467 - 2023-SUNARP-ZRNIX/UREG

Lima, 17 de octubre de 2023

**SOLICITANTE:** Werner Fernando Woodman Gorbitz

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2023-000044

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

**TEMA:** No es posible determinar afectación con el predio del opositor.

**VISTOS:** La oposición formulada al saneamiento catastral y registral de la partida N°40053123 del Registro de Predios de Lima, remitida a esta unidad con el memorándum N°00028-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI/SECC80 del 19/06/2023, y demás documentación que integra el expediente administrativo;

#### CONSIDERANDO:

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 extra-registral 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, linderos y medidas perimétricas;

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, artículo 24, se regula la Inscripción del Código Único Catastral en el Registro de Predios, señalando que “Tratándose de predios inscritos ya sea en zonas catastradas y en zonas no catastradas, cuya información catastral y registral no presenten discrepancias, se procederá con la inscripción del CUC en la partida registral del predio; y de existir discrepancia, la SUNARP iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el Título VI del presente Reglamento”. De acuerdo con este artículo para la inscripción del CUC, si existe discrepancia entre el área del predio señalada en la partida del predio y la real, se iniciará el saneamiento catastral;

Que, en los 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, a través del título N°2412772 del 17/08/2022, se solicitó la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral) de la partida 40053123 del Registro de Predios de Lima, en la que obra inscrito el predio “Jirón las Herramientas N°1901-1925-1931 Urbanización San Remo - Cercado”, con un área de 1073.72 m<sup>2</sup>;

Que, en mérito al aludido título, el Registrador Público Edgar Sergio Paredes Aldave extendió con fecha 10/02/2023 la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en el asiento B00004 de la partida 40053123 del Registro de Predios de Lima;

Que, posteriormente se anotó, en el asiento B00005 de la partida 40053123 la oposición al saneamiento catastral y registral, ingresada con título N°1573799 del 01/06/2023, presentado por Werner Fernando Woodman Gorbitz;

Que, debe tenerse en cuenta que según lo dispuesto en el artículo 62 del citado Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios (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, por su parte, la Directiva N°02-2013-SUNARP/SN, ha establecido en su numeral 5.8 que, presentada la oposición, el registrador extenderá una anotación dando cuenta de dicha circunstancia en la partida del predio y remitirá la oposición a la Gerencia Registral correspondiente para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva. El opositor puede interponer recurso de apelación contra la resolución de la Gerencia Registral que desestimando la oposición declara la procedencia de la inscripción definitiva. Si el Tribunal Registral confirma la apelada, el opositor puede interponer demanda contencioso administrativa. Igual derecho le asiste al solicitante si la Gerencia Registral amparando la oposición declara la no procedencia de la inscripción definitiva;

Que, en el presente caso la oposición se presentó con fecha 01/06/2023 por lo que, considerando las publicaciones referidas al procedimiento de saneamiento catastral y registral submateria que se dieron con fecha 10/05/2023 y 09/05/2023, tanto en el Diario Oficial “El Peruano” como en el Diario de Circulación Nacional “La Nación”, corresponde admitir a trámite la oposición presentada en el procedimiento de saneamiento catastral y registral de la partida 40053123 del Registro de Predios de Lima;

Que, asimismo 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, 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°00028-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI/SECC80 del 19/06/2023 se remitió a esta Unidad Registral el título N°1573799 del 01/06/2023, mediante el cual se formula oposición al saneamiento catastral de la partida N°40053123 del Registro de Predios de Lima, argumentando que el incremento del área y medidas de los linderos del predio afectaría al predio inscrito en la partida N°40070974 del Registro de Predios de Lima;

Que, en ese sentido se solicitó a la Sub Unidad de Base Gráfica Registral, emitir opinión expresa si la conversión de anotación preventiva a inscripción definitiva de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de la partida 40053123 (asiento B00004) afecta gráficamente o no al predio inscrito en la partida 40070974, emitiéndose el informe técnico N°017514-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 20/07/2023, en los siguientes términos:

“(…)

En atención a lo solicitado se ha efectuado el estudio técnico, de cuyo resultado se informa lo siguiente:

1. Revisado el Título Archivado N° 1933773 del 16.08.2019 y el Título Archivado N° 2412772 del 17.08.2022 correspondiente a la rectificación de área de la Partida N° 40053123, se señala que cuenta con información técnica adecuada como plano perimétrico, cuadro de coordenadas y un Plano Catastral emitido por el SNCP como ente generador de catastro el cual nos permite tener su ubicación y ámbito exacto.
2. Respecto a la Partida N° 40070974 se señala que no se cuenta con información gráfica en su antecedente registral inscrito en el Título Archivado N° 10184 del 06.04.1973 así como tampoco se cuenta con información gráfica (plano de Lotización) de su Matriz correspondiente a la Urbanización Industrial San Remo inscrita con el Título Archivado N° 9151 del 04.12.1970, por ello no es factible obtener la ubicación y ámbito exacto de lo registrado en la Partida N° 40070974.
3. Por lo mencionado en los numerales anteriores se informa que no es factible realizar las comparaciones graficas que corresponden con el fin de determinar fehacientemente alguna afectación grafica entre las Partidas N° 40053123 y N° 40070974.
4. Finalmente debe indicarse que son los entes generadores de catastro, los responsables de la verificación del área, linderos, medidas perimétricas, ubicación, vías, jurisdicción, posesión, colindantes, coordenadas, entre otros de los predios según su realidad física.

(…)”.

Que, como apreciamos, en el presente caso, la Oficina de Catastro concluye que no es posible determinar si la inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de la partida 40053123 (asiento B0004) del Registro de Predios de Lima, afectaría o no a la partida 40070974 del Registro de Predios de Lima debido a la ausencia de información gráfica en los antecedentes registrales de esta partida;

Que, en ese sentido, la finalidad del procedimiento de saneamiento catastral y registral es la de 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 determina la existencia de una afectación al predio del opositor;

Que, al respecto, en el acuerdo aprobado en el CXXX Pleno del Tribunal Registral<sup>1</sup>, se ha adoptado el criterio que “cuando el informe de Catastro no puede determinar si existe superposición o no, la oposición al saneamiento catastral y registral no puede sustentarse en documento obrante en el título archivado, debiendo el opositor presentar documentación que coadyuve a identificar el predio colindante”. De entre las consideraciones que tuvo en cuenta dicho órgano colegiado se encuentra aquella que:

“(...) cuando el Área de Catastro informa que no puede determinar que el predio catastral con CUC se superpone a los predios colindantes, no estamos ante un informe técnico, sino ante un informe de hecho. Por lo tanto, si el opositor no prueba que dicha superposición le afecta, el saneamiento tiene que continuar pues la convergencia de la realidad física y catastral es una finalidad protegida por Ley. En otros términos, en caso de duda debe favorecerse el saneamiento catastral y registral del predio.  
(...).”

Que, en atención a lo antes expuesto, según el citado informe técnico N°017514-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 20/07/2023 no se ha podido determinar fehacientemente que el predio objeto de saneamiento catastral y registral afecte el predio inscrito en la partida 40070974 (oposición presentada con título N°1573799 del 01/06/2023), y, aunado a que el opositor no acompañó documentación técnica que sustentara la afectación de su predio (40070974), no corresponde amparar la oposición presentada;

Que, en tal sentido, se desestima la oposición formulada con el título N°1573799 del 01/06/2023, 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 B00005 de la partida 40053123 del Registro de Predios de Lima;

Que, a través de módulo de Consulta Registral se constató que el interesado de la inscripción del CUC, solicitó - mediante el título N°1699244 del 13/06/2023 - la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, anotada preventivamente en el asiento B00004 de la partida 40053123, adjuntando a su vez las publicaciones que se efectuaron en el Diario Oficial “El Peruano” y en el Diario “La Nación” con fecha 10/05/2023 y 09/05/2023 respectivamente;

---

<sup>1</sup> Realizado el 08/06/2015. Asimismo, nótese que en diversa jurisprudencia registral se ha reafirmado este criterio: Resolución N° 3850-2023-SUNARP-TR del 08/09/2023, Resolución N° 3090-2023-SUNARP-TR del 21/07/2023, Resolución N° 608-2023-SUNARP-TR del 10/02/2023, Resolución N°567-2017-SUNARP-TR-T del 29/11/2017, entre otras.

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 con el título N°1573799 del 01/06/2023, 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 B00005 de la partida 40053123 del Registro de Predios de Lima, y continúe con la calificación registral de la inscripción definitiva del procedimiento de saneamiento catastral y registral, conforme al numeral 5.7 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN.

**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 de 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 por:  
**AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI**  
Jefe de la Unidad Registral  
Zona Registral N°IX- Sede Lima – SUNARP