



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

### **RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 571-2023-SUNARP-ZRNIX/UREG**

Lima, 11 de diciembre de 2023

**SOLICITANTE:** Refractarios Peruanos S.A.

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2023-000037

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

**TEMA:** Improcedente por extemporáneo

**00000VISTOS:** La oposición formulada al saneamiento catastral y registral de las partidas N°40183272, N°40183280, N°40183299, N°40183302, N°40183310, N°40188967, N°40188975, N°40188983, N°40188991, N°40189009 y N°40189017 del Registro de Predios de Lima, remitidas a esta Unidad Registral con el memorándum N°00026-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/CPI/SECC80 del 09/06/2023, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

#### **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°2255338 del 03/08/2022**, METALPREN S.A. solicitó la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral) de las **partidas N°40183272** (Mz. Única Lote 2 Calle Materiales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40183280** (Mz. Única Lote 3 Calle Materiales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40183299** (Mz. Única Lote 04 con frente a la Calle Los Minerales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40183302** (Mz. Única Lote 5 Calle Los Minerales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40183310** (Mz. Única Lote 06 Calle Los Minerales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40188967** (Mz. Única Lote 7 Calle Los Minerales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40188975** (Mz. Única Lote 8 Calle Minerales Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40188983** (Mz. Única Lote 9 Calle Enrique Meiggs Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40188991** (Mz. Única Lote 10 Av. Enrique Meiggs Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena), **N°40189009** (Mz. Única Lote 11 Calle Enrique Meiggs Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena) y **N°40189017** (Mz. Única Lote 12 Av. Enrique Meiggs Urb. Habilitación Industrial Repsa Camena) del Registro de Predios de Lima, en las que corren inscritos los predios citados, los mismos que se encuentran ubicados en el distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima; anotándose preventivamente esta rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en dichas partidas.

Que, posteriormente, mediante el título N°1583227 del 02/06/2023, REFRACTARIOS PERUANOS S.A. presentó su oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral descrito en el párrafo precedente, por lo que el registrador público, Dr. Edgar Sergio Paredes Aldave extendió la anotación de oposición respectiva en **las mencionadas partidas N°40183272** (asiento B00003), **N°40183280** (asiento B00002), **N°40183299** (asiento B00002), **N°40183302** (asiento B00002), **N°40183310** (asiento B00002), **N°40188967** (asiento B00003), **N°40188975** (asiento B00002), **N°40188983** (asiento B00002), **N°40188991** (asiento B00002), **N°40189009** (asiento B00002) y **N°40189017** (asiento B00002) del Registro de Predios de Lima;

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, a través del Diario, 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, mediante título N°1458921 del 23/05/2023, METALPREN S.A. solicitó la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas incoado por el título N°2255338 del 03/08/2022 respecto de todas las partidas registrales comprendidas en este procedimiento citadas líneas arriba, acompañando los avisos en el Diario Oficial "El Peruano" y en el Diario "La Razón" con fecha 21/04/2023. Así pues, la oposición suscrita por REFRACTARIOS PERUANOS S.A. y presentada a través del título N°1583227 del **02/06/2023** se efectuó fuera del plazo de los 30 días calendarios contados desde la fecha de la última publicación, la cual correspondía ser presentada hasta el día **20/05/2023**;

Que, el procedimiento administrativo registral aplicable a las oposiciones al saneamiento catastral y registral está regulado en las normas especiales mencionadas; sin embargo, las disposiciones del Texto Único Ordenado del Reglamento General de la Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, son de aplicación supletoria en todos aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados expresamente de modo distinto por la normatividad especial;

Que, en tal sentido, para emitir el pronunciamiento de fondo sobre la oposición presentada, como cuestión procesal es necesario comprobar el cumplimiento de los requisitos de procedencia, lo que implica verificar que los titulares de los predios colindantes hayan formulado oposición en el plazo establecido, es decir en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación, de conformidad con el citado art. 62 del Reglamento de la Ley N°28294;

Que, conforme al artículo 142 del TUO de la Ley N°27444, los plazos y términos son entendidos como máximos, se computan independientemente de cualquier formalidad, que obligan por igual a la administración y a los administrados, por tanto resulta relevante precisar que si bien corresponde a la Unidad Registral resolver sobre las oposiciones

presentadas en el procedimiento de saneamiento catastral y registral, no puede soslayarse el hecho que ello deberá ser materia de pronunciamiento en la medida en que se cumplan las formalidades y requisitos para su admisión;

Que, por lo antes indicado, considerando que la oposición formulada por REFRACTARIOS PERUANOS S.A., por el Diario, mediante título N°1583227 del 02/06/2023, se presentó fuera del plazo de los 30 días calendarios establecido por el artículo 62° del Reglamento de la Ley N°28294 y Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, ergo, **la oposición deviene en improcedente por extemporánea, careciendo de objeto que esta instancia evalúe el sustento y los fundamentos de la oposición presentada** al procedimiento al saneamiento catastral y registral de las partidas, correspondiendo al Registrador Público cancelar las anotaciones de oposición extendidas en **las partidas N°40183272** (asiento B00003), **N°40183280** (asiento B00002), **N°40183299** (asiento B00002), **N°40183302** (asiento B00002), **N°40183310** (asiento B00002), **N°40188967** (asiento B00003), **N°40188975** (asiento B00002), **N°40188983** (asiento B00002), **N°40188991** (asiento B00002), **N°40189009** (asiento B00002) y **N°40189017** (asiento B00002) 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°1458921 del 23/05/2023 la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas anotada preventivamente en las partidas, adjuntando a su vez las publicaciones que se efectuaron con fecha 21/04/2023 en el Diario Oficial “El Peruano” y en el Diario de Circulación Nacional “La Razón”;

Que, de acuerdo 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; y,

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; y el artículo 80° inciso u) del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobado por Decreto Supremo N°012-2013-JUS;

## **SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR IMPROCEDENTE POR EXTEMPORÁNEA** la oposición formulada por REFRACTARIOS PERUANOS S.A. con título N°1583227 del 02/06/2023, en contra del saneamiento catastral y registral de las partidas N°40183272, N°40183280, N°40183299, N°40183302, N°40183310, N°40188967, N°40188975, N°40188983, N°40188991, N°40189009 y N°40189017 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

**ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER** que el Registrador Público competente levante la anotación de oposición extendida en las partidas N°40183272 (asiento B00003), N°40183280 (asiento B00002), N°40183299 (asiento B00002), N°40183302 (asiento B00002), N°40183310 (asiento B00002), N°40188967 (asiento B00003), N°40188975 (asiento B00002), N°40188983 (asiento B00002), N°40188991 (asiento B00002), N°40189009 (asiento B00002) y N°40189017 (asiento B00002) del Registro de Predios de Lima, y que continúe con la calificación registral de la inscripción definitiva del procedimiento de saneamiento catastral y registral, conforme a su competencia, según lo establecido en el numeral 5.7 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN.

**ARTICULO TERCERO.- REMITIR** copia certificada de la presente Resolución a la Subunidad 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 artículo 62° del D.S. N° 005-2006-JUS, Reglamento de la Ley N° 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**

AGHS/jrh