



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 106 - 2024-SUNARP-ZRNIX-UREG

Lima, 21 de febrero del 2024

SOLICITANTE: Renzo Roberto Higinio Sánchez

EXPEDIENTE SIDUREG: 2023-000073

PROCEDIMIENTO: Oposición al saneamiento catastral y registral.

TEMA: Se determinó afectación al predio de opositor

VISTOS: La oposición formulada al saneamiento catastral y registral de la partida N°40084266 del Registro de Predios de Lima, remitida a esta unidad con el memorándum N°00063-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC80 del 17/10/2023, 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°1171443 del 24/04/2023, se solicitó la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral) de la partida N°40084266 del Registro de Predios de Lima, en la que obra inscrito el predio ubicado frente al Jirón Huánuco N°352 - Cercado, con un área de 69.34 m2.;

Que, en mérito al aludido título, el Registrador Público Giovanna Torrecilla Pérez extendió con fecha 07/09/2023 la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en el asiento B00001 de la partida N°40084266 del Registro de Predios de Lima;

Que, posteriormente se anotó, en el asiento B00002 de la partida N°40084266 la oposición al saneamiento catastral y registral, ingresada con título N°3000050 del 13/10/2023, presentado por Renzo Roberto Higinio Sánchez;

Que, debe tenerse en cuenta que según lo dispuesto en el art. 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 13/10/2023 por lo que, considerando las publicaciones referidas al procedimiento de saneamiento catastral y registral con fecha 06/10/2023, tanto en el Diario Oficial "El Peruano" como en el Diario "Correo"; es de advertir que fue presentada dentro del plazo previsto, esto es, dentro de los 30 días calendarios contados desde la fecha de la última publicación, conforme lo establecido en el numeral 5.7 de la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, ergo corresponde admitir a trámite la oposición presentada en el procedimiento de saneamiento catastral y registral de la partida N°40084266 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°063-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC80 del 17/10/2023, se remitió a esta Unidad Registral el título N°3000050 del 13/10/2023, mediante el cual se formula oposición al saneamiento catastral de la partida N°40084266 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°40084258 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 N°40084266 (asiento B00001) afecta gráficamente o no al predio inscrito en la partida N°40084258, emitiéndose el informe técnico N°031432-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 19/12/2023, en los siguientes términos:

“(…)

II. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:

2.1 Emitir opinión expresa, sobre si la conversión de anotación a inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en la partida 40084266 afectaría gráficamente a la partida 40084258 del Registro de Predios de Lima. En caso de existir afectación, sírvase indicar los m² a los cuales ascendería la misma.

Al respecto se informa:

- *Ante una eventual rectificación de área de la Partida N° 40084266 se visualiza sobre el ambito mayor inscrito en la Partida N° 40084258. No pudiendo determinar indubitavelmente el porcentaje de área afectada, debido que revisado los elementos técnicos del Plano del Título Archivado N° 235 del 12.12.1976, se visualizan los lotes inscritos los cuales no tienen descripción de elementos técnicos adecuados siendo estos los ángulos internos o cuadro de datos técnicos UTM, para establecer indubitavelmente su geometría inscrita y realizar los cálculos respectivos.*

2.2 RELACIÓN DE DOCUMENTOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS (BASE GRÁFICA, INSCRIPCIONES Y/O TÍTULOS ARCHIVADOS) EN QUE SUSTENTA SU OPINIÓN TÉCNICA.

Al respecto se informa:

- *Partida N° 40084266 TA. N° 235 del 12.12.1976 - TA. N° 1171443 del 24.04.2023 AS B00001.*
- *Partida N° 40084258 TA. N° 235 del 12.12.1976*
- *Informe Técnico del TA. N° 1171443 del 24.04.2023*

(…)”

Que, como apreciamos, en el presente caso, Sub Unidad de Base Gráfica Registral concluye que con la inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas (procedimiento de saneamiento catastral y registral) de la partida N°40084266 del Registro de Predios de Lima, se afecta gráficamente a la partida N°40084258 del mismo Registro;

Que, siendo el límite de este procedimiento la afectación del derecho de los terceros colindantes, de acuerdo a lo concluido por la Sub Unidad de Base Gráfica Registral,

correspondería amparar la oposición formulada por Renzo Roberto Higinio Sánchez con el título N°3000050 del 13/10/2023, en el procedimiento de saneamiento catastral y registral de la partida N°40084266, conforme al artículo 5.8 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN, y acorde al pronunciamiento del Tribunal Registral en las Resoluciones N°371-2017-SUNARP-TR-L del 17/02/2017 *"La nueva área y medidas perimétricas que constan en el CUC sólo deben acceder al Registro si se tiene certeza que no se afecta el derecho de los colindantes"* y Resolución N°071-2021-SUNARP-TR-T del 08/02/2021 *"corresponde a las instancias del procedimiento de saneamiento catastral - registral amparar la oposición formulada si la Oficina de Catastro establece expresamente que existe afectación al predio del opositor"*;

Que, a través de módulo de Consulta Registral se constató que el interesado de la inscripción del CUC, solicitó - mediante el título N°2972770 del 11/10/2023 -, la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, anotada preventivamente en el asiento B00001 de la partida N°40084266 del Registro de Predios de Lima, adjuntando a su vez las publicaciones que se efectuaron en el Diario Oficial "El Peruano" y en el Diario "Correo" con fecha 06/10/2023;

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;

Que, de conformidad con el numeral 5.8 de la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, la Unidad Registral podría declarar la procedencia de la inscripción definitiva al haber desestimado la oposición presentada o la no procedencia de la inscripción definitiva al haber amparado la oposición presentada. En ese sentido se pronunció el Tribunal Registral mediante la Resolución N°1778-2019-SUNARP-TR-L del 12/07/2019, señalando que la Unidad Registral solo podría declarar la improcedencia de la inscripción definitiva cuando se declare fundada la oposición; por lo tanto, conforme a los fundamentos antes expuestos, **corresponde a esta Unidad Registral declarar fundada la oposición presentada y consecuentemente declarar la improcedencia de la conversión en definitiva de la anotación preventiva del asiento B00001 de la partida 40084266 del Registro de Predios de Lima;** 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;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- DECLARAR FUNDADA la oposición presentada con título

N°3000050 del 13/10/2023, y consecuentemente improcedente la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, extendida en el asiento B00001 de la partida 40084266 del Registro de Predios de Lima, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- 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 ejecute lo dispuesto en los artículos que antecede, una vez que haya quedado consentida.

ARTICULO TERCERO.- 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

AGHS/jrh