



RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°477 - 2024-SUNARP-ZRNIX-/UREG

Lima, 04 de setiembre del 2024

SOLICITANTE: Zulma Rosario Palomino Huamachuco y Juliett Alondra Sudario Palomino
EXPEDIENTE SIDUREG: 2023-000006

PROCEDIMIENTO: Oposición al saneamiento catastral y registral.

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

VISTOS: Las oposiciones formuladas en el saneamiento catastral y registral de la partida N°P01013257 del Registro de Predios de Huacho, remitidas a esta unidad con el memorándum N°00127-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/HUACHO/SEC REG 1 PI del 22/06/2023 y N°00128-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/HUACHO/SEC REG 1 PI del 22/06/2023, 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°2876524 del 27/09/2022, se solicitó la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral) de la partida N°P01013257 del Registro de Predios de Huacho, en la que obra inscrito la Parcela 10 Código Único Catastral N°10498 del Proyecto Tahuantinsuyo del distrito Santa Rosa de Quives provincia de Canta, con un área de 66,700.00 m²;

Que, en mérito al aludido título, el Registrador Público José Encarnación Cubas Fernández extendió con fecha 03/03/2023 la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en el asiento 00007 de la partida N°P01013257 del Registro de Predios de Huacho;

Que, posteriormente se anotó, en el asiento 00008 de la partida N°P01013257, la oposición al saneamiento catastral y registral, ingresada con título N°01593629 del 05/06/2023, presentado por Zulma Rosario Palomino Huamanchumo;

Que, asimismo se anotó, en el asiento 00009 de la partida N°P01013257 la oposición al saneamiento catastral y registral, ingresada con título N°01593622 del 05/06/2023, presentado por Julliett Alondra Sudario Palomino;

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 las oposiciones se presentaron con fecha 05/06/2023, con anterioridad a las publicaciones referidas al procedimiento de saneamiento catastral y registral submateria que se dieron con fecha 14/06/2023, tanto en el Diario Oficial "El Peruano" como en el Diario de Circulación Nacional "Nuevo Sol", por lo que habiendo cumplido con su finalidad, corresponde admitir a trámite las oposiciones presentadas en el procedimiento de saneamiento catastral y registral de la partida P01013257 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°00127-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/HUACHO/SEC REG 1 PI del 22/06/2023 se remitió a esta Unidad Registral el título N°1593629 del 05/06/2023, mediante el cual se formula oposición al saneamiento catastral de la partida N°P01013257 del Registro de Predios de Huacho, argumentando una posible afectación al predio inscrito en la partida N°P01013258 del Registro de Predios de Huacho;

Que, por memorándum N°00128-2023-SUNARP/ZRIX/SOD/HUACHO/SEC REG 1 PI del 22/06/2023 se remitió a esta Unidad Registral el título N°1593622 del 05/06/2023, mediante el cual se formula oposición al saneamiento catastral de la partida N°P01013257 del Registro de Predios de Huacho, argumentando una posible afectación al predio que correspondería a la Unidad Catastral N°009276 del Registro de Predios de Huacho;

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 P01013257 (asiento 00007) afecta gráficamente o no al predio inscrito en la partida P01013258, emitiéndose el informe técnico N°017245-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/07/2023, en los siguientes términos:

“(…)

1. *Revisada la Base Gráfica respecto a las Partidas N° P01013257- As. 00007 y N° P01013258, no se visualiza superposición.*
2. *Documentación registral evaluada*
 - *Base Gráfica Registral de la Zona Registral N°IX.*
 - *Título archivado N° 0193000505 – 23/06/1993-File 32.*
 - *Título archivado N° 0193000510 – 23/06/1993-File 32.*
 - *Título archivado N° 02876524 – 27/09/2022.*
 - *Título archivado N° 23014 – 24/07/1985 del Registro de Predios de Lima.*

(…)”.

Que, como apreciamos, en el presente caso, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral concluye que no hay afectación alguna con la inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de la partida P01013257 del Registro de Predios de Huacho, puesto que revisada la base gráfica respecto a las Partidas N°P01013257 (Asiento 00007) y N°P01013258, no se visualiza superposición;

Que, dentro del mismo contexto, se solicitó emitir opinión expresa si la conversión de anotación preventiva a inscripción definitiva de la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de la partida P01013257 afecta gráficamente o no al predio inscrito en la Unidad Catastral N°009276, emitiéndose el informe técnico N°017262-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/07/2023, en los siguientes términos:

“(…)

1. *Respecto a la unidad catastral N° 009276, se indica que forma parte del ámbito de mayor extensión inscrito en la Partida N° P01013150, sin embargo, dicha unidad catastral no se encuentra independizada, por lo que no es posible corroborar su ubicación y dimensión espacial con exactitud, no pudiéndose determinar gráficamente superposición con la Partida N° P01013257.*
 2. *Documentación registral evaluada*
 - *Base Gráfica Registral de la Zona Registral N°IX.*
 - *Título archivado N° 0193000505 – 23/06/1993-File 32.*
 - *Título archivado N° 0193000510 – 23/06/1993-File 32.*
 - *Título archivado N° 02876524 – 27/09/2022.*
 - *Título archivado N° 23014 – 24/07/1985 del Registro de Predios de Lima.*
- “(…)”.

Que, adicionalmente, por informe técnico N°004298-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 16/02/2024, se emitió un pronunciamiento ampliatorio en el que se informó lo siguiente:

“(…)”

1. *Documentación registral evaluada*
 - *Base Gráfica Registral de la Zona Registral N°IX.*
 - *Título archivado N° 0193000505 – 23/06/1993-File 32.*
 - *Título archivado N° 0193000510 – 23/06/1993-File 32.*
 - *Título archivado N° 02876524 – 27/09/2022.*
 - *Título archivado N° 23014 – 24/07/1985 del Registro de Predios de Lima.*

“(…)”

II. Análisis y Conclusión

- 2.1. *En relación al documento en referencia se informa lo siguiente:*

- 2.1.1. *El predio inscrito en la Partida N° P01013257, es una independización del predio de mayor extensión inscrito en la Partida Matriz N° P01013150; asimismo; el predio en consulta se enmarca dentro de los linderos de la Partida Matriz N° P01013150, no existiendo ningún tipo de afectación.*

“(…)”.

Que, como apreciamos, en el presente caso, la Sub Unidad de Base Gráfica Registral 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 P01013257 (asiento 0007) del Registro de Predios de Huacho, afectaría o no a la Unidad Catastral N°009276, debido a que dicha unidad catastral no se encuentra independizada, lo que lo imposibilita corroborar su ubicación y dimensión espacial con exactitud;

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 Registral¹, 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 los citados informes técnicos N°017245-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT y N°017262-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 18/07/2023 (ampliado por el informe técnico N°004298-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 16/02/2024), no se ha podido determinar fehacientemente que el predio objeto de saneamiento catastral y registral afecte al predio propuesto por el opositor (oposiciones presentadas con títulos N°1593629 y N°1593622 del 05/06/2023); y, aunado a que los opositor no acompañaron documentación técnica que sustentara la afectación, no corresponde amparar la oposición presentada;

Que, en tal sentido, se desestiman las oposiciones formuladas por título N°1593629 y N°01593622 del 05/06/2023, 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 los asientos 00008 y 00009 de la partida P01013257 del Registro de Predios de Huacho;

Que, a través de módulo de Consulta Registral se constató que el interesado de la inscripción del CUC, solicitó - mediante el título N°2029937 del 14/07/2023 - la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, anotada preventivamente en el asiento 00007 de la partida P01013257, adjuntando a su vez las publicaciones que se efectuaron en el Diario Oficial “El Peruano” y en el Diario “Nuevo Sol” con fecha 14/06/2023;

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, 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

¹ 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.

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 INFUNDADAS las oposiciones formuladas con los títulos N°01593629 y N°01593622 del 05/06/2023, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que el Registrador público competente cancele la anotación de oposición extendida en los asientos 00008 y 00009 de la partida P01013257 del Registro de Predios de Huacho, 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