



**RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**  
**ZONA REGISTRAL N°IX – SUNARP**

**RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N°634 -2024 -SUNARP-ZRNIX-/UREG**

Lima, 28 de octubre del 2024

**SOLICITANTE:** Blas Hipólito Huamán Tufiño

**EXPEDIENTE SIDUREG:** 2024-000081

**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°46608623 del Registro de Predios de Lima, remitida a esta unidad con el Memorándum N°00040-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC80 del 14/05/2024, 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°03161530 del 30/10/2023, se solicitó la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral) de la partida N°46608623 del Registro de Predios de Lima, en la que obra inscrito el predio ubicado en Fundo San Juan Bautista del distrito de Puente Piedra en el sentido que este inmueble tiene un área real de 3,5507 Ha;

Que, en mérito al aludido título, el Registrador Público Edgar Sergio Paredes Aldave extendió con fecha 01/02/2024 la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en el asiento B00002 de la partida N°46608623 del Registro de Predios de Lima;

Que, posteriormente se anotó, en el asiento B00003 de la partida N°46608623 la oposición al saneamiento catastral y registral, ingresada con título N°01374472 del 09/05/2024, presentado por Blas Hipólito Huamán Tufiño en representación de la Asociación Distrital de Pachangara - ADIP;

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, considerando que la oposición se presentó con fecha 09/05/2024, y las publicaciones referidas al procedimiento de saneamiento catastral y registral submateria se dieron con fecha 06/05/2024, tanto en el Diario Oficial "El Peruano" como en el Diario de Circulación Nacional "El Comercio", corresponde admitir a trámite la oposición presentada en el procedimiento de saneamiento catastral y registral de la partida 46608623

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°00040-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SRPI/SECC80 del 14/05/2024, se remitió a esta Unidad Registral el título N°01374472 del 09/05/2024, mediante el cual se formula oposición al saneamiento catastral de la partida N°46608623 del Registro de Predios de Lima, argumentando que la procedencia de la rectificación del área y medidas de los linderos del predio afectaría a los predios inscritos en las partidas N°15395826, 15395827, 15395829 y 42975427 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°46608623 (asiento B00002) afecta gráficamente o no los predios inscritos en las partidas N°15395826, 15395827, 15395829 y 42975427 del Registro de Predios de Lima, emitiéndose el informe técnico N°016787-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 21/06/2024, en los siguientes términos:

“(...)

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

*Efectuada la revisión a la partida N° 46608623 se verifica que el título archivado N° 567 del 23.07.1963, no cuenta con referencia gráfica de planos ni los elementos técnicos necesarios que permitan determinar gráficamente la ubicación y ámbito de dicha partida, en ese sentido no es factible verificar que la anotación inscrita en el asiento B00002 corresponda y se encuentre comprendida en la partida N° 46608623.*

*Respecto a las partidas N° 15395826, 15395827 y 15395829 determinados gráficamente su ubicación y ámbito e incorporada dicha información técnica en la base gráfica registral de acuerdo al título archivado N° 502595 del 17.02.2023, no se visualiza que se encuentren afectadas gráficamente por el ámbito de la anotación inscrita en el asiento B00002 de la partida N° 46608623, de acuerdo con el título archivado N° 3161530 del 30.10.2023.*

*Respecto a la partida N° 42975427 determinada gráficamente su ubicación y ámbito remanente e incorporada dicha información técnica en la base gráfica registral de acuerdo al título archivado N° 502595 del 17.02.2023, se visualiza superposición gráfica parcial de la anotación inscrita en el asiento B00002 de la partida N° 46608623, de acuerdo con la información técnica del título archivado N° 3161530 del 30.10.2023, en un área total aproximada de 66.51 m2.*

### **IV. Conclusiones:**

*De acuerdo a lo expuesto, se visualiza de manera referencial y aproximada que existe **superposición gráfica parcial entre la anotación inscrita en el asiento B00002 de la partida N° 46608623 y la partida N° 42975427 del Registro de Predios de Lima, (...)**. (El resaltado y subrayado es nuestro).*

Que, como apreciamos, en el presente caso, la 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°466082623 del Registro de Predios de Lima, se afectaría gráficamente de manera parcial la partida N°42975427 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, **corresponde amparar la oposición formulada** (título N°01374472 del 09/05/2024) al procedimiento de saneamiento catastral y registral de la partida N°46608623, conforme al artículo 5.8 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN, y acorde a los pronunciamientos 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°1716948 del 12/06/2024 - la inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, anotada preventivamente en el asiento B00002 de la partida N°46608623, adjuntando a su vez las publicaciones que se efectuaron en el Diario Oficial "El Peruano" y en el Diario "El Comercio" con fecha 06/05/2024;

Que, de conformidad con el numeral 5.8 de la Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, la Unidad Registral puede declarar i) la procedencia de la inscripción definitiva al haber desestimado la oposición presentada o ii) la no procedencia de la inscripción definitiva al haber amparado la oposición presentada, adicionalmente respecto a este último pronunciamiento, el Tribunal Registral mediante la Resolución N°1778-2019-SUNARP-TR-L del 12/07/2019, se pronunció señalando que la Unidad Registral solo podría declarar la improcedencia de la inscripción definitiva cuando se declare fundada la oposición. En ese sentido, amparada la oposición formulada de conformidad 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 B00002 de la partida 46608623 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°1374472 del 09/05/2024, y consecuentemente improcedente la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas,

extendida en el asiento B00002 de la partida 46608623 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 Subunidad de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX, a fin que remita al Registrador Público correspondiente ejecute lo dispuesto en los artículos que antecede, una vez que haya quedado consentida.

**ARTICULO TERCERO.-** NOTIFIQUESE 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 – SUNARP

AGHS/jrh