



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX

RESOLUCION DE LA UNIDAD REGISTRAL N°286 -2025-SUNARP-Z.R.N°IX/UREG

Lima, 15 de abril del 2025

SOLICITANTE: Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.

EXPEDIENTE SIDUREG: 2023-000023

PROCEDIMIENTO: Oposición al saneamiento catastral y registral

TEMA: Fundada la oposición por afectación al predio del colindante

VISTOS: La oposición formulada al saneamiento catastral y registral de la partida N° 70351441 del Registro de Predios del Callao, remitida a esta Unidad Registral mediante Informe N°00003-2023-SUNARP-ZRIX/UREG/SOD/CALLAO/SEC REG 4 MIXT del 19/10/2023, y demás documentación que integra el expediente administrativo; y,

CONSIDERANDO:

Que, el procedimiento de saneamiento catastral y registrales 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, conforme a los artículos 5.3 y 5.5 de la Directiva N°02-2013-SUNARP-SN.

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, en el presente caso, mediante **título N°01473373 del 24/05/2023**, los propietarios Sergio Javier Kruger Peschiera, German Aurelio Kruger Peschiera y Augusto German Kruger Peschiera solicitaron la inscripción del CUC y, por ende, la rectificación del área, linderos y medidas perimétricas (saneamiento catastral registral) de la **partida N°70351441** del Registro de Predios del Callao, en la que corre inscrito el predio denominado “Terreno ubicado a 325 metros al este de Autopista Avenida Callao-Ventanilla Fundo del Ex Fundo Marquez” del distrito y provincia constitucional del Callao.

Que, en mérito al aludido título, la Registradora Pública Katia Celia Moncada Athos, extendió con fecha 28/08/2023, la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en el **asiento B00002 de la partida N°70351441** del Registro de Predios del Callao. Posteriormente, se anotó en el **asiento F00001** la oposición al saneamiento catastral y registral, presentada por Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., según título N°2914949 del 05/10/2023.

Que debe tenerse en cuenta que según lo dispuesto en el art. 62° del citado Reglamento de la 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 efectuada la visualización del Sistema de Consulta Registral, en el rubro de Títulos Pendientes, se ha verificado que el interesado de la inscripción del CUC no ha presentado título correspondiente a la solicitud de la inscripción en definitiva de la anotación preventiva de áreas, linderos y medidas perimétricas de la partida N°70351441, habiendo transcurrido el plazo de

vigencia de ochenta (80) días hábiles contados desde la extensión del referido asiento de anotación preventiva.

Que el procedimiento administrativo registral aplicable a la oposición del saneamiento catastral y registral está regulado por normas especiales; adicionalmente, es de precisar que al procedimiento de saneamiento catastral también le resultan de aplicación supletoria las normas y principios de la Ley del Procedimiento Administrativo General, en todos aquellos aspectos no previstos y en los que no son tratados de modo distinto por la normatividad especial.

Que, a fin de evaluar que la oposición formulada no resulte extemporánea, por motivo que las publicaciones no habrían sido presentadas mediante el título en el que se solicita la inscripción definitiva, y en razón a las notificaciones realizadas por el Registrador Público a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes; corresponde admitir a trámite la oposición, en aplicación de los principios de eficacia e informalismo, contenidos en el artículo IV del Título Preliminar de la Ley del Procedimiento Administrativo General;

Que de acuerdo al numeral 5.8 de la aludida Directiva N°002-2013-SUNARP/SN, 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 Unidad Registral para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva.

Que, en ese orden de ideas y para efectos de la evaluación de la oposición respecto a una posible afectación al predio colindante, esta Unidad Registral solicitó a la Subunidad de Base Gráfica Registral señalar si de la documentación gráfica obrante en los respectivos títulos archivados, la conversión de anotación preventiva a inscripción definitiva de la rectificación de área, linderos y medidas perimétricas en la partida N° 70351441 del Registro de Predios del Callao afectaría gráficamente a la partida N° 70057252, predio del opositor.

Que al respecto, la Subunidad de Base Gráfica Registral mediante informe técnico N° 004653-2024-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 19/02/2024 señaló que *revisado el título N° 1473373 de fecha 27/05/2023 en relación a la inscripción de anotación preventiva de área, linderos, medidas perimétricas de la partida N° 70351441 del Registro de Predios del Callao y la afectación gráfica sobre la partida N° 70057252 del Registro de Predios del Callao, se ha verificado que la inscripción de la anotación preventiva genera una superposición gráfica aproximada de 3,696.63m².*

Que, la finalidad del procedimiento de saneamiento catastral y registral es 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, la Subunidad de Base Gráfica Registral determina que existe superposición gráfica, lo que sí sucedió en el presente caso.

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; sobre este último aspecto, el Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 1778-2019-SUNARP-TR-L del 12/07/2019 ha señalado que la Unidad Registral solo puede 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 submateria; 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°002-2013-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 por Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros S.A., ingresada mediante título N°2914949 del 05/10/2023 en el procedimiento de saneamiento catastral registral, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO.- DECLARAR 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 N°70351441 del Registro de Predios del Callao.

ARTICULO TERCERO.- REMITIR copia certificada de la presente Resolución a la Coordinación del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N°IX, 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.

ARTÍCULO CUARTO.- REMITIR la presente Resolución al responsable de la Oficina Registral del Callao, a efectos de que por el Diario se genere el asiento de presentación que permita ejecutar lo dispuesto en la presente Resolución.

ARTICULO QUINTO.- 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 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
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
Jefe de la Unidad Registral N° IX
SUNARP**

AHS/JC