SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL Nº I

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 00009-2026-SUNARP/ZRI/UREG

Piura, 09 de enero del 2026

VISTO:
El Informe N° 00087-2025-SUNARP/ZRI/UREG/RPI de fecha 04/07/2025 suscrito por la Registradora Pública Abog. Zully Esther del Carmen Gonzáles de Ubillús, en virtud del cual remite el título N° 2025-01849536 de fecha de presentación 24/06/2025 que contiene el escrito de oposición suscrito por los señores Zoila Hermelinda Calle Torres de Feria, Daniel Gabino Feria Calle, Sara Castro Balcazar de Feria, Jeannette Stefany Feria Castro, Bryan Daniel Feria Castro y Diana Gabriela Feria Castro, presentaron Oposición a la anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas anotado en la **partida N° 11123822** del Registro de Predios de Piura; demás documentos obrantes en el expediente administrativo, y;

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia, tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros.

Que, la Zona Registral Nº I es un Órgano Público Desconcentrado de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, con autonomía registral, administrativa y económica, conformante del Sistema Nacional de los Registros Públicos, creado por Ley 26366.

Que, la Unidad Registral es un área encargada de administrar y supervisar el funcionamiento de los Registros, a fin de que los servicios de inscripción y publicidad sean brindados de conformidad con las normas reglamentarias vigentes y a su vez de disponer la reconstrucción de Partidas y Títulos archivados.

Que, la Ley N° 28294, creó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con la finalidad de integrar la información obrante en las diferentes Entidades Generadoras de Catastro a efectos de uniformizar la información catastral y demás características sobre los predios.

Que, las Entidades Generadoras de Catastro -EGC-, son las municipalidades y otras instituciones que por mandato legal tienen la atribución de generar, mantener y actualizar el catastro de predios.

Que, esta Ley ha previsto la posibilidad de rectificar el área, linderos y medidas perimétricas de un predio sobre la base de documentación técnica emitida por las Entidades Generadoras de Catastro o por Verificador Catastral sobre lo constatado en concordancia con la información técnica de aquellas entidades.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797

Que, a tal efecto ha diseñado un procedimiento de especial naturaleza que aun cuando se trate de uno de carácter registral, su naturaleza difiere del procedimiento de inscripción de títulos contemplado en el Reglamento General de los Registros Públicos sustentado en la no admisión de las oposiciones. Por el contrario, este procedimiento de saneamiento, admite la oposición y resuelve analizando su procedencia o no con la finalidad de que el Registro publicite la situación física real de los predios.

Que, el Reglamento de la Ley N° 28294 aprobado por D.S. 005-2006-JUS, en su artículo 24° regula la Inscripción del Código Único Catastral (en adelante CUC) en el Registro de Predios, estableciendo lo siguiente:

> *«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.*
> *De existir discrepancia, la SUNARP iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el Título VI del presente Reglamento. (…)»*

Que, así también el artículo 60° del Reglamento de la Ley N° 28294, respecto al saneamiento catastral y registral, ha previsto los supuestos en los cuales es procedente, estableciendo lo siguiente:

> *«El saneamiento catastral y registral se aplica en los casos de predios inscritos en el RdP, ubicados en Zonas Catastradas y en zonas no catastradas, en este último caso cuando se hayan acogido a la Verificación Catastral, conforme a lo establecido en el artículo 22 del presente reglamento, siempre que existan discrepancias entre la información registral y catastral. (…)»*

Que, del mismo modo, el artículo 62 del Reglamento antes señalado, preceptúa lo siguiente:

> *"De existir discrepancia entre la información registral y catastral el Registrador anota preventivamente, en la partida registral del predio, el área, linderos y medidas perimétricas que se consignan en el plano presentado y notifica a los titulares de los predios colindantes.*
> *La notificación se realiza mediante esquela en el predio y ordenará efectuar publicaciones por una vez en el Diario Oficial El Peruano y otro de mayor circulación. Los gastos de notificación correrán por cuenta del solicitante, previa liquidación de los mismos que efectuará el Registrador.*
> *Los titulares de los predios colindantes podrán formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse oposición, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes.*
> *En caso de oposición, la Gerencia Registral emitirá resolución pronunciándose sobre la procedencia de la inscripción definitiva. Esta resolución puede ser impugnada y resuelta en segunda y última instancia administrativa por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el Tribunal Registral, se podrá interponer la correspondiente acción contenciosa - administrativa."*

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 extraregistral de los predios en virtud de la información proporcionada por los entes generadores de catastro como son las Municipalidades, publicitando de esa forma la dimensión real del predio.

Que, el límite de este procedimiento es la afectación del derecho de los terceros colindantes; por ello a fin de evitar posibles perjuicios se prevén las publicaciones del 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 efectuada conforme al artículo 5.3 y 5.5 de la Directiva N° 02-2013-SUNARP.

Que, la Directiva N° 02-2013-SUNARlSN, aprobada por Resolución N° 075 2013-SUNARP-SN del 17/4/2013, 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

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797

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, conforme a lo señalado en párrafos precedentes, cuando se presenten oposiciones en un procedimiento de saneamiento catastral y registral, la Jefatura de la Unidad Registral (antes Gerencia Registral) puede desestimar la oposición formulada y declarar la procedencia de la inscripción definitiva; o de lo contrario declarar fundada la oposición y consecuentemente declarar la improcedencia de la inscripción definitiva.

Que, el numeral 5.1 de la directiva antes acotada, el CUC se inscribe previo informe técnico del Área de Catastro, en el que se establezca la concordancia entre la información registral y catastral o en caso de discrepancia, una vez concluido el procedimiento de saneamiento catastral y registral sin que se haya formulado oposición o cuando se hubiera desestimado esta. En el caso que se advierta la existencia de discrepancia entre la información registral y catastral, el informe técnico del área de catastro deberá identificar, de existir las partidas registrales correspondientes a los predios colindantes.

Que, en el presente caso, tenemos que en virtud del **Título N° 2025-439279** de fecha de presentación 10/02/2025, se anotó preventivamente en el asiento **B00002 de la partida electrónica N° 11123822 del Registro de Predios de Piura**, la Anotación Preventiva de rectificación del área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N° 11123822. El predio materia del procedimiento de saneamiento catastral registral tiene un área de 4,3743 has. La respectiva anotación preventiva se efectúa en mérito al Informe Técnico N° 004220-2025-ZRN°I/UREG/CAT de fecha 06/05/2025.

Que, el mencionado título archivado dio mérito también a las anotaciones de correlación en las partidas registrales: 11290559, 11073206, 11250167, 11073200, 11073199, 11073198, 11073197, 11073205, 11073204, 11073203, 11073202, 11073201, 11073163, 11073177, 11073164, 11073178, 11073179, 11073193, 11073180, 11073194, 11073195, 11073196, 11073150, 11073148, 11073151, **11073165**, 11073152, **11073166**, 11073153, **11073167**, 11073154, **11073168**, 11073155, **11073169**, 11073156, **11073170**, 11073157, **11073171**, 11073158, **11073172**, 11073159, **11073173**, 11073160, **11073174**, 11073161, **11073175**, 11073162, 11073176, 11073149, 11073134, 11073133, 11073132, 11073131, 11073130, 11073129, 11073128, 11073127, 11073126, 11073125, **11073147**, 11073124, **11073146**, **11073145**, **11073144**, **11073143**, **11073142**, **11073141**, **11073140**, **11073139**, **11073138**, 11073137, 11073136, **11073213**, 11285960 y 11123822 todas las Registros de Predios de Piura, por cuanto el proceso de saneamiento catastral registral del área del predio objeto de saneamiento inscrito en la partida N° 11123822 del Registro de Predios de Piura, implica la existencia de una superposición referencial respecto de los predios inscritos en las partidas antes mencionadas. La respectiva anotación se efectuó en mérito al Informe Técnico del área de Catastro N° 004220-2025-ZRN°I/UREG/CAT del 06/05/2025.

Que, conforme a lo establecido en el numeral 5.5 de la Directiva N° 002-2013-SUNARP/SN aprobada por Resolución N° 075-2013-SUNARP/SN la Registradora Pública del Registro de Predios Abg. Gaudhy Elizabeth Sugey Saavedra Chira, mediante Informe N° 00053-2025-SUNARP/ZRI/UREG/RPI de fecha 08/05/2025, procedió a informar a la Jefatura de la Unidad Registral (antes Gerencia Registral), la anotación preventiva de saneamiento catastral realizada en la Partida N° 11123822, a fin que la Jefatura de la Unidad Registral proceda a efectuar las notificaciones a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes al que es objeto el procedimiento.

Conforme a lo señalado en el párrafo precedente, se procedió a realizar las respectivas notificaciones a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes, conforme a lo establecido en la Directiva en mención. Culminado el proceso de notificaciones se procedieron a remitir los cargos de las notificaciones realizadas en el procedimiento a la Registradora Publica que realizó la Anotación

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797

Preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, a fin que se incorporen al título archivado que dio merito a la anotación preventiva.

Mediante Titulo N° 2025-01849536 del 24/06/2025, los señores Zoila Hermelinda Calle Torres de Feria, Daniel Gabino Feria Calle, Sara Castro Balcazar de Feria, Jeannette Stefany Feria Castro, Bryan Daniel Feria Castro y Diana Gabriela Feria Castro presentaron Oposición a la anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas anotado en la **partida N° 11123822** del Registro de Predios de Piura, extendiéndose la mencionada oposición en el asiento B00010 de la partida N° 11123822 del Registro de Predios de Piura. Adicionalmente, la Registradora Publica que realizó la Anotación de Oposición, mediante Informe N° 00087-2025-SUNARP/ZRI/UREG/RPI de fecha 04/07/2025, remitió a la Jefatura de la Unidad Registral, la oposición presentada por los mencionados administrados, a fin que emita el pronunciamiento correspondiente, ello de conformidad con lo establecido en el numeral 5.8 de la Directiva en mención.

Al respecto, esta Unidad Registral, procederá a emitir pronunciamiento respecto de cada oposición presentada, así tenemos que mediante escrito de oposición presentado por los señores Zoila Hermelinda Calle Torres de Feria, Daniel Gabino Feria Calle, Sara Castro Balcazar de Feria, Jeannette Stefany Feria Castro, Bryan Daniel Feria Castro y Diana Gabriela Feria Castro, formulan oposición a la anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas anotado en el asiento B00002 de la partida registral N° 11123822 del Registro de Predios de Piura, indicando entre otros fundamentos, lo siguiente: *"(…) De la lectura del asiento de inscripción que origina el precitado título, así como del Informe Técnico N° 4220-2025-SUNARP/ZRI/UREG/CAT, fluye que ya está determinado que con el acto de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N° 11123822 del registro de predios de la Oficina Registral de Piura, se producen superposiciones NO PREEXISTENTES con las partidas 11073138 – 11073139 – 11073143 – 11073166 – 11073171 – 11073172 – 11073213 – 11073140 – 11073142 – 11073144 – 11073145 – 11073165 – 11073170 – 11073174 – 11073167 – 11073168 – 11073141 – 11073146 – 11073147 – 11073169 – 11073175 – 11073173 del mencionado registro, y que son de nuestra propiedad. (…)"*

Asimismo, se advierte que los **administrados han presentado el Informe Técnico de análisis de documentación e inspección ocular sobre el título 2025-439279, emitido por el Ing. Civil Kely Masiel Valdiviezo Vasquez, que sustenten y/o acrediten su afectación**.

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 presento título correspondiente a la solicitud de la inscripción en definitiva de la anotación preventiva de áreas, linderos y medidas perimétricas de la Partida N° 11123822, 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.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797

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 procedió a analizar las Partidas Registrales señaladas en el escrito de oposición, así como el título archivado 2025-439279 de fecha 10/02/2025 y el Informe Técnico N° 4220-2025-SUNARP/ZRI/UREG/CAT, se ha verificado que la inscripción de la anotación preventiva genera una superposición gráfica parcial *NO PREEXISTENTES con las partidas N° 11073138, N° 11073139, N° 11073143, N° 11073166, N° 11073171, N° 11073172, N° 11073213, N° 11073140, N° 11073142, N° 11073144, N° 11073145, N° 11073165, N° 11073170, N° 11073174, N° 11073167, N° 11073168, N° 11073141, N° 11073146, N° 11073147, N° 11073169, N° 11073175 y N° 11073173 todas del Registro de Predios de Piura.*

Se deja constancia que en el escrito de oposición presentado por los señores Zoila Hermelinda Calle Torres de Feria, Daniel Gabino Feria Calle, Sara Castro Balcazar de Feria, Jeannette Stefany Feria Castro, Bryan Daniel Feria Castro y Diana Gabriela Feria Castro, se ha adjuntado elementos probatorios (documentación técnica) que sustenten y/o acrediten la afectación que alega el titular del predio colindante opositor, tal y como lo requiere el artículo 62º del Reglamento de la Ley Nº 28294.

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 sí sucedió en el presente caso.

Que, al respecto 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, teniendo como límite en este procedimiento la afectación del derecho de los terceros colindantes, conforme jurisprudencia del Tribunal Registral que indicó ***"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 colindantes"*** y que 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 opositor.

Que, en este sentido, la Unidad Registral (antes Gerencia Registral) deberá pronunciarse respecto a la procedencia o improcedencia de una inscripción definitiva en virtud a la evaluación de la oposición presentada; es decir solo procederá a denegarse 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 un afectación efectiva del derecho del opositor; por consiguiente, si concluimos que en el caso submateria que el saneamiento catastral y registral por medio del cual se pretende rectificar el área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la partida N° 11123822 del Registro de Predios de Piura, origina una afectación en las Partidas *N° 11073138, N° 11073139, N° 11073143, N° 11073166, N° 11073171, N° 11073172, N° 11073213, N° 11073140, N° 11073142, N° 11073144, N° 11073145, N° 11073165, N° 11073170, N° 11073174, N° 11073167, N° 11073168, N° 11073141, N° 11073146, N° 11073147, N° 11073169, N° 11073175 y N° 11073173 todas del Registro de Predios de Piura,* por lo que corresponde consecuentemente declarar fundada la oposición e improcedente la inscripción definitiva, toda vez que el presente saneamiento no puede propiciar superposiciones.

De otro lado, es pertinente señalar que en el CXXX Pleno del Tribunal Registral, realizado en sesión ordinaria modalidad presencial el 08/06/2015, en el que se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

> ***OPOSICION AL SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL***
> *"Cuando el informe de Catastro no puede determinar si existe superposición o no, la oposición al saneamiento catastral y registral no puede determinar si existe superposición o no, la oposición al saneamiento catastral y registral no puede sustentarse en documento obrante en*

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797

el titulo archivado, debiendo el opositor presentar documentación que coadyuve a identificar el predio colindante."

El fundamento de dicha postura del Tribunal Registral, consiste que cuando el área de Catastro informa que no puede determinar que el predio catastral con CUC se superpone a los predios colindantes, estamos ante un informe de hechos; y por lo tanto, en tal caso, si el opositor no prueba que dicha superposición le afecta, el saneamiento continúa; no obstante**, debe considerarse que dicho criterio resulta aplicable solo en los supuestos en los que no exista un pronunciamiento concluyente respecto de la superposición advertida por el ente técnico**, situación que no se advierte en el presente caso, toda vez que de acuerdo al Informe Técnico N° 4220-2025-SUNARP/ZRI/UREG/CAT, con el que se anotó preventivamente el saneamiento catastral en el asiento **B00002 de la partida N° 11123822 del Registro de Predios de Piura**, ya se había determinado la existencia de afectación parcial con las Partidas N° 11290559, N° 11073206, N° 11250167, N° 11073200, N° 11073199, N° 11073198, N° 11073197, N° 11073205, N° 11073204, N° 11073203, N°11073202, N° 11073201, N° 11073163, N° 11073177, N° 11073164, N° 11073178, N° 11073179, N° 11073193, N° 11073180, N° 11073194, N° 11073195, N° 11073196, N° 11073150, N° 11073148, N° 11073151, N° **11073165**, N° 11073152, N° **11073166**, N° 11073153, N° **11073167**, N° 11073154, N° **11073168**, N° 11073155, N° **11073169**, N° 11073156, N° **11073170**, N° 11073157, N° **11073171**, N° 11073158, N° **11073172**, N° 11073159, N° **11073173**, N° 11073160, N° **11073174**, N° 11073161, N° **11073175**, N° 11073162, N° 11073176, N° 11073149, N° 11073134, N° 11073133, N° 11073132, N° 11073131, N° 11073130, N° 11073129, N° 11073128, N° 11073127, N° 11073126, N° 11073125, N° **11073147**, N° 11073124, N° **11073146**, N° **11073145**, N° **11073144**, N° **11073143**, N° **11073142**, N° **11073141**, N° **11073140**, N° **11073139**, N° **11073138**, N° 11073137, N° 11073136, N° **11073213**, N° 11285960 y N° 11123822 todas las Registros de Predios de Piura.

En el presente caso, estamos ante un supuesto en donde **sí existe certeza respecto de la superposición**, por lo que no cabe aplicar el criterio asumido en el acuerdo plenario, máxime si el límite del procedimiento de saneamiento catastral y registral es la afectación del derecho de los terceros colindantes.

Asimismo, debe tenerse en cuenta el artículo 7 d) de la Directiva de Tolerancias Catastrales aprobada mediante Resolución N° 03-2008-SNCP/CNC y modificada por Resoluciones N° 02-2010-SNCP/CNC y N° 04-2010-SNCP/CNC, el que señala: "En el caso de inscripciones de modificaciones físicas de predios, los rangos de tolerancias se aplicarán siempre y cuando se trate del mismo predio y no se afecte el área de los predios colindantes", por lo que al verificarse implicancia gráfica no es aplicable la tolerancia catastral.

En tal sentido, siendo que el saneamiento catastral y registral por medio del cual se pretende rectificar el área, linderos y medidas perimétricas del predio inscrito en la Partida N° 11123822 del Registro de Predios de Piura, origina una superposición con sus colindantes inscritos en las partidas *N° 11073138, N° 11073139, N° 11073143, N° 11073166, N° 11073171, N° 11073172, N° 11073213, N° 11073140, N° 11073142, N° 11073144, N° 11073145, N° 11073165, N° 11073170, N° 11073174, N° 11073167, N° 11073168, N° 11073141, N° 11073146, N° 11073147, N° 11073169, N° 11073175 y N° 11073173 todas del Registro de Predios de Piura*, **dicho saneamiento afectará al predio opositor**; por tanto aquel saneamiento no debe tener acogida registral, pues el registro como ya se ha indicado anteriormente, no puede propiciar superposiciones y el procedimiento de saneamiento catastral y registral no puede terminar afectando el derecho de los terceros colindantes.

Por lo que, en uso de las atribuciones establecidas en el artículo 45º literal t) del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados de la Sunarp, aprobado mediante Resolución N° 155-2022-SUNARP/SN y numeral 5.8 de la Directiva N° 002-2013-SUNARP/SN, aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nº 075-2013-SUNARP-SN.

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR FUNDADA la oposición formulada por los señores Zoila Hermelinda Calle Torres de Feria, Daniel Gabino Feria Calle, Sara Castro Balcazar de Feria, Jeannette Stefany Feria Castro, Bryan Daniel Feria Castro y Diana Gabriela Feria Castro, ingresada a través del título N° 2025-01849536 del 24/06/2025, en el procedimiento de saneamiento catastral registral, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: DECLARAR IMPROCEDENTE la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área linderos y medidas perimétricas anotada preventivamente en el asiento B00002 de la partida N° 11123822 del Registro de Predios de Piura, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO: REMITIR copia certificada de la presente resolución al Registrador Público de la Oficina Registral de Piura, para la ejecución de lo dispuesto en los artículos que anteceden, **una vez que haya quedado consentida.**

ARTICULO CUARTO: NOTIFIQUESE la presente resolución a los interesados, para los efectos a que se refiere el cuarto párrafo del Art. 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, por cuanto esta resolución puede ser impugnada y resuelta en segunda y última instancia administrativa por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el mismo ente, se podrá interponer la correspondiente acción contenciosa – administrativa.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, ARCHÍVESE

sunarp

Firmado digitalmente por:
NUÑEZ PEZO Augusto Guillermo FAU 20277412749 hard
Motivo: Soy Autor del Documento
Fecha: 2026/01/09 11:21:29-0500

Firmado digitalmente
AUGUSTO GUILLERMO NÚÑEZ PEZO
Jefa *(e)* de la Unidad Registral
Zona Registral N° I

irm

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electronico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposicion Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a traves de la siguiente direccion web: https://verificador.sunarp.gob.pe

CVD: 8880865797