

La necesidad de una nueva normativa para aclarar las dudas sobre el procedimiento de saneamiento catastral registral: el impacto de las resoluciones del Tribunal Registral y la inseguridad generada

Fecha de entrega: 29-ene-2026 08:41a.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 2866250213

Nombre del archivo: tesis_2019001822_20260129_082640_f1405b52-2ecd-482b-9edf-e8fbf4db5511.pdf
(7.39M)

Total de palabras: 55509

Total de caracteres: 339182

por RAIDZA NADIA TALAVERA ROMERO

⁵
Universidad Católica de Santa María

Escuela de Postgrado

Doctorado en Derecho



La necesidad de una nueva normativa para aclarar las dudas sobre el procedimiento de saneamiento catastral registral: el impacto de las resoluciones del Tribunal Registral y la inseguridad generada en los ciudadanos al solicitar u oponerse al procedimiento, registro de predios - Sunarp, 2011 - 2023

Tesis presentada por la Maestra
Talavera Romero, Raidza Nadia

ORCID: 0000-0002-5198-7170

¹
para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho

Asesor:

Dr. Vargas Salas, Obed

ORCID: 0000-0003-1084-3477

Arequipa – Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 13 de Noviembre del 2025

Dictamen: 001071-C-EPG-2025

Visto el borrador del expediente 001071, presentado por:

2019001822 - TALAVERA ROMERO RAIDZA NADIA

Titulado:

**LA NECESIDAD DE UNA NUEVA NORMATIVA PARA ACLARAR LAS DUDAS SOBRE EL
PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL: EL IMPACTO DE LAS
RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL Y LA INSEGURIDAD GENERADA EN LOS
CIUDADANOS AL SOLICITAR U Oponerse AL PROCEDIMIENTO, REGISTRO DE PREDIOS -
SUNARP, 2011 - 2023**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**29663122 - AMADO MENDOZA ANA MARIA
DICTAMINADOR**



**71343303 - CAMARGO RIEGA ALBERTO VITTORIO
DICTAMINADOR**



**45132863 - TERAN BEJAR CARLOS AUGUSTO
DICTAMINADOR**



**41249533 - ZUÑIGA MARINO MIGUEL ANGEL
DICTAMINADOR**



**29385838 - PAREDES BEDREGAL EMMEL BENITO
DICTAMINADOR**



DEDICATORIA

A ti, mi confidente más fiel, Spaidy. Gracias por ser el motivo por el cual me esfuerzo cada día.

EPÍGRAFE

A diferencia de la propiedad comunal, la privada proporciona un incentivo para el esfuerzo y la diligencia.

Murray Rothbard.

RESUMEN

¹ El procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral constituye una herramienta clave para garantizar ² la seguridad jurídica sobre la propiedad predial, pero la Ley N.º 28294 (2004), su reglamento —Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS (2006)— y las directivas de SUNARP presentan vacíos y ambigüedades que obstaculizan su operatividad. Frente a ese escenario, ³ las resoluciones del Tribunal Registral han comenzado a ejercer una función supletoria, dictando criterios que no solo buscan cubrir los vacíos normativos, sino que también apuntan hacia la seguridad jurídica y refuerzan el principio de informalismo.

Sin embargo, esta labor jurisprudencial resulta insuficiente, ya que los criterios se encuentran dispersos, carecen de sistematización normativa y no siempre son conocidos ni aplicados de manera uniforme por todos los operadores registrales y usuarios en general.

Este estudio, de corte cualitativo y explicativo, parte de la identificación de los principales vacíos y limitaciones de la ley, el reglamento y las directivas, para luego analizar las decisiones jurisprudenciales del Tribunal como respuestas supletorias a esas deficiencias. A través del examen detallado de sus resoluciones —con especial atención a la interpretación de plazos y formalidades, la resolución de conflictos de colindancia, y las etapas de notificación y oposición— se evalúa cómo estos criterios influyen en la predictibilidad y la uniformidad de la práctica registral y en la aplicación real del principio de informalismo.

Los hallazgos revelan que, si bien el Tribunal ha logrado mejorar la coherencia interpretativa y flexibilizar trámites en beneficio del administrado, aún persisten discrepancias ⁴ que afectan la seguridad jurídica y la protección de terceros, por lo que para lograr una comprensión clara y una aplicación eficaz del procedimiento de saneamiento, resulta necesaria una reformulación integral de la normativa vigente que recoja de manera ordenada y coherente los avances jurisprudenciales del Tribunal.

Por ello, se propone una revisión y actualización de las directivas de SUNARP, con precisión de conceptos, estandarización de procedimientos y mecanismos más sólidos de publicidad y notificación, de modo que la normativa escrita y los criterios jurisprudenciales actúen en conjunto para garantizar un sistema registral más claro, accesible y confiable.

PALABRAS CLAVE

Saneamiento catastral, seguridad jurídica, Tribunal Registral.

ABSTRACT

The Cadastral and Registry Sanitation procedure constitutes a key tool to guarantee legal certainty over land ownership. However, Law No. 28294 (2004), its regulations — Supreme Decree No. 005-2006-JUS (2006) — and SUNARP's directives present gaps and ambiguities that hinder its functionality. In response to this scenario, decisions from the Registry Tribunal have begun to play a supplementary role, establishing criteria that not only aim to cover regulatory voids but also promote legal certainty and reinforce the principle of informality. Nevertheless, this jurisprudential work is insufficient, as the criteria are scattered, lack normative systematization, and are not always known or applied uniformly by all registry operators and users in general.

This study, of a qualitative and explanatory nature, begins by identifying the main gaps and limitations of the law, regulation, and directives. It then analyzes the jurisprudential decisions of the Tribunal as supplementary responses to these deficiencies. Through a detailed examination of its resolutions — with particular attention to the interpretation of deadlines and formalities, the resolution of boundary conflicts, and the stages of notification and opposition — it assesses how these criteria influence the predictability and uniformity of registry practice and the actual application of the principle of informality.

The findings reveal that, although the Tribunal has managed to improve interpretative coherence and simplify procedures for the benefit of the administrator, discrepancies still persist that affect legal security and third-party protections. Therefore, to achieve a clear understanding and effective application of the sanitation procedure, a comprehensive reformulation of the current regulations is necessary, to coherently and systematically incorporate the jurisprudential advances of the Tribunal.

For this reason, a revision and update of SUNARP's directives is proposed, with clarified concepts, standardized procedures, and stronger mechanisms for publicity and notification, so that the written regulations and jurisprudential criteria work together to ensure a clearer, more accessible, and more reliable registry system.

KEYWORDS

Cadastral regularization, legal certainty, Tribunal Registral.

ÍNDICE

DEDICATORIA

EPÍGRAFE

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN _____ 1

CAPITULO I: MARCO TEÓRICO _____ 2

1. IMPORTANCIA DE LA PROTECCIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD _____ 2

2. SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL _____ 8

3. PRINCIPIO DE INFORMALISMO Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO REGISTRAL _____ 13

4. ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL A LA LUZ DE LA
LEY N.º 28294 (2004) Y SUS DIFERENTES NORMATIVAS _____ 18

4.1 ANALISIS DE LA LEY QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL
PREDIAL – SNCP- LEY N° 28294 (2004) _____ 18

4.2 REVISIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 28294 APROBADO MEDIANTE EL DECRETO SUPREMO N°
005-2006-JUS (2006) _____ 25

4.3 ANALISIS DE LA DIRECTIVA N°001-2007-SUNARP/SN _____ 40

4.4 ESTUDIO DE LA DIRECTIVA N°002-2013-SUNARP/SN _____ 47

5. PRECISIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO
CATASTRAL REGISTRAL _____ 55

5.1 INSCRIPCIÓN DEL CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL - CUC _____ 56

5.2 ANOTACIÓN PREVENTIVA _____ 62

5.3 NOTIFICACIÓN _____ 74

5.4 OPOSICIÓN _____ 84

CAPITULO II: MARCO METODOLÓGICO _____ 93

1. NATURALEZA O TIPO DE INVESTIGACIÓN _____ 94

2. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN _____ 94

3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN _____ 95

4. MÉTODO _____ 96

5. TÉCNICA DE INTERPRETACIÓN _____ 97

6. VARIABLES E INDICADORES _____ 98

7. TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN E INSTRUMENTOS	99
8. CRITERIO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS	100
9. UNIVEROS Y MUESTRA	100
10. SISTEMA DE CITACIÓN	102
11. CONFIDENCIALIDAD	102
12. CONFLICTO DE INTERESES	102
CAPITULO III: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	103
PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO	104
a. Crítica a la Ley Nº 28294 (2004) respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral	104
b. Crítica al Reglamento de la Ley Nº 28294 respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral	108
c. Crítica a la Directiva Nº 001-2007-SUNARP/SN respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral	111
d. Crítica a la Directiva Nº 002-2013-SUNARP/SN respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral	114
SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO	119
a. Documentación pertinente para la inscripción del CUC	119
b. Inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral cuando el predio a sanear no cuenta con información gráfica	122
c. Posibilidad de la conversión de la anotación preventiva después del plazo de vigencia	126
d. Criterios establecidos por el Tribunal Registral respecto a las observaciones por los Registrados sobre las publicaciones exigidas en el procedimiento de saneamiento catastral y registral.	129
e. Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre las observaciones de los Registradores en torno al cumplimiento de las notificaciones en el procedimiento de saneamiento catastral y registral	131
f. Superposición grafica con otros predios dentro del procedimiento de saneamiento catastral y registral	134
g. Oposición frente al procedimiento de saneamiento catastral y registral	136
h. Posibilidad de suspender el título de conversión de la anotación preventiva a definitiva en caso de oposición	139
TERCER OBJETIVO ESPECÍFICO	141
a) Análisis doctrinal y jurisprudencial sobre la seguridad jurídica registral	141
b) Análisis doctrinal y jurisprudencial sobre el principio de informalismo	143

c) Principio de informalismo aplicado a la vigencia de la anotación preventiva	145
d) Principio de informalismo aplicado al tiempo para realizar la publicación en los Diarios Oficiales.	147
e) Principio de informalismo aplicado a la obligatoriedad de notificaciones personales a los colindantes	149
f) Principio de informalismo aplicado al ¹ inicio del procedimiento de saneamiento catastral registral cuando el predio no cuenta con información grafica	151
OBJETIVO GENERAL	153
CONCLUSIONES	157
SUGERENCIAS	158
PROYECTOS DE LEY	159
PROYECTO DE LEY N° 1	159
PROYECTO DE NORMA N° 2	164
REFERENCIAS	188

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 001	71
Tabla N° 002	83
Tabla N° 003	111
Tabla N° 004	114
Tabla N° 005	119
Tabla N° 006	129
Tabla N° 007	131
Tabla N° 008	134
Tabla N° 009	136
Tabla N° 010	139
Tabla N° 011	145
Tabla N° 012	147
Tabla N° 013	149
Tabla N° 014	151
Tabla N° 015	153

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1</i>	20
<i>Figura 2</i>	24
<i>Figura 3</i>	27
<i>Figura 4</i>	29
<i>Figura 5</i>	31
<i>Figura 6</i>	34
<i>Figura 7</i>	38
<i>Figura 8</i>	46
<i>Figura 9</i>	54
<i>Figura 10</i>	66
<i>Figura 11</i>	68
<i>Figura 12</i>	69
<i>Figura 13</i>	105
<i>Figura 14</i>	108
<i>Figura 15</i>	122
<i>Figura 16</i>	126

ÍNDICE DE ANEXOS

<i>ANEXOS.....</i>	<i>205</i>
<i>ANEXO Nº 01 - FICHA BIBLIOGRÁFICA.....</i>	<i>206</i>
<i>ANEXO Nº 02 - FICHA DOCUMENTAL</i>	<i>207</i>
<i>FICHA DE VALIDACIÓN E INSTRUMENTO</i>	<i>208</i>
<i>FICHA DOCUMENTAL DESARROLLADA</i>	<i>211</i>

INTRODUCCIÓN

En el Perú, la seguridad jurídica de la propiedad predial es un componente clave para el desarrollo económico, la inversión privada y la estabilidad social. En ese contexto, el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral, regulado por la Ley N.º 28294 (2004) y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS (2006), busca corregir las discrepancias entre la realidad física de los predios y su representación en el Registro de Predios, promoviendo la coherencia entre catastro y registro.

No obstante, su aplicación ha revelado diversas deficiencias normativas y operativas. Entre estas se encuentran la ambigüedad legal, los criterios dispares del Tribunal Registral, las dificultades para la inscripción del Código Único Catastral - CUC y las falencias en los mecanismos de notificación a terceros, todo lo cual genera incertidumbre en el proceso registral.

Cabe destacar que este procedimiento actualmente se debe de relacionar con el principio de informalismo, el cual permite que los ciudadanos accedan al registro sin excesivas exigencias formales, privilegiando la sustancia sobre la forma. No obstante, la falta de directrices claras ha generado que este principio, lejos de facilitar el acceso al registro, ocasione escenarios de incertidumbre cuando se carece de criterios técnicos y jurídicos uniformes.

En ese marco, la presente investigación tiene como propósito examinar de manera crítica el marco normativo que regula el procedimiento de saneamiento catastral y registral, así como su interpretación por parte del Tribunal Registral, a fin de identificar los principales vacíos que afectan su aplicación y comprender su impacto en la seguridad jurídica registral.

El primer capítulo aborda el marco teórico, explorando el derecho de propiedad, los fundamentos del procedimiento de saneamiento y el análisis de las normas pertinentes. El segundo capítulo detalla el enfoque metodológico de la investigación, de tipo cualitativo y explicativo, basado en el análisis documental de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral. Finalmente, el tercer capítulo presenta los resultados obtenidos, identifica los principales problemas normativos y propone alternativas de mejora orientadas a fortalecer la claridad, eficacia y coherencia del procedimiento registral en el Perú.

CAPITULO I: MARCO TEÓRICO

1. IMPORTANCIA DE LA PROTECCIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD

El derecho de propiedad se encuentra reconocido en diversos instrumentos internacionales. Por ejemplo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos –también conocida como el Pacto de San José (1969)– reconoce el derecho de toda persona a la propiedad privada, indicando que cada individuo puede usar, gozar y disponer de sus bienes. No obstante, este derecho puede estar sujeto a limitaciones legales en función del interés social. Asimismo, establece que nadie puede ser privado de sus bienes salvo por causa de utilidad pública o interés social, mediando una justa indemnización y siguiendo el procedimiento legal correspondiente.

De igual forma, la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (1948) señala que toda persona tiene derecho a la propiedad privada como medio para satisfacer sus necesidades básicas, contribuyendo así a preservar su dignidad personal y familiar. En la misma línea, la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), en su artículo 17, dispone que toda persona tiene derecho a poseer bienes, tanto individual como colectivamente, y prohíbe su privación arbitraria. Por su parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), en su artículo 11, reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, que incluye alimentación, vestimenta, vivienda y la mejora continua de sus condiciones de existencia. Este derecho refuerza la importancia del acceso a recursos básicos que permitan una existencia digna.

El derecho de propiedad ha sido conceptualizado por la doctrina clásica como un conjunto de posiciones jurídicas atribuidas a una persona respecto de un bien determinado, con protección frente a injerencias externas. Como señalan Atienza y Ruiz (citados en Gonzales Barrón, 2013.), este derecho implica una inmunidad normativa que impide a terceros alterar la situación jurídica del titular sin cumplir con determinados procedimientos legales y condiciones específicas, como una justa indemnización. Esta concepción se sustenta en la garantía de no interferencia y la necesidad de procedimientos formales para modificar el status jurídico de la propiedad.

La propiedad, en la doctrina contemporánea, ha superado su concepción tradicional centrada exclusivamente en bienes tangibles. Hoy se reconoce también respecto de bienes inmateriales, como es el caso de la propiedad intelectual. Murawiek (citado en Mendoza del Maestro, 2019)

explica que el concepto de propiedad parte de la distinción entre lo propio y lo ajeno, una noción intuitiva que regula la conducta de los individuos frente a los bienes de los demás. Desde esta perspectiva, la propiedad no solo se configura como un derecho real, sino también como un marco de relaciones jurídicas sociales basadas en el respeto mutuo.

El fundamento del derecho de propiedad, según Rodríguez Moscoso (2019), se vincula directamente con la satisfacción de las necesidades materiales de las personas. Este derecho no se agota en la mera titularidad formal, sino que implica una obligación positiva del Estado, quien debe garantizar su ejercicio mediante prestaciones, protección policial, acceso a la justicia y sistemas registrales. Así, el derecho de propiedad se concibe como un derecho social con contenido prestacional, lo que implica que su eficacia depende tanto del respeto por parte de terceros como de la actuación efectiva del aparato estatal.

En el plano normativo nacional, el artículo 70° de la Constitución Política del Perú establece la inviolabilidad del derecho de propiedad, el cual debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites que fija la ley. Esta disposición representa un reconocimiento expreso del derecho de propiedad y la protección jurídica que se le otorga. Según Bernal (1996), este artículo consagra un derecho formal al acceso a la propiedad, que prohíbe restricciones injustificadas para convertirse en propietario. La Constitución, además, garantiza la seguridad jurídica de este derecho, al señalar que solo puede ser restringido **por razones de seguridad nacional o necesidad pública**, debidamente justificadas.

Varsi (2017) sostiene que el derecho de propiedad tiene una gran relevancia tanto en el ámbito jurídico como en el social, y lo califica como el derecho real por excelencia, debido a su eficacia frente a terceros y al hecho de que permite al propietario ejercer plenamente sus facultades. En ese contexto, el Tribunal Constitucional, en la Sentencia N.º 0008-2003-AI/TC, sostiene que:

“(…) la persona propietaria podrá servirse directamente de su bien, percibir sus frutos y productos, y darles destino o condición conveniente a sus intereses, siempre que ejerza tales actividades en armonía con el bien común y dentro de los límites establecidos por la ley; e incluso podrá recuperarlo si alguien se ha apoderado de él sin derecho alguno.”
(f. 26)

Desde la jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú, el derecho de propiedad es definido como un poder jurídico que permite a su titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien (TC, Exp. N.º 0016-2002-AI/TC). Esta concepción subraya su naturaleza patrimonial y su utilidad para la satisfacción de intereses individuales. No obstante, el Tribunal va más allá del enfoque positivista y resalta que este derecho emana de la propia naturaleza humana, en tanto responde a la tendencia del individuo a controlar y disponer de los bienes necesarios para su desarrollo y autonomía.

Un aspecto central destacado por el Tribunal Constitucional es el papel institucional del ¹ **derecho de propiedad** como **garantía para el desarrollo económico**. En ese sentido, subraya que la defensa y promoción de la propiedad no solo es una exigencia constitucional, sino una condición para la creación de riqueza. La propiedad debe ser oponible frente a terceros, lo que implica su debida inscripción en registros públicos. De este modo, la publicidad registral se erige como un mecanismo que otorga seguridad jurídica, sustenta la titularidad y permite que el derecho cumpla su función económica (TC, Exp. N.º 0016-2002-AI/TC).

Este razonamiento conduce a afirmar que la inscripción registral no es un simple trámite formal, sino el medio a través del cual el derecho de propiedad adquiere eficacia práctica en el tráfico jurídico. A través de la publicidad registral, la propiedad se convierte en un derecho plenamente exigible, permitiendo su defensa frente a terceros y ² **posibilitando la generación de transacciones económicas seguras y eficientes**. Así, se refuerza **la relación entre el saneamiento registral y la consolidación de un sistema jurídico confiable**.

Desde el punto de vista constitucional, el derecho de propiedad es reconocido como un derecho fundamental en el artículo 2, inciso 16 de la Constitución Política del Perú (1993). Aunque la Constitución no lo define expresamente, el artículo 70 ³ **establece sus características esenciales**: la inviolabilidad de la propiedad, su ejercicio conforme al **bien común y dentro de los límites legales**, y **la regulación de su expropiación** solo por causa de necesidad pública y con indemnización previa. Estos elementos permiten entender la propiedad como un derecho garantizado pero también sujeto a responsabilidad social.

Autores como Bernal (1999) y Gutiérrez (2005) han desarrollado el concepto del bien común como límite y orientación del ejercicio de la propiedad. Se resalta que la propiedad, si bien es un derecho individual, debe ejercerse de forma armónica con los intereses generales de la

sociedad. En este marco, el bien común no representa una restricción arbitraria, sino un principio de equilibrio que impide que el uso del derecho afecte a otros o al interés público. El concepto se vincula históricamente con encíclicas papales y con procesos sociales como la reforma agraria.

El Tribunal Constitucional ha precisado ¹ que la propiedad no puede entenderse como una institución puramente individualista, sino que posee una función social intrínseca. En su jurisprudencia (STC N.º 0048-2004-AI/TC), se establece que la propiedad debe ejercerse con responsabilidad, dentro de un marco normativo y considerando su impacto en el entorno. En esa línea, resalta la necesidad de que la titularidad dominical esté claramente definida registralmente, pues la falta de precisión puede dar lugar a conflictos, afectando la garantía de inviolabilidad que el ordenamiento busca proteger.

En términos jurídicos, el derecho de propiedad se concibe como una situación jurídica subjetiva que abarca tanto facultades como deberes, en el marco de una relación jurídica. No obstante, su definición no es sencilla, lo que ha dado lugar a múltiples enfoques y conceptualizaciones. Entre las características esenciales de este derecho se encuentra su exclusividad: un bien no puede estar simultáneamente en dominio de más de una persona, salvo en casos de copropiedad, donde cada titular posee una cuota parte del derecho. Asimismo, el propietario goza de todos los atributos vinculados a la propiedad, tales como el uso, disfrute y disposición del bien, conforme a los límites que la ley establece. Su derecho, además, es oponible frente a terceros.

La inviolabilidad del derecho de propiedad implica que no puede ser vulnerado, salvo por razones justificadas de interés público. A la vez, este derecho cumple una función social, pues el propietario tiene obligaciones que se traducen en beneficios para la colectividad. En cuanto a su duración, se considera que el derecho de propiedad es indefinido, ya que persiste incluso después del fallecimiento del titular, manteniéndose su naturaleza jurídica aunque cambie la titularidad.

En el ámbito de la propiedad inmueble, Landa (2017) indica que esta se somete a un tratamiento diferenciado según el tipo de titularidad. Así, se clasifica en bienes de propiedad privada, bienes de propiedad estatal y bienes de propiedad comunal. Los bienes de propiedad estatal son aquellos cuya titularidad recae en el Estado. En este caso, la gestión de dichos bienes debe orientarse al beneficio del interés general, por lo que deben estar destinados al servicio de la

población y organizarse de manera que contribuyan al desarrollo de los sistemas políticos, económicos, culturales y sociales (Fernández Acevedo, 2009). Además, la Ley N.º 29618 establece que estos bienes son imprescriptibles, lo que significa que el Estado no pierde la titularidad sobre ellos con el paso del tiempo.

En cambio, los bienes de propiedad privada pertenecen a particulares, quienes gozan de los derechos fundamentales asociados a la propiedad: pueden usarlos, disfrutarlos y disponer de ellos. Además, cuentan con mecanismos de defensa frente a actos de despojo o perturbación, tales como la tercería de propiedad, la acción reivindicatoria, los interdictos posesorios y otras vías judiciales o extrajudiciales.

En suma, el derecho de propiedad es una institución compleja, que involucra dimensiones individuales, sociales y económicas. Su contenido abarca desde la garantía del uso y disposición de bienes hasta su función dentro del desarrollo económico nacional. La doctrina, la jurisprudencia y la Constitución coinciden en que la propiedad debe ser segura, oponible y sujeta a límites razonables que la armonicen con el interés colectivo. En este contexto, el sistema registral desempeña un papel decisivo, ya que mediante la publicidad y formalización de los derechos, se logra consolidar la seguridad jurídica y la confianza en el tráfico patrimonial.

En ese sentido, la publicidad registral cumple un papel fundamental en el sistema jurídico peruano, al estar íntimamente vinculada con la seguridad jurídica. Según Morales Moreno (2000), esta figura encuentra sustento indirecto en la Constitución Política del Perú, que reconoce el derecho de toda persona a solicitar información pública sin necesidad de expresar causa, siempre que asuma los costos respectivos y se sujete a los plazos legales. En este sentido, la publicidad registral garantiza el acceso a información relevante sobre actos jurídicos que afectan la propiedad inmueble.

Desde una perspectiva teórica, la publicidad registral ha sido concebida como una "hetero-publicación", es decir, una publicación llevada a cabo por la administración pública sobre actos del derecho privado (Becerra Coronado, 2019). Su organización estatal responde a los fines de seguridad jurídica y de protección de los intereses colectivos, de modo que no puede quedar al arbitrio de los particulares. Así, su finalidad última es asegurar la transparencia y certeza en las relaciones jurídicas inmobiliarias.

El artículo 2012° del Código Civil (1984) establece la base sustantiva del principio de publicidad registral, al indicar que se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones registrales. Esta presunción, aunque no implique un conocimiento efectivo real, produce efectos jurídicos sobre terceros, quienes quedan afectados por la información inscrita aun cuando no la hayan consultado.

El Reglamento General de los Registros Públicos (2012), desarrolla el concepto de publicidad material. Esta se refiere a los efectos jurídicos que la inscripción produce respecto de terceros, en tanto estos no pueden alegar ignorancia sobre lo registrado, dado que la información ha sido puesta a su disposición. En esa misma línea, se sostiene que la publicidad registral otorga certeza sobre las declaraciones registrales, que se presumen exactas incluso cuando puedan no serlo. Esta presunción genera una apariencia de legitimidad y fe pública registral, lo que no ocurre en otros tipos de registros administrativos (Manzano Solano, 2020).

Complementariamente, el Reglamento del Servicio de la Publicidad Registral (Resolución N.º 281-2015-SUNARP-SN) distingue entre publicidad formal y material. La publicidad formal alude al acceso a la información mediante consultas, copias y certificaciones de partidas registrales, títulos archivados o índices, sin producir efectos jurídicos directos. No obstante, es la base que habilita los efectos sustantivos de la publicidad material.

Roca Sastre (citado en Becerra Coronado, 2019) identifica la publicidad formal como aquella que organiza legalmente un servicio de información para poner a disposición de los interesados el contenido de los asientos registrales. Esta no genera efectos jurídicos per se, pero es imprescindible para la legitimación y la cognoscibilidad legal, cumpliendo así una función instrumental al servicio de la fe pública registral.

En cuanto al objeto de la publicidad registral, se ha señalado que este recae sobre los derechos reales inscritos y no sobre los títulos que los originan. Aunque el Registro permite conocer el título por el que se adquirió el derecho (venta, donación, etc.), su función es predominantemente informativa, no de validación del acto jurídico originario (Becerra Coronado, 2019). Así, los elementos esenciales de la publicidad son el predio y los derechos que recaen sobre él.

En este punto, resulta relevante la reflexión de Becerra Coronado (2019), quien afirma que la efectividad de la publicidad registral debe lograrse mediante la coherencia entre el asiento

registral, el título, la documentación técnica y la realidad física. El Registro no debe generar una realidad paralela, sino representar lo más fielmente posible la situación jurídica y material del predio, protegiendo a los terceros de buena fe que confían en su contenido.

2. SEGURIDAD JURÍDICA EN MATERIA REGISTRAL

En la doctrina jurídica, la seguridad jurídica ha sido reconocida como un principio general del derecho de gran relevancia para el Estado constitucional. Diversos autores coinciden en que este principio constituye una garantía esencial para la protección de los derechos de los ciudadanos frente a eventuales actos arbitrarios del poder público. En ese sentido, López Oliva (2014) citando a Sánchez de la Torre define la seguridad jurídica como la certeza que tiene el individuo respecto a la permanencia de su situación jurídica, en la medida en que esta solo podrá ser modificada a través de procedimientos legalmente establecidos y previamente determinados. El autor remarca que este principio se fundamenta en la posibilidad de conocer con antelación qué está prohibido, permitido u ordenado por la autoridad, permitiendo a los ciudadanos actuar sin temor a sorpresas normativas o decisiones impredecibles.

En la misma línea, Tinajeros Loza (2013) afirma que la seguridad jurídica encuentra su sustento en principios generales de validez universal como la justicia, la igualdad y la libertad, y responde a la necesidad histórica de ordenar racionalmente la vida en sociedad, especialmente a partir de la consolidación de los Estados modernos y los sistemas jurídicos estables. Desde un enfoque filosófico, Radbruch, citado por Tinajeros Loza (2013), sostiene que la seguridad jurídica, junto con la justicia y la legalidad, forma parte del núcleo esencial del derecho; sin ella, el orden normativo perdería su identidad como tal.

Pérez Luño (2020) distingue entre una dimensión objetiva de la seguridad jurídica — relacionada con la estructura del ordenamiento y el cumplimiento del Derecho por los operadores jurídicos— y una dimensión subjetiva, vinculada a la certeza del Derecho en las relaciones individuales, lo cual garantiza confianza y previsibilidad en las decisiones estatales. Esta distinción resulta clave, ya que permite comprender que la seguridad jurídica no se limita a una correcta técnica legislativa, sino que también implica que los ciudadanos puedan confiar razonablemente en la estabilidad y aplicación coherente de las normas.

Asimismo, Méndez Gonzáles (2009) concibe ¹ la seguridad jurídica como un conjunto de reglas y mecanismos institucionales que garantizan la protección efectiva del titular frente a intentos de privación de sus derechos, configurándose como un compromiso del Estado para asegurar la integridad de la propiedad y otros derechos fundamentales. A nivel nacional, la doctrina ha evolucionado hacia una visión más dinámica de la seguridad jurídica. Según esta perspectiva, la seguridad jurídica no implica una certeza absoluta ni una inmutabilidad del Derecho, sino un estado razonable de cognoscibilidad, confiabilidad y calculabilidad, que permita prever las consecuencias jurídicas de los actos dentro de un marco normativo accesible y estable.

Tal como se ha señalado, pretender una certeza jurídica absoluta sería contradictorio con la propia finalidad de este principio, pues el Derecho debe adaptarse a las transformaciones sociales y no quedar atrapado en rigideces formales. Así, la seguridad jurídica se convierte en un instrumento al servicio de la autonomía personal y la dignidad humana, en tanto garantiza que las personas puedan tomar decisiones racionales dentro de un marco normativo confiable.

En esa misma dirección, Berríos Llanco (2013) afirma que este principio sienta las condiciones mínimas para el ejercicio de la libertad individual, al permitir que las personas confíen en los procedimientos y reglas formales sin temor a decisiones arbitrarias del poder. Finalmente, De Trazegnies (1988) considera que la seguridad jurídica constituye una expresión concreta del principio de legalidad, orientada a responder a las necesidades de predictibilidad que exige una sociedad organizada y un sistema económico basado en unidades competitivas. En esa medida, el Derecho debe generar condiciones estables y uniformes de aplicación, que permitan a los ciudadanos anticipar las consecuencias jurídicas de sus actos y planificar su vida en función de normas claras y estables.

En el marco del procedimiento registral, es necesario que las instancias encargadas de la calificación examinen cuidadosamente cuáles son las divergencias que podrían impedir una inscripción válida, ⁴ conforme a lo establecido en el artículo 2011 del Código Civil (1984) y el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (2012). No toda diferencia entre lo solicitado y lo registrado debe traducirse automáticamente en una observación. Es decir, si la discrepancia no compromete aspectos sustanciales ni pone en riesgo la legalidad o la certeza del derecho que se pretende inscribir, no debería ser considerada un impedimento. Por tanto, la función registral no debe centrarse en formalismos innecesarios, sino en promover la inscripción cuando el acto jurídico cumple los requisitos esenciales, favoreciendo así el

principio de legalidad y la finalidad del registro: dotar de publicidad y seguridad a los derechos reales.

De igual forma, resulta imprescindible preservar la integridad de los documentos que forman parte del procedimiento registral, pues cualquier modificación posterior podría afectar la confianza y estabilidad que el sistema registral ofrece a los ciudadanos. En esta línea, el artículo 164.1 del TUO de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (2019), de ahora en adelante TUO, establece que los documentos incluidos en un expediente administrativo no pueden ser objeto de alteraciones, correcciones o añadidos una vez firmados por la autoridad correspondiente, a menos que se registre expresamente la modificación y se justifique su incorporación.

A ello se suma lo señalado por Juan Carlos Morón Urbina (2011), quien enfatiza que la protección de la documentación administrativa exige que, una vez incluidos los escritos o pruebas en el expediente, estos no sean modificados de manera alguna, garantizando así su autenticidad y fiabilidad. Por ello, cualquier cambio posterior al ingreso de los documentos al Diario Registral constituiría una vulneración del principio de intangibilidad, afectando tanto la legalidad del procedimiento como la seguridad jurídica que debe ofrecer el registro.

La seguridad jurídica preventiva constituye uno de los pilares fundamentales del sistema registral, en tanto busca garantizar la autenticidad, legalidad y oponibilidad de los actos jurídicos desde el momento mismo de su formalización. En este sentido, Pérez Lozano (citado en Luna Serrano, 2012) sostiene que la seguridad jurídica preventiva es un sistema cautelar destinado a proteger los derechos de los ciudadanos desde su nacimiento, acompañándolos durante su desarrollo judicial o extrajudicial. Esta función se basa en asegurar que los actos jurídicos estén debidamente respaldados desde su origen, otorgando firmeza y confianza en su contenido.

Luna Serrano (2015), a su vez, remarca que esta dimensión preventiva no solo se traduce en la defensa del interés privado, sino también en la garantía de la verdad, la publicidad y la permanencia de los actos jurídicos, contribuyendo a dotar de certeza y legitimidad al tráfico patrimonial. El objetivo es asegurar que los hechos jurídicos y los derechos derivados de estos gocen de autenticidad, legalidad y publicidad. En esa línea, se entiende que la forma, como

elemento de solemnidad, cumple un papel esencial: convertir la manifestación de voluntad en un instrumento confiable, duradero y jurídicamente eficaz.

¹ La seguridad jurídica ofrecida por el Registro de Predios ha sido definida como la certeza basada en la apariencia jurídica de lo inscrito. Esta apariencia, sin embargo, debe trascender lo meramente formal y consolidarse en la práctica mediante mecanismos que permitan su sustanciación real (Luna Serrano, 2015). Así, la inscripción no es solo un acto protocolar, sino una herramienta que brinda estabilidad y previsibilidad a las relaciones jurídicas, sobre todo aquellas vinculadas a derechos reales sobre inmuebles.

¹ Si bien los principios registrales de publicidad, legitimación y fe pública sustentan técnicamente esta seguridad, su garante último es el Estado. En efecto, como afirma Sanabria Roja (2017.), el Estado, representado por sus funcionarios, no solo debe asegurar que el sistema registral funcione conforme a derecho, sino también asumir responsabilidad frente a errores, fraudes o deficiencias del sistema.

En esa misma línea, Garazatúa Nuñovero (2011) subraya que el Registro debe evolucionar junto con las necesidades de la sociedad. Su función ya no se limita a conservar documentos, sino que debe responder a un entorno dinámico, donde el tráfico patrimonial es cada vez más acelerado y complejo. Por ello, el Registro se convierte en un instrumento moderno de organización jurídica, que debe estar alineado con los cambios tecnológicos y con la creciente necesidad de seguridad en las relaciones patrimoniales.

El Tribunal Registral, en la Resolución N.º 13-2005-SUNARP-TR-A (Tribunal Registral, 2005), ha expresado que la seguridad jurídica debe entenderse en un sentido dinámico, vinculada al tráfico jurídico y económico. Esta postura implica que las normas registrales deben ser interpretadas no solo desde la dogmática jurídica tradicional, sino también mediante criterios funcionales y económicos que evalúen el impacto de su aplicación en la realidad patrimonial.

Gonzales Barrón (2013), destaca que el Registro cumple una función protectora del tráfico jurídico, agilizando las transacciones inmobiliarias y reduciendo la incertidumbre sobre la titularidad de los bienes. La posibilidad de verificar la situación jurídica de un inmueble mediante una simple consulta registral otorga eficiencia y confianza a las operaciones patrimoniales, en beneficio tanto del titular registral como de los terceros.

En esta lógica, García García (2009.) resalta que el Registro de la Propiedad actúa como una institución que, sin tener la fuerza de cosa juzgada como una sentencia, ofrece efectos jurídicos más amplios gracias a su oponibilidad erga omnes. La calificación registral —esto es, el control de legalidad de los documentos antes de su inscripción— constituye una herramienta clave para garantizar que los derechos inscritos estén correctamente sustentados y generen efectos jurídicos válidos y seguros.

¹ El Registro es una pieza central del sistema de seguridad jurídica preventiva. Esta función no se limita a asegurar al titular registral frente a terceros (seguridad estática), sino que también protege al tercero que adquiere confiado en lo inscrito (seguridad dinámica). No obstante, se reconoce que puede existir una discrepancia entre lo que figura en el asiento registral y la realidad extrarregistral, lo cual no invalida la importancia del sistema, sino que reafirma la necesidad de un control registral riguroso y permanente.

Adicionalmente, el registro, cumple una función vital en la arquitectura jurídica del Estado moderno, al proporcionar seguridad jurídica preventiva mediante la autenticidad, legalidad y publicidad de los actos y derechos inscritos. Esta función no solo otorga certeza al titular registral, sino que facilita el tráfico jurídico, fortalece el mercado y promueve la estabilidad social y económica. En un entorno de constante transformación, es indispensable que el sistema registral mantenga su capacidad de adaptación y continúe consolidándose como un instrumento eficaz de garantía jurídica.

En este contexto, puede afirmarse que la seguridad jurídica no es un valor abstracto ni un mero postulado doctrinario, sino una herramienta concreta para la consolidación del Estado de Derecho. En el ámbito registral, su vigencia permite armonizar la certeza formal de lo inscrito con la dinámica del tráfico jurídico, promoviendo tanto la estabilidad de las relaciones patrimoniales como la confianza de los ciudadanos en las instituciones. Esta confianza solo es posible cuando el sistema registral actúa con eficiencia, transparencia y coherencia normativa, articulando adecuadamente los principios de legalidad, publicidad y legitimación. Así, la seguridad jurídica registral se configura no solo como una garantía individual, sino también como un factor estructural para el desarrollo económico y social, que exige una permanente revisión normativa, tecnológica y funcional por parte del Estado.

3. PRINCIPIO DE INFORMALISMO Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO REGISTRAL

El procedimiento administrativo puede entenderse como una secuencia organizada de actos que la administración pública desarrolla con el propósito de satisfacer de manera directa el interés general. Esta serie de actos cumple una doble función: por un lado, permite estructurar y racionalizar jurídicamente la actuación del Estado, garantizando decisiones legítimas y eficaces; y por otro, actúa como una garantía para los derechos de los particulares, al ofrecer un cauce formal que protege contra posibles arbitrariedades. En este sentido, se convierte en una herramienta clave tanto para asegurar el cumplimiento de los fines públicos como para garantizar el respeto de los derechos individuales en el marco del Estado de Derecho (Ivanega, 2011).

Los principios del procedimiento administrativo cumplen un rol fundamental dentro del ordenamiento jurídico, ya que no solo complementan a las normas específicas, sino que orientan su interpretación y aplicación conforme a valores superiores. Permiten asegurar una actuación estatal legítima, equitativa y respetuosa de los derechos fundamentales. Entre los más relevantes se encuentran la legalidad, el debido proceso, la imparcialidad, la buena fe, la eficiencia, la participación ciudadana, el informalismo y la verdad material. Estos principios actúan como parámetros que garantizan el equilibrio entre el poder público y los derechos individuales, asegurando que la administración no se aparte de los fines que justifican su existencia. En consecuencia, su respeto fortalece la legitimidad del procedimiento y refuerza el carácter democrático y transparente de la gestión pública (Ivanega, 2011).

En esta línea, Jiménez Murillo (2011) concibe al procedimiento administrativo como una manifestación estructurada de la actividad estatal mediante la cual la administración pública tramita y resuelve, con sujeción a ley, los asuntos que le son sometidos por los administrados o que promueve de oficio. Para el autor, este procedimiento no solo materializa el vínculo jurídico entre el ciudadano y el Estado, sino que constituye un instrumento técnico-jurídico orientado a garantizar el cumplimiento de los fines públicos con celeridad, veracidad y legalidad.

Así, el procedimiento administrativo, tal como es regulado por la Ley del Procedimiento Administrativo General (2001), se sustenta en principios que no solo actúan como pautas interpretativas o supletorias ante vacíos normativos, sino que tienen carácter vinculante para

toda actuación de la administración pública, reafirmando su naturaleza como herramienta de realización del interés general.

El procedimiento registral, al ser una manifestación del procedimiento administrativo, se encuentra sujeto a los principios generales establecidos en el TUO (2019). Entre estos principios, adquieren especial relevancia los de informalismo, eficacia y verdad material, cuya aplicación resulta determinante para una calificación registral orientada al reconocimiento efectivo de derechos, evitando denegar inscripciones por exigencias formales que no comprometan la validez de los actos jurídicos.

El principio de informalismo, recogido en el numeral 1.6 del artículo IV del TUO (2019), establece que las normas de procedimiento deben ser interpretadas de manera favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, evitando que estas se vean afectadas por requisitos formales subsanables, siempre que no se vulneren derechos de terceros ni el interés público.

Este principio cumple una función protectora esencial en favor de los particulares, ya que busca evitar que la omisión de formalidades irrelevantes —aquellas que no afectan el orden público ni comprometen la legalidad o validez jurídica del procedimiento— se convierta en un obstáculo para el ejercicio de derechos. Su aplicación implica que las autoridades administrativas deben priorizar la resolución sustantiva de los asuntos antes que su rechazo por defectos formales menores (Ivanega, 2011).

De este modo, se fortalece el acceso a la administración pública, especialmente de personas con menores conocimientos técnicos o en situaciones de vulnerabilidad. Además, este principio se encuentra articulado con otros como la verdad material, el impulso de oficio y el derecho de defensa, promoviendo una gestión estatal más equitativa y cercana al ciudadano. Aunque no elimina la necesidad de respetar formas esenciales ni sustituye los plazos legales, el informalismo permite corregir errores formales y garantiza una administración más accesible, democrática y orientada al interés público (Ivanega, 2011).

Además, tiene una relevancia especial en los procedimientos administrativos vinculados a la regularización de la propiedad predial estatal, en los cuales es frecuente que existan documentos imperfectos, ausencias formales o carencias técnicas. La SBN - Directiva N.º 006-2014/SBN -

destaca que el principio de informalismo debe guiar la actuación administrativa para evitar que formalismos vacíos obstaculicen la función pública o impidan la satisfacción del interés general (2014). De este modo, se busca evitar que los errores menores en la forma de los escritos o en la presentación documental limiten injustamente el derecho del ciudadano a obtener una decisión administrativa de fondo.

La SBN (Directiva, 2014) precisa que el informalismo no supone una ausencia de reglas o controles, sino más bien una flexibilización razonable que se justifica en tanto se mantenga el respeto al debido procedimiento, la legalidad y el orden público. Se trata, entonces, de un principio que promueve la eficacia y la eficiencia administrativa, al permitir que la Administración valore con amplitud de criterio los elementos sustanciales del procedimiento, sin dejarse atrapar por exigencias meramente formales que no contribuyen a la verdad material ni al interés público.

En suma, el principio de informalismo es una manifestación concreta del deber de servicio público, que exige a la Administración orientar su actuación en función de los resultados y no solo del cumplimiento mecánico de formalidades. En contextos como el saneamiento físico legal de bienes estatales, conforme se detalla en la resolución N.º 0058-2021/SBN-DGPE, su aplicación práctica es indispensable para viabilizar procesos administrativos ágiles, inclusivos y eficaces, que reconozcan el rol instrumental de las formas sin sacrificar la finalidad sustantiva del derecho administrativo (2021).

En la jurisprudencia de la Corte Suprema, el principio de informalismo ha sido reconocido como una garantía esencial dentro del procedimiento administrativo, orientada a la protección de los derechos de los administrados. En este sentido, la sentencia de la Casación N.º 11434-2015-Cusco resalta que, conforme al numeral 1.6 del artículo IV TUO (2019) antes mencionado, este principio permite flexibilizar la interpretación de requisitos meramente formales cuando su exigencia estricta pueda conducir a una denegación injustificada del derecho a la tutela administrativa o jurisdiccional.

En este fallo, la Corte Suprema subraya la relación entre el principio de informalismo y el derecho fundamental al debido proceso, reconocido en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú (1993). En virtud de este derecho, los órganos jurisdiccionales deben garantizar que las decisiones administrativas o judiciales se adopten respetando reglas

mínimas de justicia procedimental, entre ellas, la posibilidad de que las partes accedan a una resolución del fondo del asunto. De ahí que el uso excesivo de formalismos que impidan el análisis de las pretensiones sustantivas de los ciudadanos contraviene los principios constitucionales de tutela jurisdiccional efectiva y motivación de las resoluciones judiciales.

Retornando al ámbito registral, este principio resulta plenamente aplicable conforme al numeral 1 del artículo II del Título Preliminar del TUO (2019), el cual dispone que las entidades deben aplicar supletoriamente las disposiciones de dicha ley cuando sus normas sectoriales no regulen expresamente algún aspecto del procedimiento.

La labor de calificación registral, por tanto, no se limita a una verificación literal o estrictamente documental del título presentado, sino que exige una valoración integral del contenido del expediente. En situaciones donde se adviertan omisiones o errores materiales no sustanciales, corresponde a ⁴ las instancias registrales –registradores y Tribunal Registral– aplicar el principio de informalismo junto con el criterio pro inscripción, con la finalidad de no desestimar actos cuya validez jurídica pueda mantenerse pese a tales deficiencias formales.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, como los documentos presentados al Registro son actos administrativos, es aplicable el artículo 14 del TUO (2019), que consagra el principio de conservación del acto administrativo. Según esta disposición, los vicios no trascendentes que no afecten de manera sustancial la validez ni la eficacia del acto no deben ser causales de nulidad, lo que refuerza la necesidad de una evaluación sustancial antes que meramente formal de los títulos presentados al Registro.

En consonancia con lo anterior, el principio de eficacia, contemplado en el numeral 1.10 del artículo IV del TUO (2019), establece que los sujetos del procedimiento administrativo deben hacer prevalecer el cumplimiento de la finalidad del acto procedimental sobre formalismos cuya omisión no afecte la validez del acto, ni altere aspectos sustanciales de la decisión, ni menoscabe las garantías del procedimiento.

Por su parte, el principio de verdad material, recogido en el numeral 1.11 del artículo IV del TUO (2019), impone a la autoridad administrativa la obligación de verificar plenamente los hechos que sirven de fundamento para sus decisiones, adoptando todas las medidas probatorias necesarias, incluso de oficio y aunque no hayan sido propuestas por las partes.

En tal sentido, como señala Morón (2019), la verdad material busca que la decisión administrativa se ajuste a los hechos reales, prescindiendo de su forma de presentación o de la iniciativa probatoria del administrado. Aplicado al procedimiento registral, este principio implica que la calificación de los títulos no debe limitarse a una revisión meramente formal, sino que debe procurar reflejar en el registro la realidad jurídica y material del derecho.

El procedimiento administrativo no constituye un fin en sí mismo, sino un instrumento para la realización del interés general y la protección de los derechos del administrado. Así, como refiere Morón (2019), en virtud de su carácter instrumental, los actos del procedimiento deben contribuir a la producción de resultados jurídicamente válidos que sirvan a la función pública y no quedar frustrados por formalismos irrelevantes.

En esta línea, corresponde a la autoridad registral interpretar el contenido del título en atención a su finalidad y sustancia. Por ejemplo, en casos en los que se presenta un acto documentado como transferencia de derechos hereditarios, pero del análisis del contenido del título resulta que en realidad se está aclarando una transmisión preexistente de acciones y derechos, corresponde calificar este acto conforme a su naturaleza sustancial. Ello en aplicación del principio de verdad material y del principio de rogación previsto en el tercer párrafo del artículo 2011 del Código Civil (1984), que establece la facultad del registrador de adecuar el acto rogado al que efectivamente resulte del contenido del título.

En suma, la aplicación conjunta de los principios de informalismo, eficacia y verdad material, así como del criterio pro inscripción, permite al Registro actuar con flexibilidad jurídica y con orientación al interés general, garantizando que la calificación registral no se convierta en una barrera formalista, sino en un mecanismo que asegure el acceso seguro y eficiente al sistema registral, en beneficio del administrado y sin menoscabo del orden público ni de los derechos de terceros. Esto resulta particularmente relevante en contextos de saneamiento catastral y registral de predios estatales o rurales, donde las deficiencias técnicas o documentarias son frecuentes debido a factores estructurales como la informalidad, la dispersión geográfica o la falta de acceso a servicios profesionales. En tales escenarios, la rigidez formal puede convertirse en un factor de exclusión jurídica que perpetúa situaciones de inseguridad y desprotección.

4. ANALISIS DEL ⁷PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL A LA LUZ DE LA LEY N.º 28294 (2004) Y SUS DIFERENTES NORMATIVAS

A continuación, se procederá al análisis detallado de la Ley N.º 28294 (2004), su Reglamento y las Directivas emitidas por la SUNARP, con el objetivo de comprender integralmente el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Este desarrollo normativo será abordado de manera sistemática, a fin de identificar los principales vacíos, ambigüedades y limitaciones que presenta su aplicación práctica, en cumplimiento con el primer objetivo específico de la presente investigación.

4.1 ANALISIS DE LA LEY QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL INTEGRADO DE INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL – SNCP- LEY N° 28294 (2004)

La Ley N.º ¹28294 (2004) fue promulgada el 21 de julio de 2004 con el objetivo de unificar y estandarizar los procesos técnicos, la nomenclatura y los estándares catastrales en todo el territorio nacional. Esta normativa establece el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial - SNCP, cuya finalidad principal es ²integrar y uniformizar la información catastral y las características físicas y jurídicas de los predios en el Perú.

Este ²sistema se encuentra estrechamente vinculado con el Registro de Predios, conforme lo establece la Ley N.º 27755 (2002), lo que implica que su aplicación es obligatoria para todas las entidades públicas del ámbito nacional, regional y local. La vinculación entre ambos busca asegurar la coherencia entre la información técnica del catastro y la realidad registral, fortaleciendo así ¹la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

El SNCP está integrado por diversas entidades públicas, entre ellas la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, los gobiernos regionales y locales, el Instituto Geográfico Nacional - IGN, el Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico - INGEMMET, la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, y el Ministerio de Cultura. Posteriormente, se incorporó también el Ministerio de Economía y Finanzas mediante una modificación legal posterior.

El sistema se caracteriza por ser abierto, desconcentrado, dinámico, normalizado, estandarizado y seguro. Estas características permiten una integración continua y actualizada de la información catastral, la cual está disponible al público, previo pago de los derechos correspondientes. Asimismo, el SNCP promueve la uniformidad en la gestión de los datos catastrales y brinda mayor seguridad jurídica a los actos vinculados a los predios.

En esa línea, para comprender integralmente el funcionamiento del SNCP, resulta fundamental examinar su estructura organizativa, los conceptos técnicos que incorpora y los actores que intervienen en su implementación. A continuación, se abordarán los órganos responsables de su administración, las definiciones esenciales que sustentan su operatividad, la asignación y obligatoriedad del Código Único Catastral - CUC, así como el rol que cumplen los verificadores catastrales en el proceso de saneamiento. Este análisis permitirá evidenciar cómo se articula el SNCP con el Registro de Predios, cuáles son los conceptos clave para entender el sistema en su integridad, y de qué manera se relaciona con el procedimiento de saneamiento catastral y registral en el Perú.

A. Órganos responsables de la administración del SNCP

La administración del Sistema está a cargo de tres instancias: el Consejo Nacional de Catastro, la Secretaría Técnica y las Comisiones Consultivas. Cada una de estas entidades cumple funciones específicas dentro del modelo de gobernanza del sistema:

- ² El Consejo Nacional de Catastro, es el órgano encargado de aprobar la política nacional, emitir directivas para la implementación del SNCP.
- La Secretaría Técnica, designada a COFOPRI, tiene la responsabilidad de implementar y supervisar las políticas correspondientes, así como de administrar el Sistema y coordinar su integración con el Registro de Predios.
- Las Comisiones Consultivas serán las encargadas de convocar sesiones cuando sea necesario resolver asuntos relacionados con un área geográfica específica.

B. Conceptos técnicos fundamentales del SNCP

Dentro del marco normativo regulado por la Ley N.º 28294 (2004) y su reglamento, se establecen definiciones clave que permiten comprender el funcionamiento del sistema. Entre las más relevantes se encuentran:

- **El Código Único Catastral (CUC)** es un identificador alfanumérico de 12 dígitos, asignado a cada predio a fin de permitir su identificación unívoca en el Registro de Predios. Su generación y asignación están a cargo de las municipalidades, según lo establecido en la normativa vigente.

Figura 1
Dígitos del CUC

Rango por Distrito								Unidad Inmobiliaria			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

- Los primeros (8) dígitos corresponden al rango secuencial por Distrito, aprobado por la Directiva N°001-2006-SNCP/CNC.
- Los últimos (4) dígitos (9 al 12) corresponden a la numeración secuencial y correlativa del 0001 al 9999 según corresponda, de acuerdo a la cantidad de unidades inmobiliarias físicamente independientes que existe en el predio.

Nota. Adaptado de Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN,2013.

Cabe señalar que, conforme a las Disposiciones Transitorias y Finales de la Ley N.º 28294 (2004), no se podrá asignar CUC a aquellos predios que se encuentren involucrados en procesos judiciales, en tanto no se resuelva la controversia correspondiente.

- **Sistema de Referencia Geodésica Oficial** es desarrollado y mantenido por el Instituto Geográfico Nacional - IGN. Este sistema proporciona el marco de coordenadas de referencia para todas las actividades de levantamiento catastral, tanto en el ámbito público como privado.

Por tanto, cualquier acción relativa a la ubicación, delimitación y registro de predios debe realizarse sobre la base de dicha red, garantizando así la precisión y coherencia en la representación territorial. A ello se suma la obligatoriedad de

² que la elaboración de cartografía se ajuste a las normas de la Cartografía Básica Oficial, también emitidas por el IGN.

- ¹ **Catastro de predios** constituye el inventario físico y jurídico de los bienes inmuebles del país. Se caracteriza por tener un enfoque multipropósito, ya que su información es utilizada para fines diversos como la planificación territorial, la gestión tributaria, el registro de la propiedad, entre otros.

Cada predio está vinculado a un CUC, y este a su vez se asocia al o los titulares del derecho de propiedad. El catastro no solo recoge características físicas del predio (área, ubicación, linderos), sino también los derechos que recaen sobre él (propiedad, cargas, servidumbres, etc.). Esta información está interconectada con el Registro de Predios, permitiendo a los usuarios acceder de manera articulada tanto a datos técnicos como jurídicos de cada bien inmueble.

⁷ C. Asignación del CUC

El artículo 16 de la Ley N.º 28294 (2004) regula el proceso de asignación del CUC a los predios, así como el mantenimiento actualizado de la información catastral correspondiente. Este proceso varía según la condición registral del predio: puede tratarse de un inmueble ² inscrito a nombre del solicitante, no inscrito, inscrito a nombre de un tercero, o incluso superpuesto total o parcialmente con otro predio.

En todos los escenarios, la responsabilidad de asignar el CUC recae en las ² municipalidades, mientras que el registrador público es el encargado de ⁵ inscribir dicho código en el Registro de Predios. Asimismo, la normativa establece que, en caso de que el predio se ubique en una zona previamente catastrada o que cuente con georreferenciación oficial, no será necesario presentar nuevos planos, lo que optimiza y simplifica el procedimiento.

D. Obligatoriedad de la inscripción del CUC

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N.º 28294 (2004), el CUC constituye un requisito obligatorio para la inscripción definitiva de

cualquier derecho real sobre inmuebles en el Registro de Predios. En los casos en que este código aún no haya sido asignado, la ley contempla la posibilidad de realizar una anotación preventiva. Esta figura opera como un mecanismo transitorio, que permite proteger los derechos del solicitante mientras se obtiene la información catastral pendiente.

La anotación preventiva permanecerá vigente hasta que se presenten los planos georreferenciados que contengan las coordenadas correspondientes y el respectivo CUC. Solo una vez cumplido este requisito será posible formalizar la inscripción definitiva del acto registral. Esta disposición evidencia la estrecha relación técnica y jurídica entre la información catastral y el acceso pleno al sistema registral.

E. Funciones y responsabilidades de los verificadores catastrales

Los artículos 24 al 27 de la Ley N.º 28294 (2004) regulan la participación de los verificadores catastrales dentro del procedimiento de saneamiento. Estos profesionales, que pueden ser personas naturales o jurídicas, desempeñan un rol fundamental en la validación y actualización de la información catastral. Su intervención garantiza que los datos levantados coincidan con la realidad física del predio, lo que resulta esencial para evitar discrepancias entre el catastro y el Registro de Predios.

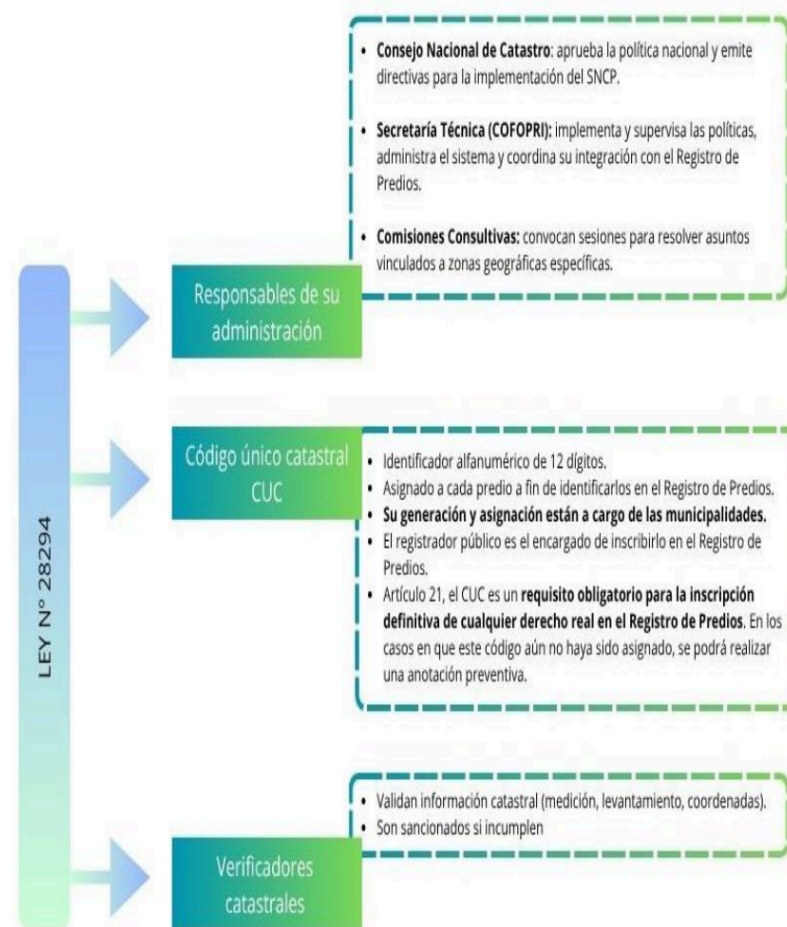
Entre sus principales funciones se encuentran la inspección, medición y levantamiento de datos geospaciales del predio, incluyendo la identificación de coordenadas, linderos y demás elementos técnicos requeridos por la normativa. Gracias a esta labor técnica especializada, es posible corregir inconsistencias que pudieran afectar la seguridad jurídica del derecho de propiedad.

Asimismo, los verificadores son legalmente responsables de la veracidad de la información que generan. En caso de incumplimiento, la ley establece un régimen sancionador que clasifica las infracciones en leves, graves y muy graves. Las sanciones pueden variar desde amonestaciones escritas hasta la suspensión temporal o la cancelación definitiva de su inscripción en el Índice de Verificadores. Este marco

sancionador tiene como objetivo asegurar la calidad, imparcialidad y confiabilidad de los verificadores, en resguardo del sistema catastral y registral.

En consecuencia, la función de los verificadores catastrales es crucial no solo para la operatividad del SNCP, sino también para **el fortalecimiento de la seguridad jurídica** y **la transparencia en** los actos vinculados **a** la propiedad inmueble. Su trabajo técnico se convierte en un soporte indispensable para garantizar la coherencia entre la realidad física del territorio y su representación legal en el Registro de Predios.

Figura 2
Esquema ilustrativo de la Ley N° 28294



Nota. Elaboración propia.

4.2 REVISIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY N° 28294 APROBADO MEDIANTE EL DECRETO SUPREMO N° 005-2006-JUS (2006)

El presente Reglamento establece las disposiciones generales orientadas a la estandarización y unificación de criterios, nomenclaturas y procesos técnicos entre las entidades responsables de la gestión catastral. Asimismo, incorpora directrices destinadas a simplificar y optimizar los procedimientos vinculados a la recolección, mantenimiento, actualización y difusión de la información catastral, así como su articulación con el Registro de Predios.

En ese marco, el Reglamento subraya la importancia de la integración efectiva entre el SNCP y el Registro de Predios, lo cual permite establecer una correspondencia directa entre la información técnica del inmueble y los datos contenidos en la partida registral correspondiente. Esta articulación asegura una actualización simultánea de la información técnica y jurídica, y contribuye significativamente a la transparencia del sistema, al ofrecer datos confiables sobre las características físicas, económicas y legales de los predios.

A. INSCRIPCIÓN DEL CUC

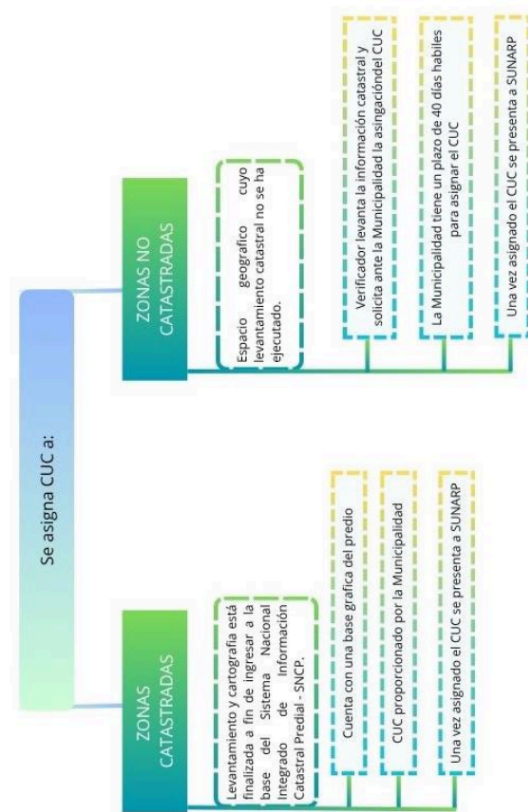
a) Procedimiento en zona catastradas y zonas no catastradas

El Reglamento fue publicado el 10 de febrero de 2006, y establece, que a cada predio deberá asignarse un CUC, independientemente de si se encuentra ubicado en una zona catastrada o no catastrada. En el caso de las zonas catastradas, la asignación del CUC está a cargo de las entidades generadoras de catastro. En estos casos, no será necesario elaborar nuevos planos técnicos, dado que las municipalidades ya cuentan con la cartografía oficial necesaria para ubicar georreferencialmente el predio.

Por el contrario, en las zonas no catastradas, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento de la Ley (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006), el titular deberá contratar a un verificador catastral, quien deberá seguir el procedimiento siguiente:

- a) El verificador catastral levantará la información correspondiente y gestionará la asignación del CUC ante la entidad generadora de catastro, presentando la solicitud respectiva, junto con la documentación que acredite el derecho de propiedad y el plano georreferenciado al Sistema de Referencia Geodésica Oficial, en el cual deberán identificarse los predios colindantes.
- b) La entidad generadora de catastro deberá asignar el CUC en un plazo máximo de 40 días hábiles.
- c) Una vez asignado el CUC, el titular deberá presentar la información correspondiente ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP para su inscripción.

Figura 3
Procedimiento de asignación del CUC en zonas catastradas y no catastradas



Nota. Elaboración propia.

b) Obligatoriedad de la inscripción del CUC

Como ² se ha señalado anteriormente, conforme al artículo 21 de la Ley N.º 28294 (2004), la inscripción del CUC es obligatoria para la inscripción definitiva de cualquier derecho real sobre un inmueble en el Registro de Predios. No obstante, esta disposición debe ser complementada con lo establecido en el artículo 55 de su Reglamento (2006), el cual precisa que dicha obligatoriedad se encuentra sujeta a las siguientes condiciones:

La exigencia del CUC aplica únicamente a predios que se encuentren ubicados en **zonas catastradas** y que, además, **estén inscritos** en el Registro de Predios. Es importante destacar que la conjunción utilizada por el reglamento es “e”, lo cual indica que ambos requisitos deben concurrir simultáneamente para que la exigencia sea válida.

La inscripción del CUC será obligatoria solo cuando se solicite la inscripción de un acto contemplado en el artículo 9 y en la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, es decir, cuando dicho acto requiera ⁶ un informe técnico emitido por el área de Catastro.

Respecto ^a esta segunda precisión, cabe señalar que el Reglamento de la Ley (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006) fue publicado el 10 de febrero de 2006, cuando aún se encontraba vigente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante la Resolución del Superintendente de los Registros Públicos N.º 540-2003-SUNARP-SN ⁴ (2003). Por lo que, cuando referencia al artículo 9, toda persona que solicite ⁴ la inscripción de un acto o derecho en el Registro de Predios, o la modificación de uno ya inscrito, debe presentar un informe técnico elaborado por el área de Catastro.

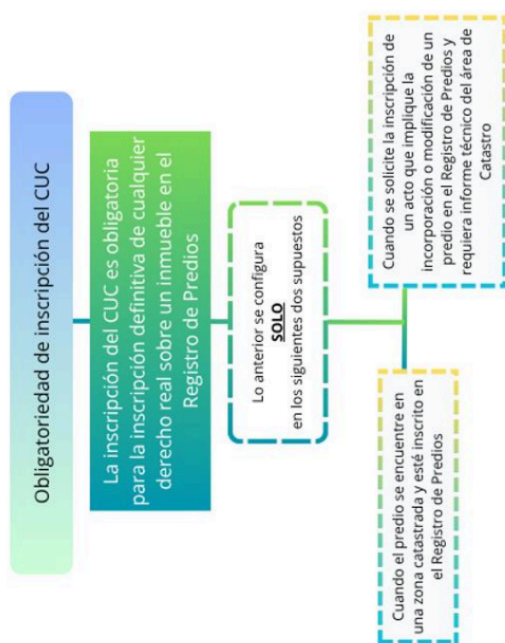
Este informe debe validar los datos del plano presentado y asegurar el cumplimiento de las disposiciones normativas vigentes. Asimismo, debe incluir el análisis de antecedentes registrales, la evaluación técnica del predio y la verificación de posibles superposiciones con inmuebles colindantes. Dicho informe es de carácter

obligatorio para el registrador, y constituye la base ¹ técnica para la actualización de la información en el sistema registral.

En síntesis, la obligatoriedad de la inscripción del CUC solo se configura en los siguientes dos supuestos:

- Cuando ⁵ el predio se encuentre en una zona catastrada y esté inscrito en el Registro de Predios.
- Cuando se solicite la inscripción de un acto que implique la incorporación o modificación de un predio en el Registro de Predios y dicho acto requiera ² informe técnico del área de Catastro.

Figura 4
Obligatoriedad de inscripción del CUC



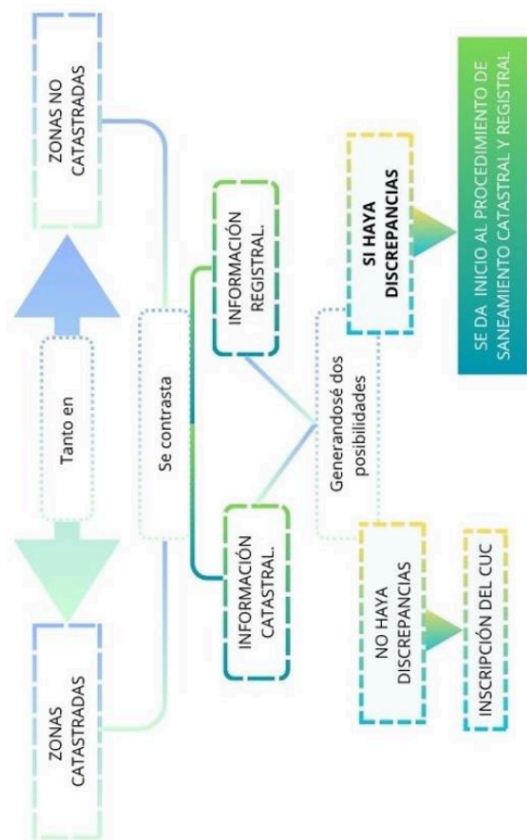
Nota. Elaboración propia.

Cabe precisar que el presente análisis se basa en la interpretación realizada por el ¹ Tribunal Registral respecto a la obligatoriedad de la inscripción del CUC, la cual ha sido desarrollada con mayor amplitud en resoluciones como la N.º 5469-2023-SUNARP-TR, de fecha 1 de diciembre de 2023, y la N.º 2121-¹2020-SUNARP-TR, de fecha 19 de noviembre de 2020. Estas resoluciones serán examinadas en detalle más adelante en el desarrollo del trabajo.

⁷
c) **Inscripción del CUC o nacimiento del procedimiento de saneamiento catastral y registral**

²
En el caso de predios inscritos, tanto en zonas catastradas como no catastradas, pueden presentarse dos escenarios. Si la información catastral y la información registral coinciden plenamente, se procede a la inscripción del CUC en la partida correspondiente sin mayor trámite. En cambio, si se detectan discrepancias entre ambas —como diferencias en áreas, linderos, ubicación o titularidad—, deberá iniciarse ¹ el procedimiento de saneamiento catastral y registral, con el fin de armonizar la información técnica con la registral. Este procedimiento permite garantizar la coherencia entre la realidad física del predio y su representación jurídica, fortaleciendo así la seguridad jurídica del sistema registral.

Figura 5
Inicio al procedimiento de saneamiento catastral y registral



Nota. Elaboración propia.

B. PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

El procedimiento de saneamiento catastral y registral se encuentra regulado en el Título VI del Reglamento de la Ley (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006), específicamente desde el artículo 60 hasta el artículo 63. Este procedimiento está dirigido a inmuebles inscritos en el Registro de Predios, ubicados tanto en zonas catastradas como en zonas no catastradas, y tiene como finalidad corregir discrepancias existentes entre la información técnica registral —contenida en la SUNARP— y la información técnica catastral obtenida en campo por las entidades generadoras de catastro, tales como las municipalidades, COFOPRI y los gobiernos regionales, entre otras.

El procedimiento puede aplicarse en dos escenarios claramente diferenciados: i) cuando el predio se encuentra incorporado en la Base Catastral Digital, y ii) cuando el predio no cuenta con dicha base digital. En ambos casos, el objetivo es armonizar la información técnica con la registral, a fin de dotar de coherencia y seguridad jurídica a la situación del inmueble. A continuación, se detallan ambos supuestos.

a) Cuando el predio se encuentra dentro de la base catastral digital.

La Base Catastral Digital, también denominada Base de Datos Catastrales - BCD, se encuentra bajo la responsabilidad de COFOPRI. En este contexto, cuando se detecta una discrepancia entre la información catastral y la información registral de un predio, el procedimiento aplicable se desarrolla conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006).

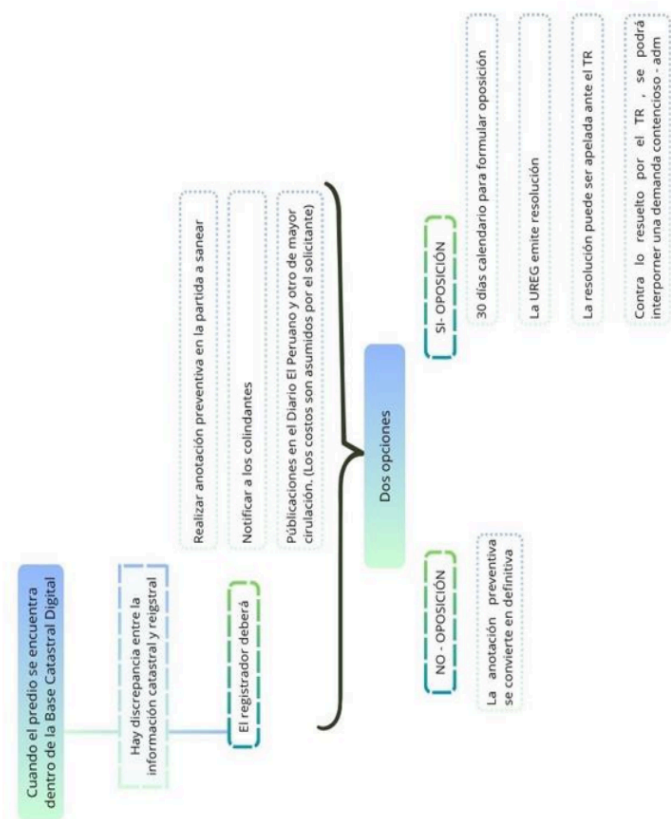
Ante la existencia de dicha discrepancia, el registrador debe realizar una anotación preventiva en la partida registral del predio, consignando el área, los linderos y las medidas perimétricas que figuran en el plano presentado. Seguidamente, deberá notificarse a los titulares de los predios colindantes. Esta notificación se efectúa mediante la colocación de una esquila en el predio y mediante una única publicación en el Diario Oficial El Peruano y en otro de

mayor circulación. Los costos derivados de esta publicación serán asumidos por el solicitante, previa liquidación a cargo del registrador.

Una vez realizada la publicación, pueden presentarse dos escenarios:

- **Si no se formula oposición**, la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, y dicha circunstancia será comunicada a la Dirección de Catastro de la Oficina Registral correspondiente.
- **Si se formula oposición**, los colindantes registrales o catastrales podrán presentar su oposición en un plazo máximo de 30 días calendario, contados desde la fecha de la última publicación. La Gerencia Registral – actual Unidad Registral - será la encargada de emitir una resolución que declare fundada o infundada la oposición. Esta resolución podrá ser impugnada y resuelta, en segunda y última instancia administrativa, por el Tribunal Registral. Contra lo resuelto por el Tribunal, procede la interposición de una demanda contencioso-administrativa.

Figura 6
Esquema del procedimiento cuando el predio se encuentra dentro de la base catastral digital.



Nota. Elaboración propia.

Vacíos normativos identificados en el procedimiento cuando el predio se encuentra dentro de la base catastral digital

La limitada regulación ha generado múltiples interrogantes que afectan su aplicación práctica y la seguridad jurídica del proceso. A continuación, se enumeran algunas de las principales dudas identificadas por la tesista:

- 1) En cuanto a la notificación: ¿Cómo debe realizarse la notificación a los colindantes? ¿Es obligatorio que la notificación se efectúe en el domicilio físico del colindante? ¿Qué domicilio debe considerarse para dicho fin: el consignado en el DNI o el que figura en la partida registral? ¿Se considera notificado al anotar un asiento de correlación en la partida registral de los predios colindantes? ¿Qué mecanismos dispone el registrador para efectuar notificaciones físicas? ¿SUNARP cuenta con personal notificador o se requiere contratar servicios específicos?
- 2) En cuanto a la anotación preventiva: ¿en qué rubro de la partida debe efectuarse? ¿Esa anotación tendría naturaleza de carga registral? Si se considera como una carga, ¿afectaría ello el derecho de propiedad del colindante?

Estas son algunas de las interrogantes que se han formulado a partir del análisis de la escasa normativa contenida en el Reglamento respecto a la implementación de este nuevo procedimiento. Como se examinará más adelante, la SUNARP, en un esfuerzo por abordar algunas de estas incertidumbres, emitió la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN – derogada actualmente - y la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN. Sin embargo, como se demostrará, dichas directivas resultan insuficientes frente a la complejidad de los escenarios planteados.

Por esta razón, en el tercer apartado de esta tesis se analizará cómo el propio Tribunal Registral, a través de diversas resoluciones, ha buscado responder de manera más concreta y operativa a los vacíos normativos advertidos en el presente procedimiento.

b) Cuando el predio no cuenta con base catastral digital

Cuando el predio no cuenta con base catastral digital, el procedimiento aplicable está regulado en el artículo 63 del Reglamento de la Ley (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006). Este procedimiento comprende tres etapas principales, las cuales se detallan a continuación:

Diagnóstico técnico-legal: Consiste en el análisis de la información gráfica y literal contenida en la partida registral, con el propósito de identificar datos válidos y detectar posibles inexactitudes. En caso de hallarse inconsistencias, se procederá al levantamiento catastral y a las acciones correspondientes de saneamiento.

Levantamiento catastral: En esta etapa se identifican y corrigen las inexactitudes relativas al área, linderos y medidas perimétricas del predio. El proceso es ejecutado con la participación del titular registral y, de ser necesario, de los colindantes. La intervención técnica está a cargo de un verificador catastral, quien debe elaborar el plano georreferenciado y validar los datos físicos del inmueble.

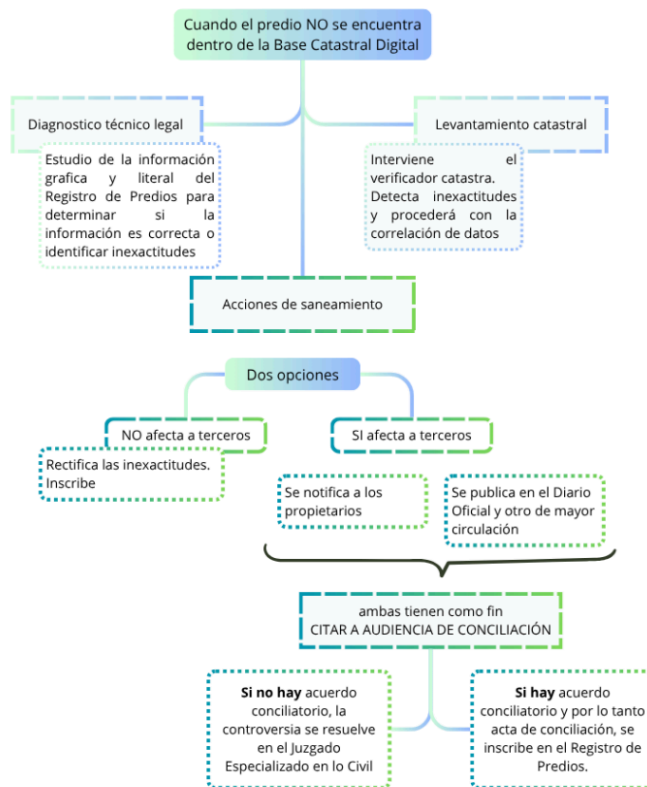
Acciones de saneamiento: Si durante el levantamiento se advierten superposiciones con predios colindantes, pueden darse dos escenarios:

- **Cuando no afectan derechos de terceros:** En este caso, procede la rectificación directa de las inexactitudes detectadas, con base en el levantamiento catastral realizado.
- **Cuando afectan derechos de terceros:** Se inicia un procedimiento especial que incluye las siguientes etapas:
 - o Notificación única a los titulares de los predios involucrados.
 - o Publicación del caso en el Diario Oficial *El Peruano* y en un diario de mayor circulación, convocando a los propietarios a una reunión informativa, con indicación de fecha, hora y lugar.

- En dicha reunión se expone el caso de superposición y se invita a las partes a participar en una audiencia conciliatoria.
- En caso de alcanzarse un acuerdo, este se consigna en un acta, la cual, junto con el CUC correspondiente, servirá como base para la inscripción en el Registro de Predios.
- Si no se alcanza acuerdo conciliatorio, la controversia deberá ser resuelta por el Juzgado Especializado en lo Civil.

Figura 7

Esquema del procedimiento cuando el predio no se encuentra dentro de la base catastral digital.



Nota. Elaboración propia.

Vacíos normativos identificados en el procedimiento cuando el predio no se encuentra dentro de la base catastral digital

La regulación prevista en el Reglamento resulta limitada y genera múltiples interrogantes respecto a la aplicación práctica del procedimiento en predios sin base catastral digital, particularmente en aquellos casos donde podrían verse comprometidos derechos de terceros. Entre las principales dudas identificadas, se encuentran las siguientes:

- 1) En cuanto a la notificación: ¿Cómo debe realizarse la notificación a los colindantes? ¿Es obligatorio que la notificación se efectúe en el domicilio físico del colindante? ¿Qué domicilio debe considerarse para dicho fin: el consignado en el DNI o el que figura en la partida registral? ¿Se considera notificado al anotar un asiento de correlación en la partida registral de los predios colindantes? ¿Qué mecanismos dispone el registrador para efectuar notificaciones físicas? ¿SUNARP cuenta con personal notificador o se requiere contratar servicios específicos?
- 2) En cuanto a la anotación preventiva: ¿en qué rubro de la partida debe efectuarse? ¿Esa anotación tendría naturaleza de carga registral? Si se considera como una carga, ¿afectaría ello el derecho de propiedad del colindante?
- 3) En cuanto a la audiencia de conciliación: ¿A quién corresponde convocar a la reunión informativa: al registrador o a la Gerencia Registral? ¿Cuenta SUNARP con personal capacitado para llevar a cabo audiencias conciliatorias? ¿Quién debe suscribir el acta de conciliación, en caso de lograrse un acuerdo?

Ninguna de estas interrogantes cuenta con un desarrollo normativo claro en la Ley (2004) ni en su Reglamento (2006), lo que genera incertidumbre jurídica y limita la operatividad del procedimiento. Se debe tener en cuenta que, este procedimiento a pesar de su relevancia práctica, no se han establecido directrices que definan con precisión los roles institucionales, los plazos o los mecanismos adecuados para ejecutar cada una de estas acciones.

Por otro lado, la norma no define quién es la autoridad competente para organizar la audiencia de conciliación que se propone (si el registrador, la Unidad Registral, o COFOPRI), ni especifica si SUNARP cuenta con personal capacitado y autorizado para conducir dichos actos.

Más preocupante aún, no existe disposición normativa que faculte expresamente a SUNARP a suscribir actas de conciliación entre particulares, ni que acredite a su personal como conciliadores extrajudiciales conforme al marco legal vigente. Esto plantea una seria duda sobre la validez jurídica de los acuerdos logrados en estas audiencias, así como sobre la legitimidad de su inscripción posterior en el Registro de Predios.

Tampoco se ha identificado ninguna disposición que faculte expresamente al personal de SUNARP a suscribir acuerdos conciliatorios entre particulares, lo que evidencia una importante ambigüedad respecto a la naturaleza jurídica de dichas actuaciones.

Resulta especialmente preocupante que se exija la realización de audiencias conciliatorias sin que los funcionarios involucrados cuenten con formación en conciliación o certificación como conciliadores extrajudiciales. Esta omisión plantea serias dudas sobre la viabilidad del procedimiento en contextos de conflicto, al no contar con respaldo normativo ni técnico suficiente para su implementación eficaz.

4.3 ANALISIS DE LA DIRECTIVA N°001-2007-SUNARP/SN

Con el propósito de complementar la normativa aplicable al procedimiento de saneamiento catastral y registral, se aprobó la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 127-2007-SUNARP-SN (2007), de fecha 27 de abril de 2007, mediante la cual se adoptó la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN (2007), que entró en vigencia el 2 de mayo de 2007.

En el apartado de antecedentes, la Directiva señala expresamente que, si bien el procedimiento de saneamiento catastral y registral previsto en el Reglamento es

relativamente sencillo, presenta ciertas deficiencias que deben ser precisadas para su correcta operatividad. A partir de ello, se identifican tres observaciones principales:

Ambigüedad en la documentación requerida para la anotación preventiva: El Reglamento no establece con claridad qué documentos deben presentarse para sustentar dicha anotación. Aunque se menciona la necesidad de un plano catastral georreferenciado y otros documentos complementarios, no se define con precisión el contenido ni el proceso de validación correspondiente.

Falta de claridad sobre el momento oportuno para la anotación preventiva: Aunque se establece que esta debe efectuarse cuando existe discrepancia entre la información catastral y registral, no se especifica de forma concreta el momento en que el registrador debe proceder con dicha anotación, lo cual genera incertidumbre.

Incertidumbre en la liquidación de gastos asociados: Aunque el Reglamento indica que los costos de notificación deben ser asumidos por el solicitante, no se detalla el procedimiento de liquidación ni la forma de coordinación con el registrador, generando riesgos de interpretaciones dispares.

Frente a ello, la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN tiene como finalidad establecer precisiones normativas que garanticen la viabilidad y ejecución adecuada de la anotación preventiva, las notificaciones, la liquidación de gastos y los demás actos procedimentales del saneamiento catastral y registral. A continuación, se detallan sus principales aportes:

A. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

La Directiva establece como requisitos mínimos:

- Plano catastral del predio, georreferenciado al Sistema de Referencia Geodésica Oficial.
- Hoja de referencia catastral.
- Informe técnico del área de catastro de SUNARP que evidencie la discrepancia entre la información registral y catastral.

B. MOMENTO OPORTUNO PARA QUE EL REGISTRADOR PROCEDA A LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

Se dispone que la anotación preventiva debe realizarse durante el ²procedimiento de inscripción del CUC, siempre que no sea posible su inscripción por discrepancia técnica. Esta anotación tendrá una vigencia de 60 días hábiles contados desde su ²extensión. Si el área de catastro advierte superposición con predios colindantes, dicha observación se anotará en la partida del predio objeto de saneamiento y, de manera correlativa, en las partidas involucradas, conforme al modelo del Anexo 01 de la Directiva.

C. LIQUIDACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS

Durante el proceso de inscripción del CUC, al detectarse discrepancias, se procederá al cobro de la anotación preventiva y de las notificaciones que deben efectuarse a los titulares registrales o catastrales de los ²predios colindantes al predio que está siendo saneado. El monto será el establecido en el numeral 7) del rubro D) del Arancel ²aprobado por el Decreto Supremo N.º 037-94-JUS. El pago deberá realizarse hasta el sexto día hábil anterior al vencimiento del asiento de presentación del título de solicitud.

D. NOTIFICACIÓN A PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS COLINDANTES

Tras la inscripción de la anotación preventiva tanto en la partida del predio objeto de saneamiento como, de manera correlativa, en aquellas partidas donde el área de catastro haya ²identificado una posible superposición. A continuación, el Registrador cuenta con un plazo de cinco (5) días hábiles para efectuar las siguientes notificaciones:

- ¹**A los titulares de los predios colindantes**, mediante esquila, dirigida al predio correspondiente. En caso de que el predio colindante se encuentre desarticulado o no sea posible identificar al titular catastral, la notificación deberá dirigirse al ocupante del predio.

- Al solicitante, también mediante esquila, adjuntando el modelo respectivo a fin de que cumpla con realizar las publicaciones establecidas en el artículo 62 del Reglamento.

Finalmente, una vez practicadas las notificaciones, los respectivos cargos de recepción deberán ser incorporados por el Registrador al título archivado.

E. OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE ¹ SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL

En caso de oposición, el registrador dejará constancia en la partida del predio y remitirá el escrito a la Unidad Registral. Esta emitirá pronunciamiento ¹ sobre la procedencia de la inscripción definitiva. Según lo resuelto por dicha instancia, las partes podrán interponer recurso de apelación ante el Tribunal Registral. Contra la resolución emitida por el Tribunal, procede la interposición de demanda contencioso-administrativa ante el Poder Judicial. De no presentarse recurso en el plazo de 15 días hábiles, el registrador deberá actuar conforme a lo resuelto.

F. INSCRIPCIÓN DEFINITIVA ¹ DEL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL

Si ² no se formula oposición durante el plazo de vigencia de la anotación preventiva, se procederá a la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas. El interesado deberá presentar los originales de las publicaciones, y el registrador verificará que hayan transcurrido al menos ² 30 días calendario desde la última publicación sin que se haya formulado oposición. Si se generaron anotaciones preventivas de correlación, debido a una superposición detectada por ³ el área de catastro, también deberá inscribirse simultáneamente la anotación definitiva de correlación.

Críticas a la Directiva N° 001-2007-SUNARP/SN ⁴

Si bien la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN tuvo como finalidad subsanar los vacíos normativos existentes en el procedimiento de saneamiento catastral y registral, es

importante señalar que su aplicación no logró disipar diversas dudas prácticas y jurídicas en torno a dicho procedimiento.

Así, surgieron dudas clave que no fueron debidamente abordadas por dicha norma: ¿qué documentos acreditaban el mérito suficiente para la inscripción del Código Único Catastral (CUC)?; ¿cuál era la entidad competente para determinar la existencia de una posible discrepancia entre la información registral y la catastral?; ¿resultaba procedente o no suspender la vigencia de la anotación preventiva?; ¿de qué manera debía notificarse a los colindantes: cuál debía considerarse como domicilio válido, el que figura en el DNI o el que consta en la partida registral?; ¿en qué rubro de la partida debía dejarse constancia de la oposición presentada?; ¿desde qué momento debía computarse el plazo de quince días hábiles para la interposición de la demanda contencioso-administrativa: desde la emisión de la resolución o desde su notificación?; y, finalmente, ¿qué formalidad debían tener las publicaciones en diarios presentadas ante la SUNARP: original, copia certificada o simple?

Estas interrogantes no solo generaron inseguridad jurídica, sino que también evidenciaron la necesidad de contar con lineamientos más claros y coherentes que garanticen predictibilidad en el procedimiento. Precisamente por ello, la Directiva fue derogada mediante la Resolución N.º 075-2013-SUNARP-SN, que dio paso a una nueva regulación con el propósito de actualizar y perfeccionar el marco normativo aplicable.

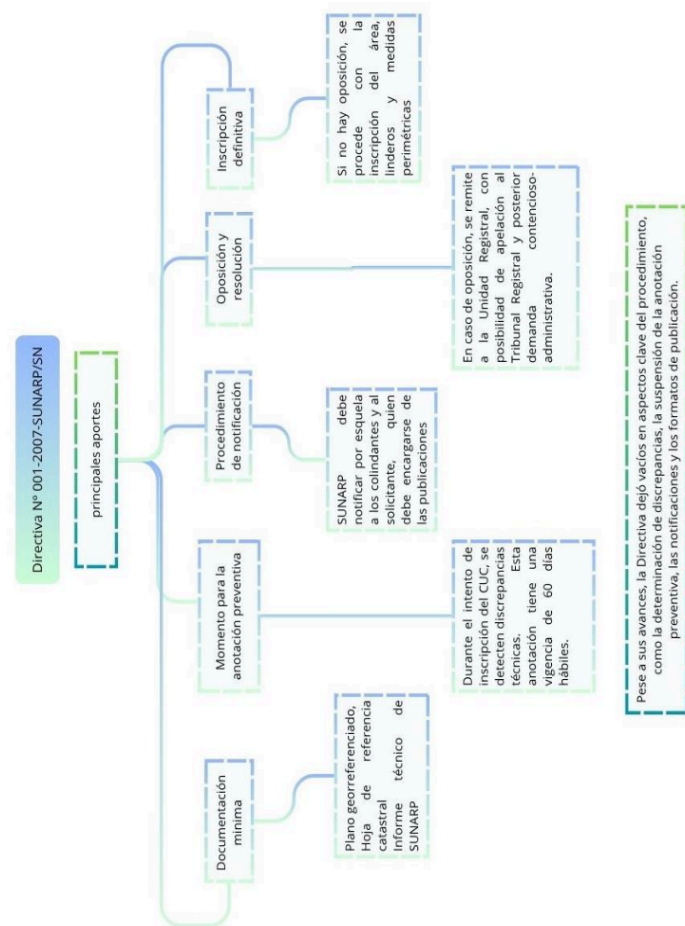
Sin embargo, dentro de los puntos que abordó esta directiva con la finalidad de precisar aspectos no desarrollados por el Reglamento de la Ley (2006), están los siguientes:

- **Documentación mínima** para solicitar la anotación preventiva: plano georreferenciado, hoja de referencia catastral e informe técnico de SUNARP.
- **Momento para la anotación preventiva:** debe efectuarse cuando, durante el intento de inscripción del CUC, se detecten discrepancias técnicas. Esta anotación tiene una vigencia de 60 días hábiles.
- **Procedimiento de notificación:** SUNARP debe notificar por esquila a los colindantes y al solicitante, quien debe encargarse de las publicaciones.
- **Liquidación de gastos:** se regula el pago por anotaciones y notificaciones, conforme al Arancel Registral.

- **Oposición y resolución:** ¹ en caso de oposición, se remite a la Unidad Registral, con posibilidad de apelación al Tribunal Registral y posterior demanda contencioso-administrativa.
- **Inscripción definitiva:** si no hay oposición, se procede con ¹ la inscripción del área, linderos y medidas perimétricas.

Pese a sus avances, la directiva no resolvió diversos vacíos jurídicos y operativos: subsistieron dudas sobre la competencia para determinar discrepancias, la suspensión de la anotación preventiva, el domicilio válido para notificación, los formatos de publicaciones, y otros aspectos procedimentales clave.

Figura 8
Esquema resumen de la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN (2007)



Nota. Elaboración propia.

4.4 ESTUDIO DE LA DIRECTIVA N°002-2013-SUNARP/SN

La Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN (2007) fue derogada mediante la Resolución de la SUNARP N.º 075-2013-SUNARP-SN (2013), a través de la cual se aprobó la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN (2013). Esta norma fue publicada el 20 de abril de 2013 y entró en vigencia treinta días hábiles después de su publicación, es decir, el 31 de mayo de 2013.

En los considerandos de esta nueva directiva, se fundamenta su emisión en la necesidad de realizar precisiones respecto a la directiva anterior, con el propósito de armonizar su contenido con el marco regulatorio general del procedimiento de saneamiento registral y catastral, así como de dotar a dicho procedimiento de una mayor seguridad jurídica. Asimismo, se reconoce que, debido al número y alcance de las modificaciones normativas requeridas, resultaba más adecuado emplear la técnica legislativa de derogación y sustitución, a fin de establecer un nuevo marco normativo específico, más comprensible tanto para la ciudadanía como para los operadores del sistema registral.

En ese contexto, la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN (2013) aborda, entre otros, los siguientes aspectos:

A. INSCRIPCIÓN DEL CUC

En esta etapa, la Directiva se centró en dos aspectos fundamentales: por un lado, la determinación de los documentos que otorgan mérito suficiente para la inscripción del CUC; y por otro, la identificación de la oficina competente para establecer la existencia o no de discrepancias entre la información registral y la información catastral.

Respecto al primer aspecto, la Directiva remite al numeral 4 del ítem VI de la Resolución N.º 01-2010-SNCP-CNC (2010), que aprueba la Guía del CUC como norma complementaria. En dicha disposición se establecen los documentos requeridos para la inscripción del CUC, diferenciando los requisitos según el sujeto que presenta la solicitud:

- Si la solicitud es realizada por el verificador catastral, el titular catastral y/o su representante legal:
 - i. Solicitud de inscripción del CUC.
 - ii. Hoja Informativa Catastral emitida por la entidad generadora de catastro.
- Si la solicitud es realizada por una entidad pública en el marco de programas de titulación:
 - i. Solicitud de inscripción del CUC.
 - ii. Plano catastral y su base de datos correspondiente que incluya el CUC asignado. Los planos deben estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial Vigente.
 - iii. Base de datos catastral en medios magnéticos.
- Si la solicitud es realizada por una comunidad campesina o nativa:
 - i. Solicitud de inscripción del CUC.
 - ii. Plano de conjunto para Comunidades Campesinas o plano de demarcación del territorio para Comunidades Nativas, emitidos por la entidad competente e incluyendo la asignación del CUC. Los planos deben estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial Vigente.
 - iii. Base de datos en medios magnéticos.

En cuanto al segundo aspecto, se establece que ⁵ la Oficina de Catastro de la Zona ⁴ Registral es la competente para determinar la concordancia entre la información registral y la información catastral. En caso de advertirse una discrepancia entre ambos conjuntos de datos, el área de Catastro deberá identificar en su informe técnico las partidas registrales de los predios colindantes que puedan verse afectadas por dicha discrepancia.

B. ANOTACIÓN PREVENTIVA

La anotación preventiva constituye la primera etapa del procedimiento de saneamiento catastral y registral en aquellos casos en los que no resulta posible la inscripción del CUC, debido a la existencia de discrepancias entre la información catastral y la registral. Esta medida tiene como finalidad hacer pública la existencia

del procedimiento de saneamiento, permitiendo además iniciar las acciones necesarias para resolver dicha discrepancia.

Para su inscripción, deberán presentarse los mismos documentos requeridos para la inscripción del CUC, complementados con el ¹ informe técnico emitido por el área de Catastro, en el cual se acredite la existencia de la mencionada discrepancia entre ambas fuentes de información.

Según lo dispuesto en el punto 5.3 de las disposiciones específicas de la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN (2013), la ² vigencia de la anotación preventiva es de ochenta (80) días hábiles, contados desde su fecha de extensión. No obstante, este plazo podrá suspenderse en caso de que se presente una oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral, conforme a lo previsto en el punto 5.8 de la misma directiva.

La anotación preventiva deberá inscribirse tanto en la partida registral del predio objeto de saneamiento como en las partidas de los predios colindantes involucrados, en las cuales deberá efectuarse la correspondiente anotación de correlación, a fin de advertir a terceros sobre el procedimiento en curso y sus posibles efectos.

En cuanto a la liquidación de derechos registrales por la anotación preventiva, se establece el pago de los siguientes conceptos:

- El derecho ² registral por el acto de anotación preventiva.
- El costo de las ² notificaciones que deben realizarse a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes al predio objeto de saneamiento. Este último concepto será calculado conforme a lo señalado en el numeral 7 del rubro D del arancel aprobado por el Decreto Supremo N.º 037-94-JUS (1994).

Concepto	% UIT
(...) 7. Por autenticación de la firma de un Registrador por cada una y otros servicios no especificados	0.21%

Sin embargo, conforme a la Resolución de la Gerencia General de la SUNARP N.º 00283-2024-SUNARP/GG, que establece las nuevas tasas registrales, se considera que el cobro por estos conceptos debería aplicarse de la siguiente forma:

En relación con la anotación preventiva, de acuerdo con la normativa vigente, se aplica una tasa equivalente al 0.97% de la UIT, lo que actualmente asciende a S/. 51.80. Asimismo, por las notificaciones que deban realizarse, - como no se especifica textualmente este contexto, haciendo una interpretación - se señala en la sección de notas que, tratándose del rubro de Cargas y Gravámenes, tanto valorados como invalorados, corresponde el pago del 0.16% de la UIT, equivalente a S/. 8.50. Finalmente, para la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva, dado que este acto no está expresamente indicado, se puede considerar dentro del ítem 3.18 - "Otros" de la Resolución sobre tasas registrales aplicables a inmuebles, aplicándose también el 0.97% de la UIT, equivalente a S/. 51.80.

C. NOTIFICACIÓN

Tanto la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN como la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN establecen que corresponde al Registrador llevar a cabo la notificación a los colindantes en el marco del procedimiento de saneamiento catastral y registral. En concreto, el Registrador debe:

- Notificar, mediante esquila, a los titulares registrales, titulares catastrales o poseedores (en caso de inmuebles no inmatriculados) de los predios colindantes.
- Notificar, también mediante esquila, al solicitante del procedimiento, a fin de que este proceda con la publicación de los avisos, acompañando el modelo correspondiente de notificación (SUNARP, 2007, 2013). Dichas publicaciones deben realizarse en el *Diario Oficial El Peruano* y en un diario de mayor circulación local, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación (Perú, 2006, art. 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294).

Esta Directiva incluye como parte de su normativa el modelo de esquila de notificación, incorporado en el Anexo N.º 03, que actúa como formato estándar para informar a los titulares colindantes sobre el inicio de un procedimiento de saneamiento catastral y registral que podría afectar sus derechos.

Asimismo, el numeral 5.5 de la Directiva establece el procedimiento que debe seguirse para efectuar las notificaciones. En dicho apartado se indica que, una vez inscrita la anotación preventiva, el Registrador tiene un plazo de dos (2) días hábiles para remitir un informe a la Gerencia Registral de su respectiva Zona Registral, con el propósito de que esta **proceda a realizar las notificaciones** conforme **a lo señalado en los incisos siguientes**. Entre estas disposiciones se contempla: a) la notificación mediante esquila dirigida a los titulares registrales y catastrales; y b) la notificación efectuada en el domicilio de dichos titulares.

La principal diferencia entre ambas directivas radica en el plazo y en el sujeto encargado de ejecutar las notificaciones:

- En la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN, se establece que el Registrador debe efectuar directamente las notificaciones dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la inscripción de la anotación preventiva.
- En cambio, la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN introduce un procedimiento distinto: el Registrador debe comunicar a la Unidad Registral dentro de los dos (2) días hábiles de efectuada la inscripción, a fin de que sea esta unidad la que lleve a cabo las notificaciones a los colindantes y al titular del predio a sanear.

Críticas a la regulación de las notificaciones

El procedimiento establecido en la primera directiva es más claro y eficiente, ya que asigna una responsabilidad directa al Registrador, facilitando así el control del cumplimiento de plazos y etapas del procedimiento. Esta claridad contribuye a la seguridad jurídica del administrado y a una tramitación más uniforme a nivel registral.

Por el contrario, el esquema previsto en la segunda directiva genera ambigüedad en la ejecución de las notificaciones. Aunque formalmente se delega esta

responsabilidad en la Unidad Registral, los modelos de notificación contenidos en los anexos de la misma directiva muestran que es el Registrador quien continúa firmando las esquelas de notificación. Esta contradicción entre lo normado y lo ejecutado plantea un problema de coherencia normativa y operativa, que puede traducirse en inseguridad jurídica y dilaciones indebidas. La situación descrita lleva a cuestionarse: ¿quién es realmente el responsable de la notificación en estos casos?

D. OPOSICIÓN

⁴ Conforme a lo dispuesto en el punto 5.8 de la Directiva, la oposición al este procedimiento debe ser presentada a través de la Oficina de Diario de la SUNARP. Una vez ingresada, dicha oposición será derivada al Registrador, quien inscribirá u asiento registral ⁵ en la partida registral correspondiente, dando cuenta ⁶ de su existencia.

Posteriormente, en un plazo no mayor a 2 días hábiles contados desde la fecha de su recepción, el expediente debe ser remitido ⁶ a la Gerencia Registral —actualmente denominada Unidad Registral—, a fin de que esta emita pronunciamiento respecto a la procedencia o improcedencia de la oposición presentada.

La Unidad Registral podrá adoptar una de las siguientes decisiones:

- Declarar procedente la oposición, en cuyo caso finalizará el procedimiento de saneamiento catastral y registral.
- Declarar improcedente la oposición, permitiendo así la continuación del procedimiento.

Cualquiera de estas resoluciones podrá ser impugnada mediante recurso de apelación, tanto por el opositor como por el titular registral que solicitó la anotación preventiva. La apelación será elevada al Tribunal Registral, órgano encargado de revisar y emitir una decisión definitiva en sede administrativa.

Frente a la resolución emitida por el Tribunal Registral, cabe la posibilidad de interponer una demanda contencioso-administrativa dentro del plazo de quince (15)

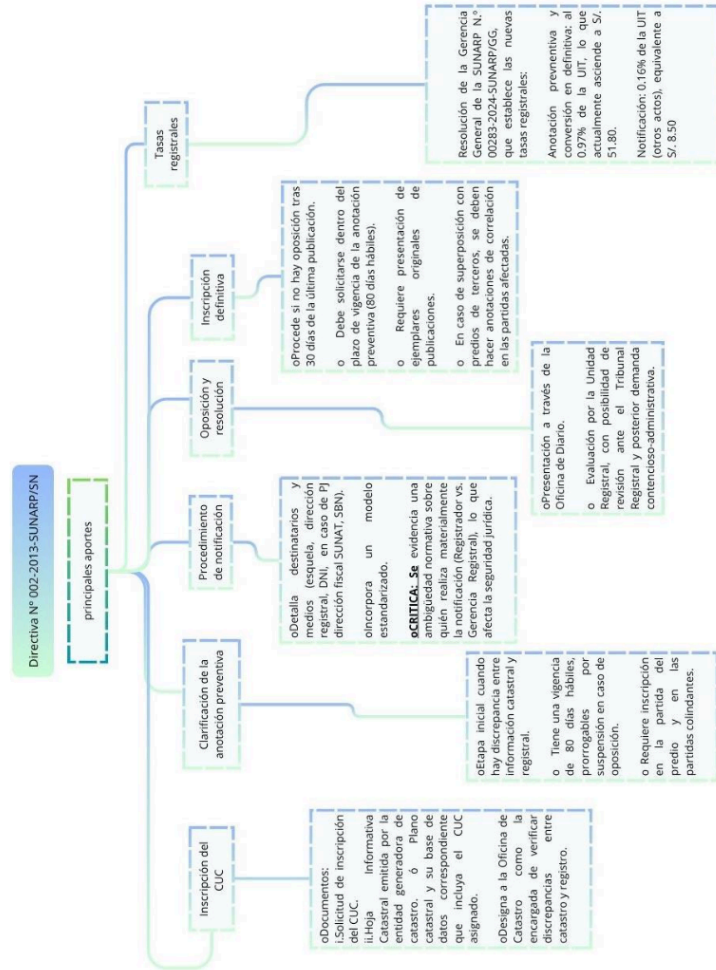
días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución. En caso no se interponga dicha demanda, el Registrador deberá proceder conforme a lo resuelto por el Tribunal Registral, ejecutando la decisión adoptada en el marco del procedimiento registral correspondiente.

E. INSCRIPCIÓN DEFINITIVA

Transcurrido el plazo de treinta (30) días calendario desde la última publicación realizada tanto en el diario oficial El Peruano como en un diario de circulación nacional o local, y no habiéndose formulado oposición alguna, el interesado podrá presentar la solicitud de inscripción definitiva del saneamiento catastral y registral. Dicha solicitud deberá efectuarse ² dentro del período de vigencia de la anotación preventiva, es decir, dentro de los ochenta (80) días hábiles contados a partir de la fecha de su extensión. Para tal efecto, se deberá adjuntar los ejemplares originales de los diarios en los que se realizaron las publicaciones.

En el supuesto de que el predio materia de saneamiento se superponga con otros predios inscritos a nombre de terceros, el Registrador deberá proceder a extender de manera simultánea ⁴ las anotaciones de correlación respectivas en las partidas registrales de los predios colindantes afectados, con el propósito de dar adecuada publicidad a la inscripción definitiva y salvaguardar la transparencia del registro. Finalmente, el asiento de inscripción definitiva deberá redactarse conforme al formato previsto en el Anexo N.º 04 de la Directiva.

Figura 9
Esquema resumen de la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN (2013)



Nota. Elaboración propia.

5. PRECISIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL SOBRE ² EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL REGISTRAL

En el presente apartado se expondrán las precisiones formuladas por el Tribunal Registral en cada una de las etapas del procedimiento de saneamiento catastral y registral, tomando como fuente el cuadro de recolección de datos que se incorpora como anexo a esta tesis.

Cabe destacar que, conforme al resultado de la búsqueda efectuada en el motor de consulta de resoluciones de la SUNARP, la resolución más antigua identificada respecto de dicho procedimiento data del 4 de abril de 2011. Este hecho resulta particularmente relevante si se considera que la Ley N.º 28294 (2004) fue promulgada en el año 2004 y su reglamento aprobado en 2006. No obstante, la aplicación efectiva del procedimiento se consolidó de forma paulatina, conforme las diversas entidades involucradas —como COFOPRI, los gobiernos locales y la propia SUNARP— fueron incorporando progresivamente dichas disposiciones en su operatividad institucional.

En ese marco, la SUNARP ha emitido directivas internas orientadas a complementar el reglamento de la Ley N.º 28294 (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006), con el objetivo de subsanar vacíos normativos y establecer lineamientos operativos más claros. Entre ellas destacan la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN (2007), aprobada el 2 de mayo de 2007, y la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN (2013), en vigor desde el 31 de mayo de 2013.

Durante el desarrollo de esta investigación, se han identificado cuatro etapas fundamentales alrededor del procedimiento de saneamiento: (i) la inscripción del Código Único Catastral (CUC), (ii) la anotación preventiva, (iii) la notificación, y (iv) la oposición, concluyendo con la inscripción definitiva del predio. Estas fases serán objeto de análisis detallado en los siguientes apartados, con la finalidad de formular propuestas de mejora a la directiva vigente, orientada a optimizar el procedimiento y mitigar los niveles de inseguridad jurídica que actualmente enfrentan los solicitantes. Para ello, se tomarán como referencia los criterios interpretativos y las aclaraciones que ha venido estableciendo el Tribunal Registral mediante sus resoluciones.

5.1 INSCRIPCIÓN DEL CÓDIGO ÚNICO CATASTRAL - CUC

A. DOCUMENTOS TÉCNICOS A PRESENTAR

En relación con los documentos técnicos exigidos para la inscripción del CUC, se ha llevado a cabo el análisis de un conjunto de resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, entre las cuales destacan las siguientes: Resolución N.º 445-A-2011-SUNARP-TR-L, N.º 757-2011-SUNARP-TR-L, N.º 1689-2011-SUNARP-TR-L, N.º 168-2018-SUNARP-TR-L, N.º 2233-2018-SUNARP-TR-L y N.º 230-2022-SUNARP-TR-A. Del estudio de dichas resoluciones se desprende la existencia de una falta de uniformidad en los criterios aplicados por los registradores al momento de calificar la documentación técnica requerida, lo cual ha derivado en observaciones disímiles y, en muchos casos, carentes de fundamento técnico o legal suficiente.

En efecto, en algunas resoluciones los registradores exigieron únicamente la presentación de la hoja informativa catastral; mientras que en otras se requirió, además, la inclusión del plano catastral georreferenciado en el sistema geodésico oficial (WGS84), suscrito por un verificador catastral y visado por la municipalidad competente. Esta disparidad de exigencias pone en evidencia una confusión respecto al tipo de documentación aplicable, según se trate de predios ubicados en zonas catastradas o no catastradas.

Ante esta problemática, el Tribunal Registral ha establecido criterios aclaratorios orientados a dotar de mayor certeza al procedimiento. Así, ha precisado que:

En zonas catastradas, para la inscripción del CUC se debe presentar:

- Solicitud de inscripción del CUC.
- Hoja informativa catastral emitida por la entidad generadora de catastro correspondiente.

En zonas no catastradas, se requiere:

- Solicitud de inscripción del CUC.
- Plano catastral impreso y digital, georreferenciado en el sistema geodésico oficial (WGS84), elaborado conforme al formato técnico aprobado por la

Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios (SNCP). Dicho plano debe contener la identificación de los colindantes registrales o catastrales, y contar con la firma del verificador catastral, así como el visado de la municipalidad correspondiente.

Esta distinción ha sido recogida con claridad en las resoluciones antes mencionadas, en las cuales se subraya que, tratándose de predios situados en zonas catastradas, la presentación de la hoja informativa catastral resulta suficiente, no siendo exigible la presentación del plano catastral suscrito por verificador ni visado por autoridad municipal, al tratarse de supuestos normativos distintos. Esta precisión resulta esencial para evitar exigencias indebidas por parte de los registradores y para garantizar una aplicación coherente y adecuada del procedimiento conforme al marco legal vigente.

B. OBLIGATORIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL CUC

Un criterio relevante en torno a la inscripción del CUC en procesos de inmatriculación de predios rurales ha sido desarrollado en la Resolución N.º 5469-2023-SUNARP-TR, de fecha 1 de diciembre de 2023. En este pronunciamiento, el Tribunal Registral concluye que la inmatriculación de un predio rural no exige necesariamente la inscripción previa o simultánea del CUC, en la medida en que ello depende de la existencia de catastro en la zona donde se ubica el predio (Tribunal Registral, 2023).

La resolución analiza el caso de un predio rural situado en el distrito de Pachacámac, provincia y departamento de Lima, correspondiente a una zona no catastrada. El registrador público observó el título, señalando que, de acuerdo con el artículo 30 del Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS (2006), la inmatriculación debía estar acompañada de la inscripción del CUC. Sin embargo, el Tribunal desestima dicha observación sobre la base de dos argumentos fundamentales:

- En primer lugar, interpreta el artículo 22 del Reglamento de la Ley N.º 28294 en el sentido de que la inscripción del CUC en zonas no catastradas es facultativa, al disponer que los titulares catastrales de predios ubicados en dichas zonas “podrán

contratar los servicios de un verificador catastral (...)” (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006, art. 22).

- En segundo lugar, señala que no todas las municipalidades han concluido sus procesos de levantamiento catastral, por lo que no resulta razonable imponer el CUC como requisito ineludible para la inmatriculación. (Resolución del Tribunal Registral N° 5469-2023-SUNARP-TR, 2023)

Este criterio ya había sido sostenido previamente por el Tribunal Registral en la Resolución N.º 2121-2020-SUNARP-TR, de fecha 19 de noviembre de 2020. En la cual, se abordó un caso de un predio ubicado en zona urbana en el distrito de Santiago de Surco, Lima, relacionado con la inscripción de una prescripción adquisitiva de dominio tramitada ante notario. También en esa oportunidad el registrador observó el título por la ausencia de inscripción del CUC, amparándose en el artículo 30 del Reglamento. No obstante, el Tribunal reafirmó que, tratándose de zonas no catastradas, la inscripción del CUC no constituye una obligación, sino una facultad que depende del contexto técnico de cada jurisdicción (Tribunal Registral, 2020).

Análisis normativo de los artículos 21, 22 y 55 del Reglamento de la Ley N° 28294 (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006)

Para una adecuada comprensión del régimen aplicable a la inscripción del CUC, es fundamental revisar el contenido normativo de los artículos 21, 22 y 55 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, 2006).

Artículo 21.- Asignación del CUC en Zonas Catastradas
El CUC es asignado por las Entidades Generadoras de Catastro, a todos los predios ubicados en Zonas Catastradas. (...)

Artículo 22.- Asignación de CUC en Zonas no Catastradas
Los titulares catastrales de predios ubicados en Zona no Catastrada, podrán contratar los servicios de un Verificador Catastral, quien levantará la información catastral y gestionará la asignación del CUC ante la entidad generadora de catastro correspondiente. (...)

2

Artículo 55.- De la exigencia de inscribir el CUC

La exigencia de inscribir el CUC, a que se refiere el primer párrafo del artículo 21 de la ley, se sujeta a las siguientes prescripciones:

a. **Sólo será aplicable para los predios ubicados en zonas catastradas** e inscritos en el Registro de Predios.

b. La exigencia de la inscripción del CUC respecto de un predio catastrado se formulará por única vez, salvo los supuestos en que dicho CUC es cancelado o modificado conforme a las disposiciones del presente Reglamento.

Sólo se exigirá la inscripción del CUC acompañado de los planos debidamente georeferenciados, cuando se solicite la inscripción de un acto o derecho que conforme a lo dispuesto por el artículo 9 y la Séptima Disposición Transitoria del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se requiera del previo informe técnico de la respectiva Área de Catastro.

No se exigirá la inscripción del CUC en el supuesto previsto en la Primera Disposición Transitoria de la Ley.

Respecto del artículo 22 citado, el verbo modal “**podrán**” ha generado debate. Literalmente, sugiere una facultad opcional del titular para contratar al verificador, lo que ha sido interpretado por el Tribunal Registral como una posibilidad discrecional. Sin embargo, una lectura finalista indica que esta "opcionalidad" recae sobre el mecanismo (contratación del verificador), no sobre el cumplimiento del requisito técnico (asignación del CUC).

Respecto del artículo 55 mencionado, este artículo introduce una limitación objetiva al carácter obligatorio del CUC: solo aplica en zonas catastradas. Esto ha sido usado por el Tribunal Registral para justificar que en zonas no catastradas no es necesario inscribir el CUC.

La ambigüedad de estos artículos ha sido utilizada para exonerar de la inscripción del **CUC en zonas no catastradas.**

Consideración personal a la interpretación del Tribunal Registral sobre la inscripción del CUC en zonas no catastradas

A partir de una interpretación sistemática de los artículos 21, 22 y 55 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006), se puede sostener lo siguiente: los artículos 21 y 55 se encuentran en estrecha relación, pues el primero establece la obligatoriedad de la inscripción del CUC en las zonas catastradas, mientras que el segundo delimita expresamente que dicha exigencia es aplicable únicamente a esas zonas. Es decir, el artículo 55 confirma que la obligación de inscribir el CUC, referida en el artículo 21, se restringe a predios ubicados en zonas catastradas.

Adicionalmente, el artículo 55 precisa que dicha obligación no alcanza a los predios – ubicados en zona catastrada – que, a la entrada en vigencia de la ley, se encuentren inmersos en un proceso judicial en trámite sobre precisión de áreas, linderos y medidas perimétricas. En tales casos, la inscripción del CUC será exigible recién cuando el proceso concluya, conforme a lo establecido en la Primera Disposición Transitoria de la Ley.

En contraste, el artículo 22 regula la situación de los predios ubicados en zonas no catastradas. De acuerdo con el Reglamento, estas zonas son aquellas en las que no se ha ejecutado levantamiento catastral oficial (art. 3). En este contexto, el artículo 22 otorga al administrado la posibilidad de contratar a un verificador catastral, quien se encargará de recopilar la información técnica y gestionar la asignación del CUC ante la entidad correspondiente. No se trata de una obligación, sino de una facultad que se activa ante la ausencia de información catastral oficial.

En consecuencia, los tres artículos deben ser interpretados armónicamente. El artículo 21 prevé la asignación automática del CUC en zonas catastradas por parte del Estado; el artículo 22 introduce un mecanismo supletorio que da la posibilidad que el administrado asuma, de forma voluntaria, la carga de realizar un procedimiento particular contratando a un verificador catastral a fin de ubicar al predio en el catastro georeferenciado; y el artículo 55 delimita el ámbito de obligatoriedad de la inscripción del CUC, circunscribiéndolo únicamente a zonas catastradas.

Desde esta perspectiva, puede afirmarse que el diseño normativo responde a un sistema escalonado: primero, se determina ⁴ si el predio se encuentra en una zona catastrada. Si la respuesta es afirmativa, el Estado asigna el CUC y su inscripción es obligatoria. ⁴ Si el predio se ubica en una zona no catastrada, la responsabilidad de generar la información técnica se transfiere al particular, siendo en ese caso la inscripción del CUC facultativa.

Así, el esquema operativo puede resumirse del siguiente modo:

- a) En zonas catastradas, el Estado tiene la responsabilidad de asignar el CUC, y su inscripción es obligatoria (arts. 21 y 55).
- b) En zonas no catastradas, el administrado puede optar voluntariamente por generar la información catastral a través de un verificador, lo que permite la asignación e inscripción del CUC de forma no obligatoria (art. 22).

C. OTRAS PRECISIONES ANTE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DEL CUC

Además de precisar ⁴ la documentación requerida para la inscripción del CUC, el Tribunal Registral ha abordado dos cuestiones adicionales de relevancia práctica. La primera se refiere a la posibilidad de inscribir el CUC respecto de un derecho de superficie, así como a la legitimidad del sujeto habilitado para solicitar dicha inscripción. La segunda se vincula al modo en que deben proceder los registradores frente a discrepancias entre la información técnica catastral y la información registral, así como frente a divergencias entre los titulares catastrales y registrales.

Respecto al primer supuesto, el Tribunal Registral, mediante la Resolución N.º 939-2020-SUNARP-TR-L, ha establecido que es procedente la inscripción del CUC ⁵ sobre un predio sujeto a derecho de superficie, siempre que la solicitud sea formulada por el titular registral del dominio y no por el superficiario (Tribunal Registral, 2020). Esta precisión responde a la necesidad de resguardar el derecho de propiedad del titular registral, teniendo en cuenta que el derecho de superficie posee una naturaleza temporal y no puede modificar el contenido del dominio.

En cuanto a las discrepancias entre la información técnica catastral y registral, si bien tanto el Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006) como sus directivas complementarias indican que, ante tales inconsistencias, debe iniciarse el procedimiento de saneamiento

catastral y registral, surgieron dudas entre los registradores respecto a los casos en los que el predio objeto de saneamiento presenta un aumento significativo en su extensión superficial, respecto del área inscrita, generando una discordancia sustancial en las medidas perimétricas y en la forma del polígono representado en el título archivado.

1 Frente a esta problemática, la Resolución N.º 168-2018-SUNARP-TR-L ha clarificado que el procedimiento de saneamiento catastral y registral tiene como finalidad adecuar la descripción registral del predio a su realidad física. En ese sentido, debe entenderse que el área, los linderos y las medidas perimétricas consignadas en el plano catastral o en la hoja informativa catastral reflejan fielmente la situación física actual del predio. Por tanto, el hecho de que una parte del polígono del predio se proyecte sobre una zona sin antecedentes registrales no implica, por sí solo, la intención de efectuar una inmatriculación encubierta, sino más bien una actualización de la descripción registral conforme a los datos catastrales disponibles (Tribunal Registral, 2018).

Finalmente, en relación con las discrepancias entre los titulares catastrales y registrales, la Resolución N.º 1930-2016-SUNARP-TR-L resolvió una observación formulada por el registrador referida a la falta de coincidencia entre ambas titularidades. En dicha resolución, el Tribunal concluyó que esta divergencia no constituye impedimento para continuar con el procedimiento, en tanto se acredite la titularidad registral conforme a los criterios establecidos por el marco normativo vigente (Tribunal Registral, 2016).

5.2 ANOTACIÓN PREVENTIVA

A. PROCEDENCIA AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO

1 Las resoluciones del Tribunal Registral han sido consistentes en señalar que, ante 2 discrepancias entre la información registral y catastral, corresponde iniciar el procedimiento de saneamiento catastral y registral a través de la anotación preventiva dentro del proceso de inscripción del CUC, como se desprende de resoluciones como la 10 N.º 2409-2011-SUNARP-TR-L, 651-2011-SUNARP-TR-L, 445-A-2011-SUNARP-5 TR-L, 1363-2016-SUNARP-TR-L, 2576-2018-SUNARP-TR-L y 254-2019-SUNARP-TR-A.

Durante la vigencia de la Directiva N.º 0001-2007-SUNARP, el Tribunal consideró procedente iniciar el procedimiento de saneamiento cuando la partida registral del predio carecía de información relativa al área, linderos o medidas perimétricas, configurando ello una discrepancia con la información catastral que justificaba el procedimiento, según se estableció en la Resolución N.º 59-2011-SUNARP-TR-L. Asimismo, se aceptó el inicio del procedimiento en aquellos casos donde los predios colindantes no contaban con información técnica en el registro, lo que impedía establecer con certeza si existía o no superposición, como se indicó en diversas resoluciones, entre ellas la N.º 1814-2011-SUNARP-TR-L, 702-2012-SUNARP-TR-L, 1579-2012-SUNARP-TR-L, 524-2013-SUNARP-TR-L, 646-2013-SUNARP-TR-L y 726-2013-SUNARP-TR-L.

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN, cuyo propósito era clarificar las ambigüedades interpretativas de la directiva anterior, el Tribunal continuó emitiendo pronunciamientos reafirmando que, aun con ausencia de datos técnicos en la partida registral o en las partidas de los colindantes, tales omisiones no constituyen impedimento para la anotación preventiva. Se precisó además que la “información técnica” a la que alude el marco normativo corresponde a la base gráfica registral construida con los datos contenidos en títulos previamente inscritos, como se refleja en resoluciones como la N.º 587-2014-SUNARP-TR-L, 1844-2014-SUNARP-TR-L, 2434-2014-SUNARP-TR-L, 297-2015-SUNARP-TR-L, 38-2016-SUNARP-TR-L, 915-2016-SUNARP-TR-L, 1524-2016-SUNARP-TR-L, 2264-2016-SUNARP-TR-L, 632-2017-SUNARP-TR-L, 2236-2017-SUNARP-TR-L, 194-2018-SUNARP-TR-A, 1739-2018-SUNARP-TR-L y 1873-2018-SUNARP-TR-L.

Sin embargo, se presentó una postura aislada en la Resolución N.º 585-2016-SUNARP-TR-A, en la cual la Sala del Tribunal Registral de Arequipa sostuvo que el procedimiento de saneamiento solo podía iniciarse si el Registro de Predios contaba con información gráfica y literal generada por sus propios archivos. De lo contrario, el trámite no podía fundarse exclusivamente en documentos aportados por el administrado, por cuanto no se cumpliría con lo previsto en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006), el cual exige información técnica oficial para viabilizar el procedimiento. Esta posición minoritaria fue posteriormente rectificada por la misma sala en la Resolución N.º 194-2018-SUNARP-TR-A, en la que se adhirió al criterio

mayoritario que acepta el inicio del procedimiento aun cuando no exista información técnica previa en la partida o en los colindantes.

En cuanto a la duplicidad de CUC sobre una misma partida registral, el Tribunal aclaró que, si bien registralmente consta un solo predio, el hecho de que la entidad generadora de catastro haya asignado dos códigos distintos evidencia la existencia de dos unidades prediales diferenciadas en la realidad física. En tales casos, corresponde efectuar una subdivisión de hecho y tramitar el procedimiento de saneamiento a fin de inscribirla debidamente, generando luego las partidas individuales correspondientes, conforme se estableció en la Resolución N.º 1566-2017-SUNARP-TR-L.

Por otro lado, se ha determinado que no procede la anotación preventiva en casos en los que el predio está compuesto por dos porciones físicas que no presentan continuidad, según lo informado por la entidad generadora de catastro. Así, en la Resolución N.º 542-2012-SUNARP-TR-L se resolvió que no correspondía tramitar el saneamiento respecto de un predio edificado separado internamente por una caja de escalera, por cuanto debía previamente regularizarse el régimen de propiedad común y exclusiva conforme al marco normativo aplicable.

Otra precisión relevante ha sido la relativa a la legitimación para iniciar el procedimiento cuando existen copropietarios. El Tribunal ha sostenido, mediante resoluciones como la N.º 1412-2018-SUNARP-TR-L y la N.º 77-2021-SUNARP-TR-T, que al tratarse de un acto administrativo, no resulta indispensable la intervención de todos los copropietarios, bastando que uno de ellos promueva el procedimiento, sin perjuicio de las facultades que asistan a los demás.

Finalmente, respecto a la posibilidad de iniciar un nuevo procedimiento de saneamiento una vez caducada la anotación preventiva, el Tribunal ha resuelto, en pronunciamientos como las Resoluciones N.º 914-2016-SUNARP-TR-L y 1449-2016-SUNARP-TR-L, que sí resulta posible reactivar el procedimiento, siempre que se obtenga un nuevo informe técnico del Área de Catastro que permita verificar la situación actual del predio y sus colindantes, a fin de determinar si subsisten las condiciones necesarias para llevar a cabo la regularización pretendida.

En resumen ⁷ el procedimiento de saneamiento catastral y registral procede cuando existen discrepancias entre la información registral y la información catastral del predio, aún cuando:

- (i) En la partida registral no consta inscrita la información técnica esencial, ¹ como el área, los linderos o las medidas perimétricas del predio;
- (ii) Los predios colindantes carecen de información técnica inscrita que permita determinar con certeza la existencia o no de superposiciones; y
- (iii) Pese a la ausencia de base gráfica en el registro, la información técnica es proporcionada por el administrado conforme al procedimiento normativo.

Asimismo, el Tribunal Registral ha sostenido que se ⁷ da inicio al procedimiento de saneamiento catastral registral:

- Aunque se adviertan situaciones físicas no reflejadas en el registro, como la existencia de más de un predio sobre una misma partida (por ejemplo, por asignación de dos CUC), lo cual exige una subdivisión de hecho.
- A pesar que no intervengan todos los copropietarios para dar inicio al trámite, al tratarse de un acto administrativo.
- Pese a que el procedimiento haya caducado, siempre que ⁵ se cuente con un nuevo informe técnico del Área de Catastro.

B. FORMALIDAD EN EL PLANO CATASTRAL PRESENTADO

El Tribunal Registral ha establecido que, con el fin de dar inicio al procedimiento de saneamiento catastral y registral, es necesario cumplir con el requisito de presentación del Plano Catastral, el cual debe ajustarse a las formalidades establecidas en la Resolución N° 07-2012-CNC/SNCP, de fecha 26 de diciembre de 2012, publicada el 28 de diciembre de 2012 y vigente desde el día siguiente de su publicación, **siempre que dicho plano sea expedido en una fecha posterior a la mencionada resolución.**

Formalidad en el plano catastral registral – Resolución N° 07-2012-CNC/SNCP

Nota. Adaptado de Resolución N° 07-2012-CNC/SNCP.

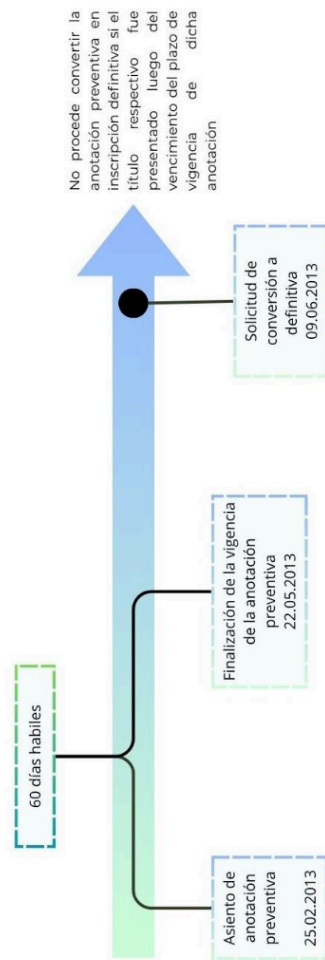
En cuanto a los planos presentados con fecha anterior a dicha publicación, se permite que éstos puedan tener una formalidad distinta, siempre y cuando se identifiquen adecuadamente a los colindantes, tal como lo ha dispuesto la Resolución N.º 1378-2013-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral, 2013).

C. VIGENCIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA Y CONVERSIÓN A DEFINITIVA

Previo al año 2014, no se habían emitido resoluciones del Tribunal Registral que abordaran de manera expresa la vigencia de la anotación preventiva en el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Recién en la Resolución N.º 1098-2014-SUNARP-TR-L (Tribunal Registral, 2014) se estableció que no procede convertir la anotación preventiva en inscripción definitiva si el título respectivo fue presentado luego del vencimiento del plazo de vigencia de dicha anotación.

Conforme a la Directiva N.º 001-2007-SUNARP-SN (2007), vigente en ese momento, la anotación preventiva tenía una duración de 60 días hábiles contados desde la fecha de su extensión, según lo establecido en su numeral 5.3. Este plazo debía interpretarse de forma concordante con el numeral 5.7 de la misma directiva, que exigía como condición adicional que hubieran transcurrido 30 días calendario desde la última publicación sin que se hubiera presentado oposición, o que esta, de haberse presentado, haya sido desestimada. En el caso resuelto por la citada resolución, la anotación preventiva fue extendida el 25 de febrero de 2013, venciendo el 22 de mayo del mismo año; sin embargo, la solicitud de conversión se presentó el 9 de julio de 2013, por lo que, al encontrarse fuera del plazo de vigencia, el Tribunal confirmó la observación del registrador.

Figura 11
Línea de tiempo ilustrativa sobre la vigencia de la anotación preventiva según la Directiva N.º 001-2007-SUNARP-SN (2007)

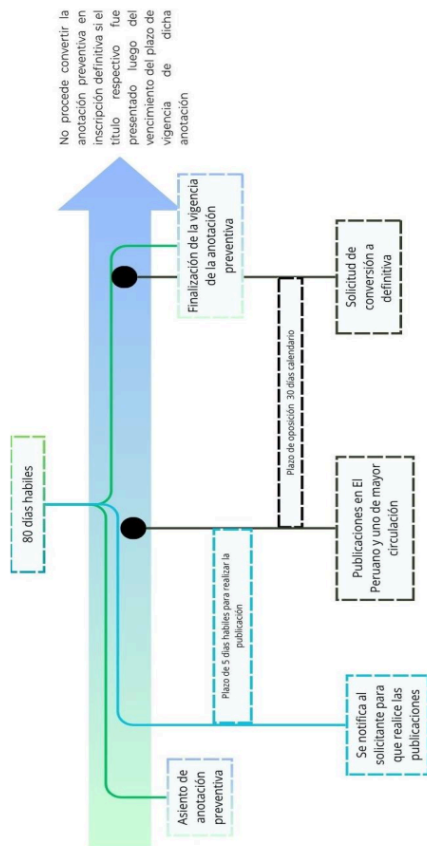


Nota. Elaboración propia.

Con la entrada en vigor de la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN (2013), se modificaron los plazos de vigencia y de oposición. El nuevo régimen amplió a 80 días hábiles la vigencia de la anotación preventiva y mantuvo el plazo de 30 días calendario desde la última publicación para que los colindantes formulen oposición, conforme a lo dispuesto en los numerales 5.3 y 5.7 de dicha directiva.

Figura 12

Línea de tiempo ilustrativa sobre la vigencia de la anotación preventiva según la Directiva N.º 002-2013-SUNARP-SN (2013)



Nota. Elaboración propia.

Bajo esta nueva regulación, surgieron dos líneas interpretativas diferenciadas en la jurisprudencia registral:

Una primera postura, que podría denominarse restrictiva, sostiene que los plazos fijados en las directivas deben ser observados con rigurosidad, pues su finalidad es limitar temporalmente la duración del procedimiento de saneamiento. Se argumenta que ni la Ley N.º 28294 (2004) ni su reglamento establecen expresamente un plazo de vigencia para la anotación preventiva, pero que las directivas emitidas por SUNARP sí lo hacen, en ejercicio de su facultad reglamentaria. Esta posición se apoya además en el artículo 136.1 de la Ley N.º 27444 (2001) que establece que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo disposición habilitante en contrario. A ello se suma que el **Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS** prevé un plazo **de** 30 días desde **la** publicación en diarios oficiales para la oposición, y que las demoras imputables al propio registro — por ejemplo, en la ejecución de las publicaciones— no están contempladas expresamente como causas de prórroga. Frente a ese vacío normativo, se invoca el principio de jerarquía normativa, señalando que el plazo del Decreto Supremo debe prevalecer sobre el establecido en las directivas, por lo que, en estos casos, la vigencia de la anotación preventiva no podría ser considerada vencida si no se han ejecutado las publicaciones conforme a ley. Esta línea ha sido seguida en resoluciones como la N.º 1535-2015-SUNARP-TR-L, 2541-2016-SUNARP-TR-L, 166-2017-SUNARP-TR-T, 1871-2017-SUNARP-TR-L y 2562-2018-SUNARP-TR-L.

En contraste, una segunda postura plantea una interpretación más flexible basada en el principio de informalismo recogido en el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar de la Ley N.º 27444 (2001), el cual manda que los procedimientos deben ser interpretados de forma favorable a los administrados, siempre que no se afecten derechos de terceros ni el interés público. Desde esta perspectiva, lo fundamental es que se haya realizado la publicidad del procedimiento (anotación preventiva, notificaciones y publicaciones en diarios), otorgando a los colindantes el plazo legal para formular oposición. Bajo este enfoque, el vencimiento del plazo de vigencia previsto en las directivas no impide la conversión a definitiva si se ha garantizado la posibilidad efectiva de oposición. Esta posición ha sido recogida en resoluciones como la N.º 1743-

2017-SUNARP-TR-L, 2606-2017-SUNARP-TR-L, 170-2018-SUNARP-TR-L y 2296-2019-SUNARP-TR-L.

Tabla N° 001

Cuadro comparativo sobre la conversión a definitiva después de la vigencia de la anotación preventiva.

POSTURA 1	POSTURA 2
El Tribunal Registral permite la conversión de la anotación preventiva a definitiva, aun cuando el plazo de vigencia de la anotación hubiera expirado, siempre y cuando la demora en la presentación de la solicitud de inscripción fuera atribuible a defectos en las notificaciones realizadas por el Registro.	El Tribunal Registral permite la conversión de la anotación preventiva a definitiva, aun cuando el plazo de vigencia de la anotación hubiera expirado.
FUNDAMENTOS	
- La ley N° 28294 (2004) y su reglamento (2006) no establecen expresamente un plazo de vigencia para la anotación preventiva en el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Dicha regulación ha sido introducida únicamente mediante las directivas emitidas por la SUNARP, las cuales, además de establecer un plazo de duración, disponen que el administrado debe solicitar la conversión a inscripción definitiva dentro de dicho período. - En contraste, el Reglamento (2006) sí contempla un plazo expreso en materia de oposición: los titulares registrales o colindantes disponen de 30 días calendario contados desde la última publicación efectuada en los diarios oficiales para ejercer su derecho de oposición al procedimiento. - La segunda Directiva (2013) estableció un plazo de 80 días hábiles como vigencia máxima de la anotación preventiva. Asimismo, estipuló que, una vez realizadas las publicaciones, el administrado cuenta con treinta días calendario desde la última publicación para solicitar la conversión a definitiva, siempre dentro del plazo de vigencia señalado	
- Sin embargo, la directiva, por su naturaleza normativa interna, no posee rango reglamentario y, por tanto, no puede prevalecer sobre lo dispuesto por Reglamento de la Ley N° 28294 (2006). - Cabe recordar que el artículo 136, numeral 1, de la Ley N.º 27444 (2001), establece que los plazos fijados por norma expresa son improrrogables, salvo que exista disposición legal que habilite su ampliación. En el presente caso, las normas registrales no han previsto el tratamiento de situaciones en las que, por causas atribuibles al propio Registro, se genera un	- No obstante, resulta necesario considerar que la finalidad del procedimiento de saneamiento catastral y registral es adecuar la realidad física del predio a su representación en el registro, permitiendo así la corrección de inconsistencias técnicas que afectan la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. - En ese marco, el procedimiento debe ser interpretado a la luz del principio de informalismo, consagrado en el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley N.º 27444 (2019). Esta disposición señala que

- retraso en la ejecución de las publicaciones oficiales, lo cual evidencia un vacío normativo.
- Ante dicha omisión, resulta necesario aplicar el principio de jerarquía normativa, conforme al cual las normas reglamentarias, como el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, prevalecen sobre disposiciones administrativas de menor jerarquía como las directivas internas de SUNARP. Por ende, en escenarios donde las publicaciones se hayan visto retrasadas por causas imputables al Registro, no puede exigirse al administrado el cumplimiento estricto del plazo de vigencia establecido en las directivas, ya que este no tiene el mismo valor normativo que el plazo de oposición previsto reglamentariamente.
 - En consecuencia, debe entenderse que, cuando se acredite que la dilación en las publicaciones es responsabilidad del propio Registro, lo determinante no será la vigencia formal de la anotación preventiva establecida en las directivas, sino el cumplimiento del plazo legal de 30 días calendario para oposición fijado en el reglamento.
 - Esta interpretación no solo salvaguarda los principios de jerarquía normativa y razonabilidad, sino que también protege el derecho del administrado frente a omisiones de la administración pública.
- 3 las normas de procedimiento deben aplicarse en forma favorable a la admisión y resolución de las pretensiones de los administrados, de modo que no se vean perjudicados por exigencias formales que puedan ser razonablemente subsanadas, siempre que no se vulnere el interés público ni los derechos de terceros. En consecuencia, la observancia estricta del plazo de vigencia de la anotación preventiva, establecido únicamente por directiva interna, no debe convertirse en un obstáculo desproporcionado cuando se haya cumplido con los mecanismos esenciales de publicidad previstos en el procedimiento, tales como la publicación en diarios oficiales y la notificación a colindantes. En particular, si existiera un retraso en las publicaciones por causas atribuibles a la administración o ajenas al administrado, y se ha respetado el plazo legal de oposición de 30 días calendario previsto en el reglamento, debe admitirse la conversión de la anotación preventiva a definitiva, pues se ha garantizado el derecho de defensa de terceros y se ha cumplido con la finalidad sustantiva del procedimiento.
- Esta interpretación, coherente con los principios de razonabilidad y tutela administrativa efectiva, permite conciliar las exigencias formales con la necesidad de no frustrar injustificadamente el derecho del administrado, especialmente cuando ha actuado con diligencia y los eventuales defectos del procedimiento se deben a demoras imputables al propio Registro.
- Sin embargo, teniendo en cuenta que la finalidad del procedimiento

¹ es adecuar las dimensiones del predio a su correlato en el Registro.

- En el numeral 1.6 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la ley N° 27444 señala:
"1.6. Principio de informalismo.- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público"
- De lo anterior se desprende que en este procedimiento lo que se debe salvaguardar es que se efectúe la publicidad necesaria a este tipo de procedimientos para que los posibles afectados puedan oponerse de ser necesario.
- Por lo que, en caso se haya generado un retraso en las publicaciones por cualquier causa, no importará la vigencia de la anotación preventiva dispuesto en las Directivas, siempre y cuando se haya cumplido con el plazo de oposición que tienen los colindantes a fin de no afectar los derechos de terceros conforme se establece en la ley N° 27444.

Nota. Elaboración propia.

Ambas posturas, si bien pueden parecer contrapuestas, son complementarias si se analizan desde una lógica integradora. La primera enfatiza la observancia formal de los plazos y la jerarquía normativa; la segunda, la garantía sustancial del derecho de oposición y la finalidad del procedimiento. En ese marco, la tesista considera que, siempre que se acredite que se ha cumplido con las publicaciones oficiales y se ha otorgado el plazo legal de 30 días calendario para oponerse, es posible flexibilizar el cómputo estricto del plazo de vigencia de la anotación preventiva previsto en las directivas. Esta interpretación no solo salvaguarda los derechos de terceros, sino que

también respeta el principio de informalismo y evita denegar solicitudes por formalidades subsanables atribuibles a la propia administración.

5.3 NOTIFICACIÓN

A. PUBLICACIONES

Abordaremos este tema a través de una serie de preguntas clave que nos permitirán examinar con mayor profundidad ¹ el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Cada una de estas preguntas será respondida tomando como base los criterios interpretativos adoptados por el Tribunal Registral a lo largo del tiempo, los cuales reflejan cómo esta entidad ha suplido vacíos normativos, garantizado la coherencia del sistema registral. Esta metodología permitirá no solo comprender el marco jurídico aplicable, sino también identificar patrones de decisión relevantes.

¿Qué sucede si la publicación no se realiza dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación?

El Tribunal Registral ha establecido que la realización extemporánea de la publicación no invalida el procedimiento, siempre ¹ que no se haya presentado oposición dentro del plazo de treinta (30) días calendario contados desde la última fecha de publicación por parte de los propietarios colindantes (Tribunal Registral Resoluciones N.º 751-2013-SUNARP-TR-L, 2396-2020-SUNARP-TR-L, 1215-2016-SUNARP-L y 1400-2016-SUNARP-TR-L).

La fundamentación de este criterio se sustenta en los siguientes aspectos:

- ¹ Los titulares de predios colindantes conservan ² el derecho de formular oposición dentro del plazo legal de treinta (30) días calendario, contados desde la última publicación efectuada en los medios correspondientes.
- Las directivas emitidas por SUNARP han establecido diversos mecanismos de publicidad del procedimiento, tales como la anotación preventiva en el Registro, la notificación personal a los colindantes y la publicación en diarios de circulación nacional. Estos mecanismos garantizan que los terceros

potencialmente afectados tengan conocimiento del procedimiento y puedan ejercer su derecho de oposición.

- Conforme al principio de informalismo (numeral 1.6 del Título Preliminar de la Ley N.º 27444), las normas procedimentales deben interpretarse en favor del administrado, evitando que formalidades subsanables impidan el reconocimiento de sus derechos, siempre que no se vulneren los derechos de terceros ni el interés público.
- En ese sentido, la publicación realizada fuera del plazo de cinco (5) días hábiles no constituye una causal de observación por parte del registrador, siempre que se respete íntegramente el plazo de treinta (30) días para que los colindantes puedan formular oposición, contado desde la última publicación.
- Por tanto, no se configura una vulneración al derecho de propiedad de los colindantes, aun cuando la publicación se haya realizado con cierto retraso, en tanto se garantice su derecho a impugnar el procedimiento dentro del plazo legalmente previsto.

¿Qué pasa si es que la última publicación se realizó después de la vigencia de la anotación preventiva?

El Tribunal Registral ha establecido, en la Resolución N.º 1913-2017-SUNARP-TR-L, que si la publicación en los diarios oficiales se efectúa fuera del período de vigencia de la anotación preventiva, ello no debe generar perjuicio alguno al administrado ni a los propietarios colindantes. Es decir, el defecto procedimental ocasionado por la entidad registral no puede trasladarse a los particulares involucrados en el procedimiento (Tribunal Registral, 2017). Por lo tanto, se debe garantizar el respeto al plazo legal de treinta (30) días calendario para la formulación de oposición por parte de los colindantes, el cual se cuenta desde la fecha de la última publicación.

En el caso específico analizado en dicha resolución, el asiento de anotación preventiva se inscribió el 27 de abril del 2016 encontrándose vigente hasta el 17 de noviembre del 2016 (80 días calendario), sin embargo la publicación se efectuó recién el 11 de febrero de 2017; en este caso, teniendo en cuenta lo estipulado por el Tribunal Registral, los colindantes podían presentar oposición hasta el 13 de

marzo de 2017, sin que la extemporaneidad afecte la validez del procedimiento o el ejercicio del derecho de oposición.

¿Qué ocurre si hay un error material en los nombres de los colindantes en las publicaciones realizadas?

El Tribunal Registral ha establecido que un error material en las publicaciones, específicamente en los nombres de los titulares registrales de los predios colindantes, no invalida el procedimiento de saneamiento catastral y registral (Tribunal Registral Resoluciones 295-2015-SUNARP-TR-L, 2199-2016-SUNARP-TR-L).

Este criterio se sustenta en el Segundo Pleno del Tribunal Registral, realizado los días 29 y 30 de noviembre de 2002, el cual fijó como precedente de observancia obligatoria que el nombre de una persona no constituye el único dato para determinar su identidad. Por el contrario, este debe considerarse en conjunto con otros signos o elementos registrales que permitan identificar plenamente a la persona.

En consecuencia, cuando se presentan diferencias u omisiones en los nombres, estas no deben analizarse de forma aislada, sino interpretarse sistemáticamente junto con otros datos que obran en el asiento registral. La finalidad es que, mediante una valoración integral de dichos elementos, pueda establecerse de manera indubitable que se trata del mismo sujeto.

Por tanto, errores menores, como la omisión o alteración de letras en los nombres o apellidos de los colindantes, no impiden que estos puedan tener conocimiento del procedimiento. Ello es así, especialmente si el otro apellido o los prenombrados han sido correctamente consignados, y si además se identifica adecuadamente la ubicación, nomenclatura y numeración del predio objeto de saneamiento. Estos elementos en su conjunto aseguran la correcta individualización tanto del predio como de sus colindantes, garantizando la finalidad de publicidad del procedimiento.

¿Qué ocurre si se realizan las publicaciones antes de las notificaciones a los colindantes?

⁸ De acuerdo con lo establecido por el Tribunal Registral en la Resolución N.º 1077-2018-SUNARP-TR-L, si la publicación en los diarios se realiza antes de haberse efectuado la última notificación al colindante, ello no invalida el procedimiento, siempre que la publicación se haya llevado a cabo dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados desde la notificación del mandato de publicación (Tribunal Registral 2018).

En ese sentido, el orden entre la publicación y la notificación no resulta esencial, en tanto se respete el plazo legal establecido. Este criterio se sustenta en una interpretación finalista – entender la norma según su finalidad u objetivo - del procedimiento, que busca asegurar la publicidad suficiente para que los colindantes puedan ejercer su derecho de oposición, sin que formalidades que no generan perjuicio real invaliden el procedimiento de saneamiento.

¿Es un acto susceptible de inscripción la rectificación del contenido de la publicación?

Según el artículo 2019 del Código Civil peruano, únicamente pueden acceder al Registro aquellos actos jurídicos que cuenten con mérito inscribible. En ese marco, el Tribunal Registral ha señalado, mediante la Resolución N.º 1484-2019-SUNARP-TR-L, que la rectificación del contenido de la orden de publicación emitida por el registrador no constituye, por sí sola, un título que habilite la inscripción (Tribunal Registral, 2019).

Por lo tanto, una solicitud dirigida únicamente a corregir el contenido de la publicación no puede ser objeto de inscripción registral, dado que no configura un acto jurídico inscribible ⁴ conforme a la normativa vigente. Ello reafirma la naturaleza instrumental de la orden de publicación dentro del procedimiento y su carácter no inscribible per se.

B. NOTIFICACIÓN A LOS COLINDANTES

La normativa vigente —conformada por el Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006) y las Directivas de la SUNARP— tiene como finalidad salvaguardar los derechos de los colindantes durante el procedimiento de saneamiento catastral y registral. A fin de que dicho derecho pueda ser ejercido de manera efectiva, es imprescindible que los colindantes se encuentren debidamente notificados, ya que la notificación es el mecanismo que activa su participación dentro del procedimiento administrativo registral.

En lo que sigue, se expondrán los principales aspectos que han generado controversia en la aplicación práctica de las reglas sobre notificación a los colindantes. Para ello, se formularán una serie de preguntas clave que permitirán examinar con mayor profundidad el desarrollo y alcance del procedimiento.

¿Es responsabilidad del solicitante que no se haya realizado las notificaciones personales a los colindantes?

¹ El Tribunal Registral ha precisado en sus Resoluciones N.º 261-2011-SUNARP-TR-L, N.º 1328-2013-SUNARP-TR-L y N.º 1965-2013-SUNARP-TR-L que, cuando se solicita la inscripción definitiva del procedimiento de saneamiento catastral y, tras el análisis del título archivado, se advierte que no se efectuaron las notificaciones personales a los colindantes conforme a lo previsto en la directiva aplicable, no puede imputarse dicha omisión al solicitante. La razón es que el Registrador es el funcionario responsable de llevar a cabo dichas notificaciones (Tribunal Registral, 2011, 2013).

¹ En este contexto, la única carga procesal atribuida al solicitante consiste en presentar las ediciones originales de los diarios donde se realizaron las publicaciones previstas por la norma. En ningún caso se le exige acreditar que las notificaciones personales fueron efectuadas, ya que esa actuación corresponde exclusivamente al Registrador, en el marco de sus funciones registrales.

Por tanto, queda claro que la omisión de las notificaciones personales a los colindantes no constituye responsabilidad del administrado, sino de la propia entidad registral. No obstante, surge la interrogante: si el Registrador no cumplió con efectuar las notificaciones, ¿corresponde aún realizarlas posteriormente, o se invalida el procedimiento por ese defecto? Esta situación plantea un problema de subsanabilidad dentro del procedimiento y una reflexión sobre el equilibrio entre los principios de informalismo, seguridad jurídica y debido procedimiento.

Propuesta de Clarificación

En concordancia con lo sostenido previamente por el Tribunal Registral en relación con la vigencia de la anotación preventiva, considero que, en supuestos similares, debe aplicarse el principio de informalismo consagrado en el numeral 1.6 del Título Preliminar de la Ley N.º 27444. De acuerdo con dicho principio, las normas procedimentales deben interpretarse de manera favorable al administrado, siempre que no se vulneren derechos de terceros ni se afecte el interés público (2001).

Pudiendo presentarse los siguientes escenarios:

- En el caso que no se haya notificado en el domicilio de los colindantes pero si se haya inscrito un asiento de correlación en las partidas de estos que se ven afectadas, se pueden dar como válidamente notificados en la medida del principio de publicidad, por la cual toda persona tiene conocimiento de lo inscrito en el Registro.
- En el caso que no se haya notificado en el domicilio de los colindantes y tampoco se haya inscrito el asiento de correlación, se tendría que iniciar de nuevo el procedimiento de notificación y publicación a fin de no afectar derechos de terceros, sin perjuicio del procedimiento administrativo sancionatorio que pueda seguirse contra el Registrador Público por el incumplimiento de sus funciones.

¿Qué otras funciones considera el Tribunal que son de exclusiva responsabilidad del Registrador?

El Tribunal Registral ha establecido, a través de diversas resoluciones, que existen determinadas funciones dentro del procedimiento de saneamiento catastral y registral que son de competencia exclusiva del Registrador. Estas tareas no deben ser trasladadas al administrado, ya que forman parte del deber funcional del Registro en el marco de un procedimiento administrativo formal. A continuación, se detallan algunos de estos supuestos:

- Anotación de correlaciones en predios superpuestos: La inscripción de correlaciones en todas las partidas involucradas en casos de superposición de predios corresponde exclusivamente al Registrador. Esta obligación no puede ser exigida al administrado (Tribunal Registral, Resolución N° 261-2011-SUNARP-TR-L).
- Devolución de notificaciones por direcciones incorrectas: Cuando las notificaciones son devueltas por errores en la dirección consignada, la responsabilidad de corregir o subsanar esa información recae exclusivamente en el Registrador, y no en el solicitante (Tribunal Registral, Resolución N.º 1328-2013-SUNARP-TR-L).
- Notificación sin constancia de recepción: Si una notificación carece de firma de recepción, ello constituye una omisión imputable al Registrador, quien tiene la obligación de verificar y asegurar la eficacia de la notificación (Tribunal Registral, Resolución N° 1965-2013-SUNARP-TR-L).
- Notificación en predios no inmatriculados: En los casos donde el predio colindante aún no se encuentra inmatriculado, corresponde al Registrador notificar al poseedor identificado en el procedimiento, conforme a lo establecido por el Tribunal Registral (Tribunal Registral, Resoluciones N° 2509-2016-SUNARP-TR-L y 608-2023-SUNARP-TR-L).
- Desconocimiento del domicilio de titulares registrales o catastrales: Si no se logra ubicar el domicilio actual de los titulares, el Registrador debe recurrir a fuentes oficiales, como la base de datos de RENIEC (en el caso de personas naturales) o a los domicilios contenidos en los títulos archivados

de constitución o modificación del estatuto (para personas jurídicas) (Tribunal Registral, Resoluciones N.º 509-2019-SUNARP-TR-T y N.º 1921-2019-SUNARP-TR-L).

En el marco del procedimiento de saneamiento catastral registral, la notificación a los propietarios colindantes constituye una obligación indelegable del Registrador. Si dicha actuación no se cumple conforme a las disposiciones normativas, la responsabilidad recae exclusivamente en la entidad registral, no en el administrado.

¿Qué sucede si no hay coincidencia entre los titulares registrales y catastrales? ¿A quién se debe notificar?

En el marco del procedimiento de saneamiento catastral y registral, pueden identificarse dos tipos de titulares colindantes que deben ser considerados en la etapa de notificación: **Titulares registrales:** Son aquellas personas cuyos derechos están formalmente inscritos en el Registro de Predios. **Titulares catastrales:** Son aquellos que figuran en el anexo de la hoja catastral informativa. Estos pueden ser poseedores u ocupantes que, si bien no cuentan con un derecho inscrito, aparecen en la base de datos del catastro administrativo conforme a la verificación técnica del procedimiento de saneamiento.

El Tribunal Registral ha establecido que la existencia de una discrepancia entre el titular registral y el catastral no constituye causal de observación dentro del procedimiento. Esto se fundamenta en el artículo 949 del Código Civil, el cual reconoce que el derecho de propiedad no requiere inscripción para su existencia o ejercicio (Tribunal Registral, N.º 1930-2016-SUNARP-TR-L³, Resolución N.º 2071-2016-SUNARP-TR-L). Por tanto, la falta de coincidencia entre ambos tipos de titularidad no invalida el procedimiento, ni impide el derecho de oposición de quienes figuren en el catastro.

1 ¿El fallecimiento del titular del predio colindante constituye causal de observación en el procedimiento de saneamiento catastral registral?

El Tribunal Registral ha establecido que el fallecimiento ² del titular registral o catastral de los predios colindantes no constituye impedimento ni causal de observación para la tramitación del procedimiento de saneamiento catastral y registral, ni para la extensión de la anotación preventiva correspondiente (Tribunal Registral, Resolución N° 915-2016-SUNARP-TR-L).

La segunda instancia señaló, que cuando no se encuentra inscrita una sucesión intestada o testamentaria a nombre de quienes figuran como titulares colindantes, no debe paralizarse el procedimiento. En tales casos, se dispone que las notificaciones deben dirigirse al último domicilio conocido del titular fallecido, y que su nombre sea incluido en las publicaciones realizadas en los diarios conforme a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294. (Tribunal Registral, Resolución N° 915-2016-SUNARP-TR-L).

A fin de no afectar los derechos de los herederos del causante, el Tribunal recomienda que, en lugar de consignar únicamente el nombre del titular fallecido, se utilice la fórmula: “la sucesión de [nombre del fallecido]”. Esta práctica tiene como finalidad preservar el derecho de oposición de los herederos y se garantiza la continuidad del procedimiento sin incurrir en vicios formales que afecten su validez.

¿Si el predio a sanear se encuentra ubicado en el centro histórico, es necesario notificar al Ministerio de Cultura - MINCUL?

³ La Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN establece que, en los casos en los que el colindante sea una entidad del Estado, la notificación debe realizarse en la sede institucional correspondiente. Asimismo, si no se identifica a un titular registral ni catastral, la notificación debe dirigirse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN. Esta regla ha sido reafirmada en la Resolución N.º 1825-2015-SUNARP-TR-L, en la que se determinó que, cuando el área catastral verifica que el predio colinda con un terreno eriaz o no inscrito, corresponde notificar a la SBN,

al ser esta la entidad competente para la administración de los bienes del Estado (Tribunal Registral, 2015).

En el caso analizado, el predio en cuestión se ubica dentro del Centro Histórico, lo que plantea una controversia adicional en cuanto a la necesidad de notificar al MINCUL. Frente a ello, el Tribunal Registral ha desarrollado dos posturas jurisprudenciales diferenciadas:

Tabla N° 002
Cuadro comparativo de posturas sobre la necesidad de notificar o no al INC.

POSTURA 1	POSTURA 2
Notificación al Instituto Nacional de Cultura	No se requiere notificación al Instituto Nacional de Cultura
En la Resolución N.º 2236-2017-SUNARP-TR-L , el Tribunal sostuvo que, al encontrarse el predio dentro del Centro Histórico, corresponde comunicar el procedimiento al MINCUL , dado que el saneamiento catastral registral podría tener impacto sobre bienes integrantes del patrimonio cultural .	En sentido contrario, la Resolución N.º 608-2023-SUNARP-TR-L estableció que el saneamiento catastral y registral no requiere notificación al MINCUL, ya que se trata de un procedimiento administrativo que no implica intervención física alguna sobre el inmueble, sino únicamente la rectificación de sus datos técnicos (SUNARP, 2023).

En esa línea, se considera que el procedimiento, aunque no implique una obra física, debe notificarse como medida precautoria (SUNARP, 2017).

Nota. Elaboración propia.

La segunda postura, se sustenta en el artículo 22 de la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación (2004), el cual exige autorización previa del MINCUL únicamente en casos de obras públicas o privadas que involucren

edificación, restauración, demolición, ampliación, acondicionamiento, puesta en valor, entre otras intervenciones. Dado que el procedimiento de saneamiento no constituye una obra ni afecta la estructura del predio, no se encuentra dentro del supuesto normativo que justifica la intervención del INC.

Propuesta de Clarificación

En atención a lo expuesto, la tesista se adhiere a la segunda postura, conforme a la cual **el procedimiento de saneamiento catastral y registral no** requiere autorización ni notificación al MINCUL, aun cuando el predio se encuentre ubicado dentro del Centro Histórico.

Este procedimiento tiene como única finalidad corregir la información técnica del predio en el Registro, cuando esta no refleja con exactitud la realidad física del terreno. En ese sentido, no implica subdivisiones, fraccionamientos ni intervenciones estructurales, por lo que no se configura ninguna de las acciones que, según la Ley del patrimonio cultural (2004), requerirían autorización previa del Ministerio de Cultura.

5.4 OPOSICIÓN

A. SUPERPOSICIÓN

El plano presentado para la inscripción del CUC corresponde al plano catastral emitido por la municipalidad competente, en su calidad de entidad encargada de la generación del catastro. Este documento técnico constituye un insumo esencial para la formalización registral del predio, ya que permite definir con precisión su ubicación, dimensiones y linderos conforme a los estándares oficiales.

En el supuesto de que la Oficina de Catastro detecte superposiciones gráficas con otros predios, se debe seguir un procedimiento específico que permite encauzar el saneamiento registral. En estos casos, el registrador debe extender un asiento de anotación preventiva en la partida del predio a sanear y, de forma simultánea, realizar las anotaciones de correlación respectivas que publiciten la superposición detectada en

las partidas involucradas. Esta actuación registral permite iniciar un procedimiento técnico-legal sin paralizar el trámite por dicha causa.

Debe tenerse presente que el hecho de que las dimensiones del predio, contenidas en el plano catastral, se superpongan con otros predios inscritos a nombre de terceros no constituye, por sí solo, un impedimento para el inicio del procedimiento de saneamiento catastral registral. Por el contrario, dicho procedimiento tiene como finalidad precisamente resolver tales inconsistencias gráficas o registrales. Esta interpretación se encuentra respaldada por lo establecido en el artículo 5.3 de la Directiva N.º 02-2013-SUNARP/SN (2013), así como en el artículo 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006), y ha sido recogida reiteradamente en jurisprudencia registral, como las Resoluciones N.º 511-2014-SUNARP-TR-L, 585-2014-SUNARP-TR-L, 1292-2014-SUNARP-TR-L, 1778-2019-SUNARP-TR-L y 230-2022-SUNARP-TR-A.

Asimismo, cuando la superposición se produce respecto de bienes de dominio público —tales como pistas, zonas de playa u otras áreas de uso público—, debe considerarse que, al haber sido visado el plano por la municipalidad, esta ha manifestado tácitamente su conformidad con el procedimiento de saneamiento. En consecuencia, no resulta procedente cuestionar la inscripción del predio sobre la base de dicha superposición, toda vez que la entidad competente ya ha dado su aprobación. Esta postura ha sido confirmada por diversas resoluciones del Tribunal Registral, entre ellas la N.º 165-2011-SUNARP-TR-L, 651-2011-SUNARP-TR-L, 2233-2018-SUNARP-TR-L y 710-2021-SUNARP-TR-L.

Por último, si la Oficina de Catastro no puede determinar con certeza la existencia o inexistencia de superposición debido a la falta de información gráfica de los predios involucrados en la base gráfica, dicha situación no puede ser motivo de observación registral. El procedimiento de saneamiento catastral tiene como objetivo principal obtener los valores descriptivos reales del inmueble sometido a regularización, lo cual justifica la carencia de información completa en la base de datos gráfica. Esta interpretación ha sido ratificada por el Tribunal Registral en la Resolución N.º 751-2017-SUNARP-TR-L.

B. OPOSICIÓN

Aunque el artículo 1 del RGRP (2012) establece expresamente que el procedimiento registral posee una naturaleza no contenciosa —lo cual significa que no se admite oposición ni al proceso iniciado ni a los actos ya inscritos—, esta regla encuentra una excepción en el marco del procedimiento de saneamiento catastral registral. En efecto, la normativa especial aplicable a dicho procedimiento contempla una modalidad de oposición que puede ser ejercida una vez que se ha inscrito **la anotación preventiva** correspondiente **en la partida registral del predio** sometido a saneamiento.

En las líneas siguientes se abordarán los principales aspectos que han generado controversia respecto de la aplicación práctica del procedimiento de oposición en el saneamiento catastral. Para tal efecto, se plantearán una serie de preguntas clave que han sido absueltas **por el Tribunal Registral en diversas resoluciones**.

¿Quiénes están legitimados para oponerse?

El Tribunal Registral ha precisado que el derecho a presentar oposición en el procedimiento de saneamiento catastral registral se encuentra limitado exclusivamente **a los titulares de predios colindantes**. Esta posición ha sido reiterada en las Resoluciones N.º 2219-2011-SUNARP-LIMA y N.º 5056-2022-SUNARP-TR-L, en las cuales se sostiene que solo quienes tengan una relación directa con el predio a sanear —es decir, que compartan linderos con este— pueden verse afectados por una eventual superposición gráfica. Por ello, no se reconoce legitimación para terceros no colindantes, incluso cuando aleguen algún interés registral o posesorio.

¿Qué decisiones puede adoptar la Unidad Registral frente a una oposición?

Cuando se presenta una oposición dentro del plazo establecido, la Unidad Registral solo puede emitir dos tipos de pronunciamiento, conforme lo establecen las Resoluciones **N.º 955-2012-SUNARP-TR-L** y **N.º 325-2013-SUNARP-TR-L**. En primer lugar, puede desestimar la oposición si considera que no existe sustento técnico o jurídico suficiente, y proceder con la inscripción definitiva del saneamiento. En segundo lugar, puede declarar fundada la oposición, lo que implica declarar improcedente la inscripción definitiva y dejar sin efecto la anotación

preventiva. Ambas decisiones deben estar debidamente motivadas y basadas en el informe técnico emitido por la Oficina de Catastro.

¿En qué casos procede la oposición?

La oposición procede en aquellos casos en los que, a juicio de la Oficina de Catastro, se acredita que el predio a sanear afecta de manera directa a un predio colindante. Esta afectación puede consistir en la invasión de linderos, superposición gráfica o alteración de medidas perimétricas. Así lo ha reconocido el Tribunal Registral en múltiples resoluciones, entre ellas: N.º 1654-2013-SUNARP-TR-L, 557-2018-SUNARP-TR-T, 130-2019-SUNARP-TR-T, 1617-2019-SUNARP-TR-L, 71-2021-SUNARP-TR-T, 212-2021-SUNARP-TR-T, 464-2022-SUNARP-TR-L, 4017-2022-SUNARP-TR-L, 4347-2022-SUNARP-TR-L, 271-2023-SUNARP-TR-L, 3160-2023-SUNARP-TR-L y 4364-2023-SUNARP-TR-L.

El criterio que subyace en dichas resoluciones es que el área y las medidas perimétricas contenidas en el CUC solo pueden ser inscritas si existe certeza técnica de que no se vulnera el derecho de los colindantes. Esta certeza es verificada por la Oficina de Catastro, que evalúa los documentos presentados por el opositor y emite un informe determinante. Así lo reiteró expresamente el Tribunal Registral en la Resolución N.º 371-2017-SUNARP-TR-L, en la cual se estableció que no puede procederse a la inscripción definitiva si subsiste alguna duda razonable sobre una posible afectación.

¿En qué casos no procede la oposición?

La jurisprudencia registral ha establecido diversos supuestos en los cuales la oposición presentada en el marco del procedimiento de saneamiento catastral registral no resulta procedente. En tales escenarios, la oposición no genera efectos impeditivos, por lo que el trámite puede continuar hasta su conversión en inscripción definitiva. A continuación, se detallan los principales casos identificados por el Tribunal Registral.

Uno de los supuestos más claros en los que no procede la oposición se configura cuando la Oficina de Catastro concluye, mediante informe técnico, que no existe afectación alguna al predio colindante. En efecto, dado que la razón de ser de la

oposición radica en la posibilidad de que el saneamiento cause perjuicio a derechos inscritos de predios vecinos, si se determina técnicamente que tal afectación no existe, no se justifica obstaculizar el procedimiento. Así lo ha establecido el Tribunal Registral en las Resoluciones N.º 1597-2016-SUNARP-TR-L, 2536-2016-SUNARP-TR-L, 396-2018-SUNARP-TR-T, 408-2018-SUNARP-TR-T, 445-2018-SUNARP-TR-T, 446-2018-SUNARP-TR-T, 867-2018-SUNARP-TR-L, 1446-2018-SUNARP-TR-L, 766-2020-SUNARP-TR-L y 3090-2023-SUNARP-TR-T.

Otro escenario frecuente se presenta cuando, a pesar de contar con los documentos del archivo registral y con los aportados por el opositor, la Oficina de Catastro no puede determinar con certeza si existe o no una afectación. En este contexto, debe recordarse que el CUC ha sido emitido por una entidad competente en generación de catastro, y que, salvo evidencia concluyente en contrario, se presume su validez. Por tanto, mientras no exista prueba clara de afectación, el Tribunal Registral ha sostenido que no corresponde rechazar la inscripción. Esta posición ha sido reafirmada en un conjunto amplio de resoluciones, entre ellas: N.º 567-2017-SUNARP-TR-L, 1524-2017-SUNARP-TR-L, 2959-2017-SUNARP-TR-L, 110-2018-SUNARP-TR-T, 116-2018-SUNARP-TR-L, 495-2018-SUNARP-TR-T, 610-2018-SUNARP-TR-T, 1070-2018-SUNARP-TR-L, 1232-2018-SUNARP-TR-L, 1283-2018-SUNARP-TR-L, 1420-2018-SUNARP-TR-L, 1345-2020-SUNARP-TR-L, 1534-2021-SUNARP-TR-A, 1713-2021-SUNARP-TR-L, 2630-2021-SUNARP-TR-T, 2929-2021-SUNARP-TR-L, 3055-2021-SUNARP-TR-L, 3079-2021-SUNARP-TR-T, 686-2022-SUNARP-TR-L, 608-2023-SUNARP-TR-L y 3850-2023-SUNARP-TR-L.

En relación con ello, el Pleno CXXX - 130 del Tribunal Registral, realizado el 8 de junio de 2015, estableció como criterio obligatorio que, en aquellos casos en los que el informe de la Oficina de Catastro no permita determinar con claridad si existe o no superposición, no basta con la documentación contenida en el título archivado para sustentar una oposición válida. Por el contrario, corresponde al opositor aportar elementos técnicos adicionales que permitan individualizar e identificar con precisión el predio colindante presuntamente afectado. Este criterio fortalece tanto

la exigencia de carga probatoria a quien formula la oposición como la presunción de corrección técnica del CUC.

Un último supuesto relevante es aquel en el que la Oficina de Catastro determina que la superposición detectada es preexistente al acto registral que se desea inscribir. En estos casos, el Tribunal ha señalado que no se puede atribuir al nuevo acto la causa de la superposición, ya que esta proviene de errores pasados, posiblemente generados por inconsistencias en el Registro. Así, se ha pronunciado la Resolución N.º 2738-2021-SUNARP-TR-L, la cual, en su considerando octavo, aclara que si la superposición no es consecuencia del nuevo título, no existe impedimento legal para la inscripción. El problema, en tal caso, debe ser abordado mediante procedimientos correctivos o aclaratorios distintos al saneamiento registral.

En conclusión, la oposición formulada en el marco del procedimiento de saneamiento catastral registral no procederá cuando: i) no se acredita afectación al colindante; ii) no es posible determinar técnicamente si hay o no afectación, y iii) la superposición es preexistente al acto que se pretende inscribir. En estos escenarios, el procedimiento debe continuar hasta su inscripción definitiva, garantizando el respeto tanto del principio de legitimidad como de la función publicitaria del Registro.

¿Debe declararse en abandono el procedimiento de oposición si la Unidad Registral ha solicitado documentación adicional y el opositor no la ha presentado?

El Tribunal Registral ha señalado que ni la Ley N.º 28294 (2004) ni su reglamento (2006) especifican de forma taxativa qué tipo de documentación debe presentar el opositor para sustentar su pretensión dentro del procedimiento de saneamiento catastral registral. Sin embargo, cuando la oposición se fundamenta únicamente **en documentos obrantes en el archivo registral** y **la Oficina de Catastro no logra determinar de manera concluyente si** existe afectación a los predios colindantes, la Unidad Registral queda habilitada para requerir al administrado la presentación de documentación adicional que permita acreditar técnicamente la existencia de dicha afectación. En estos casos, el requerimiento se formula bajo apercibimiento de

declarar en abandono el procedimiento si no se cumple con lo solicitado dentro del plazo legal.

Esta actuación encuentra respaldo en el artículo 202 del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 (2001), que establece expresamente tres supuestos para declarar el abandono de un procedimiento administrativo: i) paralización imputable al administrado, ii) incumplimiento de un requerimiento formulado por la autoridad, y iii) falta de respuesta en los casos sujetos a silencio administrativo.

Para el procedimiento de oposición, resulta aplicable el primer supuesto, es decir, cuando la inactividad del opositor impide continuar con la evaluación del expediente. En línea con ello, el artículo 132 de la misma norma dispone que el plazo para cumplir con un requerimiento de la administración —como la entrega de documentos o la absolución de observaciones— es de diez días hábiles contados desde la notificación correspondiente.

Sobre esta base, la Resolución N.º 3379-2019-SUNARP-TR-L ha precisado que, si el opositor no presenta la información adicional solicitada por la Unidad Registral, corresponde declarar el abandono del procedimiento de oposición. Este criterio reafirma que la carga de la prueba recae sobre el administrado que pretende impedir la inscripción definitiva, por lo que no basta con una afirmación general de afectación ni con documentos incompletos o insuficientes. En consecuencia, la falta de colaboración activa del opositor para acreditar técnicamente su posición determina válidamente la conclusión del procedimiento por abandono, permitiendo así la continuidad del saneamiento catastral registral iniciado.

C. SUSPENSIÓN DEL TÍTULO

Durante el desarrollo del procedimiento de saneamiento catastral registral, una vez realizadas las publicaciones en los diarios autorizados, se otorga a los colindantes un plazo de 30 días calendario para formular oposición. Vencido dicho plazo, y en ausencia de oposiciones o tras haberse formulado, el solicitante tiene la posibilidad de requerir la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva. Sin embargo, surge una interrogante relevante en la práctica registral: ¿qué debe hacer el Registrador si se

presenta el título de conversión cuando aún no se han resuelto las oposiciones planteadas dentro del plazo legal?

En este supuesto se advierte la coexistencia de dos títulos que deben ser objeto de calificación: por un lado, el título que contiene la oposición formulada al saneamiento catastral registral, aún pendiente de resolución por parte de la Unidad Registral; y por otro, el título mediante el cual se solicita la conversión de la anotación preventiva en definitiva, presentada una vez transcurridos los 30 días calendario desde la última publicación. Este escenario ha generado distintas interpretaciones respecto de si corresponde observar o suspender el segundo título.

En resoluciones como la N.º 30-2011-SUNARP-TR-L, 2191-2011-SUNARP-TR-L, 1097-2012-SUNARP-TR-L, 301-2014-SUNARP-TR-A y 24-2021-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral ha examinado este problema. Históricamente, algunos Registros Públicos optaban por observar el título de conversión argumentando que no existía una causal expresa de suspensión en el artículo 29 del RGRP (2012) aplicable al caso. Dicho artículo regula los supuestos de suspensión del cómputo del plazo de vigencia del asiento de presentación, pero no menciona expresamente el caso de oposición en procedimientos de saneamiento.

No obstante, el Tribunal ha establecido como criterio que, en aquellos casos en que se presente el título de conversión mientras subsista una oposición no resuelta, el Registrador debe suspender su calificación con base en el literal a) del artículo 29 del RGRP. Esta norma permite la suspensión cuando existan títulos incompatibles referidos a la misma partida registral. En el contexto del saneamiento catastral, la oposición aún no resuelta y la solicitud de conversión constituyen títulos incompatibles en tanto la procedencia de esta última depende del desenlace del trámite de oposición. Tal posición ha sido confirmada, por ejemplo, en la Resolución N.º 24-2021-SUNARP-TR-L, donde se indica que, de conformidad con el último párrafo del numeral 5.8 de la Directiva N.º 02-2013-SUNARP/SN, la presentación de una oposición suspende el asiento de presentación del título que solicita la inscripción definitiva del CUC. En consecuencia, hasta que no se resuelva la oposición, no resulta jurídicamente viable realizar una calificación integral del título de conversión ni proceder a su inscripción.

D. PLAZO PARA INTERPONER RECURSO DE APELACION

La Directiva N.º 02-2013-SUNARP/SN establece expresamente, en su numeral 5.8, que toda decisión emitida por la Unidad Registral en el marco ¹ del procedimiento de saneamiento catastral registral puede ser impugnada mediante recurso de apelación. El plazo para la interposición del recurso es de quince (15) días hábiles, contados desde la notificación de la resolución que pone fin a la instancia administrativa correspondiente.

Este mismo ⁵ criterio ha sido reiterado en pronunciamientos del Tribunal Registral, tales como las Resoluciones N.º 505-2018-SUNARP-TR-T y N.º 2231-2022-SUNARP-TR-L, en las cuales se confirma la procedencia del recurso de apelación dentro del referido plazo, en cumplimiento de los principios de celeridad, legalidad y predictibilidad que rigen el procedimiento registral administrativo.

CAPITULO II: MARCO METODOLÓGICO

Es una realidad en base a la cantidad de procedimientos de saneamiento que existen y en la cantidad de títulos sobre ello que ingresar a SUNARP, la falta de correspondencia entre la información publicada en el Registro de Predios y la realidad física de los inmuebles en el Perú. Esta problemática, advertida por Lucena Mayorga y Tengan Shimabujo (2014), reflejaba una desconexión crítica entre el contenido registral y la situación extrarregistral, lo que compromete la seguridad jurídica de los ciudadanos. La existencia de partidas registrales que no reflejaban con exactitud la realidad territorial de los predios generó conflictos sobre derechos de propiedad, afectando la fiabilidad del sistema registral como garante de certeza legal.

En atención a esta situación, la investigación se propuso analizar ¹ el procedimiento de saneamiento catastral registral, regulado por la Ley N.º 28294 y su Reglamento. El objetivo principal fue demostrar que tanto el marco legal como reglamentario carecían de las precisiones necesarias para su correcta aplicación, lo que ocasionaba inseguridad jurídica en el ámbito registral y limitaba la protección de los derechos reales de los administrados. Estos vacíos normativos dificultaban el acceso al registro y generaban interpretaciones dispares, por lo que se consideró necesario examinar los criterios adoptados por el Tribunal Registral como mecanismos supletorios ante tales deficiencias.

En este contexto, y considerando la función constitucional de la SUNARP como garante de la seguridad jurídica, se formuló la hipótesis de que, dado que la normativa vigente sobre el procedimiento de saneamiento catastral registral presentaba vacíos y limitaciones en cuanto a claridad procedimental y coherencia interpretativa, era probable que los criterios adoptados por el Tribunal Registral en sus resoluciones entre 2011 y 2023 hubieran cumplido una función supletoria. En tal sentido, se evaluó si dichos criterios contribuyeron a reforzar la seguridad jurídica registral y a consolidar la aplicación del principio de informalismo en beneficio del administrado.

Cabe precisar que, si bien el estudio fue inicialmente diseñado para concluir en el año 2021, en el transcurso del trabajo se determinó que resultaba necesario ampliar el periodo de análisis hasta el año 2023. Esta decisión respondió a la intención de incorporar un mayor número de casos y capturar la evolución de los pronunciamientos del Tribunal Registral, lo cual permitió un análisis más integral y representativo del objeto de estudio.

1. NATURALEZA O TIPO DE INVESTIGACIÓN

De acuerdo con el enfoque metodológico adoptado, la presente investigación fue de **naturaleza básica, con un enfoque inicial exploratorio**. Según Paredes (2017), este tipo de investigación se orientaba al estudio de fenómenos poco analizados o novedosos, con el objetivo de familiarizarse con el objeto de estudio, delimitar sus características principales y evaluar la viabilidad de abordarlo en profundidad mediante técnicas más complejas. En ese sentido, la fase exploratoria permitió establecer las bases conceptuales y contextuales necesarias para un análisis más riguroso y fundamentado.

En dicha línea, la investigación se desarrolló mediante el análisis de fuentes documentales, centradas principalmente en **las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP en el marco del procedimiento de saneamiento catastral registral**. Si bien este procedimiento representaba una herramienta novedosa para actualizar el catastro en la base de datos registral, en la práctica resultó ser un mecanismo poco difundido y escasamente utilizado. Esta situación se debió, en gran medida, a la limitada regulación normativa existente, la cual presentaba vacíos e imprecisiones que generaban incertidumbre jurídica entre los administrados, afectando su aplicación efectiva y oportuna.

Con el propósito de comprender de manera integral el problema planteado, la investigación incluyó la recolección de información, el análisis documental de las resoluciones, la formulación de hipótesis, la identificación de variables relevantes y la propuesta de posibles alternativas normativas o procedimentales. Los resultados obtenidos sirvieron como insumo para fundamentar futuras reformas legislativas o iniciativas institucionales orientadas a optimizar el marco jurídico del **procedimiento de saneamiento catastral registral en el Perú**.

2. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación **adoptó un enfoque cualitativo**, caracterizado por centrarse en la comprensión profunda de fenómenos complejos desde la perspectiva de los actores involucrados y del contexto en que estos se desarrollaban. Según Hernández Sampieri (2014), este enfoque “utiliza la recolección y análisis de datos para afinar las preguntas de investigación o para descubrir nuevas interrogantes durante el proceso de interpretación” (p. 7). En ese marco,

el estudio no buscó cuantificar datos, sino interpretar significados, identificar patrones y comprender el funcionamiento ⁴ del procedimiento de saneamiento catastral registral dentro del sistema registral peruano.

En el contexto específico de esta investigación, el enfoque **cualitativo se expresó en una revisión exhaustiva de fuentes documentales**, principalmente las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, las cuales fueron contrastadas con el marco normativo vigente, compuesto por la Ley N.º 28294, su reglamento y las directivas de SUNARP. Este análisis documental permitió detectar inconsistencias normativas, ambigüedades interpretativas y vacíos jurídicos que condicionaban la aplicación efectiva del procedimiento, así como identificar los criterios supletorios que el Tribunal había adoptado frente a dichas deficiencias.

Asimismo, en relación con su dimensión temporal, la investigación **adoptó un diseño de tipo longitudinal**, ya que se enfocó en el análisis de resoluciones emitidas entre los años 2011 y 2023. Este periodo incluyó desde la entrada en vigencia del procedimiento de saneamiento catastral registral, hasta el cierre del marco temporal definido en el estudio. El enfoque longitudinal permitió observar la evolución de los criterios jurisprudenciales del Tribunal Registral, así como los efectos jurídicos y procedimentales derivados de dicha evolución, especialmente en lo que respecta a la consolidación del principio de informalismo y al fortalecimiento de la seguridad jurídica en favor de los administrados.

3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación **se enmarcó dentro de un diseño no experimental**, lo que implicó que no se manipularan deliberadamente las variables de estudio, sino que estas fueron observadas y analizadas tal como se presentaban en su contexto natural. En este tipo de diseño, el investigador no intervenía de manera activa sobre los hechos o procesos objeto de análisis, sino que se limitaba a examinar situaciones ya ocurridas o que se desarrollaban de forma autónoma, sin influencia directa por parte del investigador.

De acuerdo con Hernández Sampieri, Fernández y Baptista (2014), en la investigación no experimental las variables independientes ya estaban dadas y no podían ser modificadas por el investigador. Por tanto, el análisis debía centrarse en los efectos observables de dichas variables,

a partir del estudio de la realidad tal como esta se manifestaba, sin que existiera control o alteración intencional de las condiciones bajo las cuales los fenómenos ocurrían.

En el caso concreto de este estudio, **se analizaron resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre los años 2011 y 2023**, todas ellas vinculadas **al procedimiento de saneamiento catastral registral**. Dichas resoluciones fueron examinadas en su forma original, sin posibilidad alguna de intervención o modificación respecto a su contenido o contexto de emisión. A través del análisis documental, se buscó identificar patrones interpretativos, criterios jurídicos reiterados y vacíos normativos que hubieran sido abordados mediante tales pronunciamientos, sin alterar los datos ni los hechos observados.

En consecuencia, este diseño metodológico **resultó plenamente coherente** con el enfoque cualitativo adoptado, en tanto ambos privilegiaron una aproximación interpretativa, contextual y no manipulativa del fenómeno jurídico en estudio. La investigación se desarrolló sobre la base de la observación y sistematización de información documental, lo que permitió formular conclusiones orientadas a una mejor comprensión del problema y, en una etapa final, proponer **alternativas de solución normativa o interpretativa** que contribuyeran a superar los vacíos detectados **en el procedimiento de saneamiento catastral registral**.

4. MÉTODO

El método general adoptado **en** esta investigación fue el **método deductivo inferencial**, el cual permitió partir de un marco normativo general para arribar al análisis de situaciones concretas. En ese sentido, se tomó como punto de partida el estudio del conjunto normativo aplicable **al procedimiento de saneamiento catastral registral** —principalmente la Ley N.º 28294, su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, y las directivas emitidas por la SUNARP— y, a partir de ello, se procedió al análisis detallado de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral en casos específicos. Esta secuencia metodológica permitió examinar cómo las normas fueron interpretadas y aplicadas en la práctica administrativa, revelando criterios relevantes para el desarrollo de la institución registral.

De forma complementaria, se empleó el **método jurídico dogmático**, orientado al estudio sistemático del Derecho vigente y a la interpretación de las normas jurídicas en su aplicación

concreta. El objeto de estudio estuvo constituido por las resoluciones del Tribunal Registral relacionadas con el procedimiento de saneamiento catastral registral, las cuales se analizaron dentro del marco normativo mencionado. A través del enfoque dogmático, se buscó interpretar el contenido jurídico de dichas resoluciones, identificar los criterios adoptados para suplir los vacíos normativos existentes y determinar cómo estos contribuyeron a orientar la actuación registral en situaciones no previstas expresamente por la legislación.

Este enfoque metodológico resultó particularmente útil para abordar las ambigüedades y deficiencias normativas observadas en la regulación del procedimiento de saneamiento catastral registral. Asimismo, permitió extraer conclusiones relevantes que aportaron al fortalecimiento de la seguridad jurídica y a la consolidación del principio de informalismo en beneficio del administrado, dentro del marco del sistema registral peruano.

5. TÉCNICA DE INTERPRETACIÓN

En la presente investigación se empleó la **técnica de interpretación jurídica**, aplicando específicamente las **modalidades gramatical y sistemática**. Según Torres Vásquez (2011), el método gramatical, también denominado hermenéutico, constituyó una de las formas más antiguas de interpretación normativa, al centrarse en un análisis textual riguroso que privilegiaba el sentido literal de las palabras y frases utilizadas en el cuerpo legal. Esta técnica partía del supuesto de que el texto legal reflejaba la voluntad del legislador, por lo que debía analizarse conforme al significado lingüístico ordinario de los términos empleados.

No obstante, el propio autor advirtió que esta modalidad de interpretación presentaba ciertas limitaciones, como la evolución semántica del lenguaje y la polisemia de los términos jurídicos, circunstancias que podían generar múltiples interpretaciones posibles. En consecuencia, una lectura estrictamente gramatical resultaba insuficiente para captar el verdadero alcance de la norma, especialmente en contextos donde el marco legal era ambiguo o incompleto, como en el caso del procedimiento de saneamiento catastral registral.

Por tal motivo, se complementó esta técnica con la interpretación sistemática, que concibe al ordenamiento jurídico como un sistema coherente, estructurado y articulado, en el cual cada norma debe interpretarse en relación con las demás disposiciones que conforman su mismo ámbito de aplicación. Como señaló Torres Vásquez (2011), el Derecho debía entenderse como

un todo armónico, donde las normas no se contradecían entre sí, sino que se complementaban mutuamente, permitiendo así una comprensión integral del sistema normativo.

En ese marco, la interpretación gramatical permitió identificar el sentido literal que el legislador atribuyó al procedimiento de saneamiento catastral registral en la Ley N.º 28294 y en su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS. A su vez, la interpretación sistemática facilitó contextualizar dicha normativa dentro del conjunto del ordenamiento registral vigente. Este enfoque interpretativo resultó especialmente útil para el análisis de las resoluciones del Tribunal Registral, que en muchos casos suplieron vacíos normativos mediante criterios articulados a partir de distintas fuentes legales.

6. VARIABLES E INDICADORES

La presente investigación trabajó con dos variables principales: una variable independiente y una variable dependiente. La variable dependiente fue aquella que se vio influida por los cambios generados a partir de la variable independiente. En términos metodológicos, la variable dependiente representó el objeto de observación y análisis, pues reflejó los efectos derivados de las modificaciones o criterios interpretativos aplicados por el Tribunal Registral.

En este estudio, la variable dependiente estuvo constituida por los efectos en la seguridad jurídica y en la aplicación del principio de informalismo, como consecuencias del tratamiento que recibió el procedimiento de saneamiento catastral registral en la práctica administrativa del sistema registral peruano.

Por su parte, la variable independiente fue la que originó cambios en la variable dependiente, siendo objeto de análisis por parte de la investigadora a fin de determinar su influencia. Esta variable estuvo representada por los criterios adoptados por el Tribunal Registral en la interpretación y aplicación del procedimiento de saneamiento catastral registral, los cuales buscaron suplir los vacíos normativos existentes y enfrentar los efectos de inseguridad jurídica percibidos por los ciudadanos, tanto en el momento de solicitar el procedimiento como al oponerse a este.

En cuanto a los indicadores de cada variable, estos fueron definidos en el proyecto de investigación y guardaron relación directa con las dimensiones de análisis previamente

delimitadas. Así, entre **los indicadores de la variable independiente** se consideraron las **precisiones y criterios emitidos por el Tribunal Registral** sobre el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Para la **variable dependiente**, los indicadores correspondieron a **los conceptos y dimensiones de seguridad jurídica** y **del principio de informalismo**, así como la Ley N.º 28294, su Reglamento, y en las Directivas Registrales vigentes, entre ellas la Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN y la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN.

7. TÉCNICA DE INVESTIGACIÓN E INSTRUMENTOS

La construcción del marco teórico se sustentó en una revisión exhaustiva de fuentes bibliográficas pertinentes al objeto de estudio, incluyendo libros, artículos académicos, normas legales, jurisprudencia administrativa y otros documentos especializados. Todas las fuentes consultadas fueron debidamente citadas conforme a los estándares establecidos por la American Psychological Association (APA), en su Séptima Edición, asegurando así el respeto a los derechos de autor y la integridad académica del trabajo.

Para la recolección de datos, se empleó la técnica de **investigación documental**, la cual resultó adecuada para el análisis de información contenida en fuentes primarias ya existentes, como es el caso de las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP. Esta técnica permitió seleccionar y examinar casos representativos vinculados **al procedimiento de saneamiento catastral registral**, con **el objetivo de** identificar los criterios jurídicos adoptados frente a los vacíos normativos, así como su repercusión en la seguridad jurídica y en la aplicación del principio de informalismo.

Como instrumento de recolección de datos, se utilizó **una ficha de observación documental**, diseñada específicamente para registrar de manera ordenada y sistemática los elementos jurídicamente relevantes contenidos en las resoluciones seleccionadas. Dichas resoluciones fueron descargadas en formato digital desde la plataforma oficial de Consulta de Resoluciones del Tribunal Registral de la SUNARP. Posteriormente, la información obtenida fue sistematizada y organizada en tablas mediante el uso del programa Microsoft Excel, lo cual facilitó el análisis cualitativo y comparativo de los criterios adoptados por el Tribunal a lo largo del periodo comprendido entre los años 2011 y 2023.

8. CRITERIO DE VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

La ficha de observación documental, utilizada como instrumento de recolección de datos, fue sometida a un proceso de validación por juicio de expertos, con el objetivo de asegurar su pertinencia, claridad y coherencia respecto a los objetivos específicos de la investigación, pese a que, por su naturaleza, dicho procedimiento no era estrictamente obligatorio para este tipo de instrumento.

La validación estuvo a cargo del Dr. Emilio Galdós Villena, actual Notario Público, ex Registrador Público de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa, y Vocal suplente del Tribunal Registral. El evaluador cuenta con los grados académicos de Doctor y Maestro en Derecho, y está inscrito como investigador en el Registro Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación Tecnológica (RENACYT) del CONCYTEC.

Su amplia trayectoria en investigación jurídica y docencia universitaria le otorgó la solvencia técnica necesaria para evaluar adecuadamente la idoneidad del instrumento. Para dicho fin, se le remitió el proyecto de investigación, la ficha de observación documental y una ficha adicional especialmente diseñada para la evaluación del instrumento, la cual fue completada conforme a criterios previamente establecidos.

El proceso de validación consideró cinco dimensiones: (1) claridad de redacción, (2) coherencia interna de los ítems, (3) pertinencia respecto a los objetivos de la investigación, (4) suficiencia en la cantidad de ítems y (5) garantía de confidencialidad. Cada dimensión fue evaluada en una escala de 0 a 4 puntos, considerándose válida la ficha si alcanzaba al menos 16 de los 20 puntos posibles.

9. UNIVEROS Y MUESTRA

El universo de estudio estuvo conformado por un total de 150 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la SUNARP, todas ellas vinculadas al procedimiento de saneamiento catastral registral. Este conjunto de resoluciones abarcó el periodo comprendido entre el año 2011 y el año 2023, lapso en el que se inició la implementación de la Ley N.º 28294 (2004) y

su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, hasta la culminación de la fase de análisis documental correspondiente a la presente investigación.

Las resoluciones fueron extraídas a través del sistema en línea de consulta pública del Tribunal Registral, el cual permitió acceder a los documentos emitidos durante el periodo de estudio. Una vez recopiladas, la información contenida en dichas resoluciones fue organizada y procesada cronológicamente utilizando el programa Microsoft Excel (versión 2021), lo que facilitó la estructuración, clasificación y sistematización de los datos para su posterior análisis cualitativo e interpretativo.

Dado que el tamaño del universo resultó cuantitativamente manejable, se optó por realizar un **análisis exhaustivo de la totalidad de las resoluciones obtenidas, prescindiendo del uso de técnicas de muestreo probabilístico**. Esta decisión metodológica permitió obtener una visión integral y completa de los criterios interpretativos y resolutivos adoptados **por el Tribunal Registral en el** contexto del **procedimiento de saneamiento** catastral registral, durante el periodo comprendido entre 2011 y 2023.

A continuación, se presenta la distribución anual de las resoluciones analizadas:

Universo	
Año	Cantidad de resoluciones
2011	12
2012	8
2013	9
2014	8
2015	5
2016	19
2017	14
2018	28
2019	10
2020	4
2021	12
2022	10
2023	11
TOTAL	150

10. SISTEMA DE CITACIÓN

Con el objetivo de asegurar la uniformidad, consistencia y rigurosidad en el tratamiento de las fuentes bibliográficas, la presente investigación **adoptó el sistema de citación de la American Psychological Association (APA), en su Séptima Edición**. Esta elección **se encontró en concordancia con lo dispuesto por el Reglamento** de la Escuela de Posgrado de la Universidad Católica de Santa María, aprobado el 21 de agosto de 2020, el cual estableció expresamente el uso obligatorio de dicho formato para la elaboración de tesis y demás trabajos académicos presentados en esta casa de estudios.

11. CONFIDENCIALIDAD

En atención a la protección de los datos personales y al principio de confidencialidad, se dispuso la exclusión de toda información sensible contenida en las resoluciones del Tribunal Registral, tales como nombres propios, direcciones u otros datos que pudieran comprometer la identidad de los administrados. Esta medida fue aplicada rigurosamente tanto en las fichas de observación documental como en los cuadros elaborados en el programa Microsoft Excel, generados como parte del proceso investigativo.

Adicionalmente, con el fin de preservar la seguridad de la información, la recolección y el procesamiento de los datos fueron realizados exclusivamente por la investigadora responsable del presente estudio, garantizando así el manejo reservado y ético de los documentos analizados.

12. CONFLICTO DE INTERESES

La tesista **declaró, bajo juramento, que no existió ningún conflicto de intereses** que pudiera afectar o condicionar la objetividad, imparcialidad o independencia en el desarrollo de la presente investigación. Todos los criterios, conclusiones y aportes **fueron elaborados con plena autonomía académica y ética profesional**, asegurando la transparencia y la integridad del proceso investigativo.

CAPITULO III: RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente capítulo se desarrollarán los resultados que se obtendrán como consecuencia de la aplicación del diseño metodológico previamente establecido. Esta sección no presentará conclusiones definitivas, sino que se orientará a exponer los hallazgos que emergerán del análisis de la información recolectada, en estricta correspondencia con los objetivos de la investigación.

Con tal propósito, el capítulo se organizará en función de los objetivos específicos, abordando en primer lugar cada uno de ellos de manera individual, a fin de permitir un tratamiento detallado y sistemático de las variables analizadas. A través de este enfoque, se buscará evidenciar de qué manera los criterios adoptados por el Tribunal Registral durante el periodo 2011-2023 habrán incidido en los aspectos vinculados a la seguridad jurídica y al principio de informalismo en el procedimiento de saneamiento catastral y registral.

Posteriormente, se integrarán los resultados obtenidos en función del objetivo general, lo que permitirá observar de manera global el fenómeno estudiado y proyectar inferencias fundadas sobre la hipótesis de trabajo. En esa línea, se anticipa que el análisis demostrará patrones recurrentes, vacíos normativos suplantados por decisiones administrativas, así como prácticas interpretativas que podrán haber contribuido a configurar una doctrina registral con impacto directo en los derechos de los administrados, permitiendo así sentar las bases para el análisis crítico que se desarrollará en este capítulo.

En este marco, los resultados que se expondrán buscarán no solo identificar las decisiones adoptadas por el Tribunal Registral, sino también desentrañar su fundamentación y coherencia con el marco normativo aplicable, particularmente en contextos donde la norma carecía de precisión o presentaba ambigüedades. De esta forma, el análisis no se limitará a una descripción formal de resoluciones, sino que atenderá a su dimensión interpretativa y funcional, revelando el modo en que dichas decisiones han operado como mecanismos supletorios o aclaratorios frente a las deficiencias normativas detectadas en la Ley N.º 28294 (2004), su reglamento y las directivas complementarias.

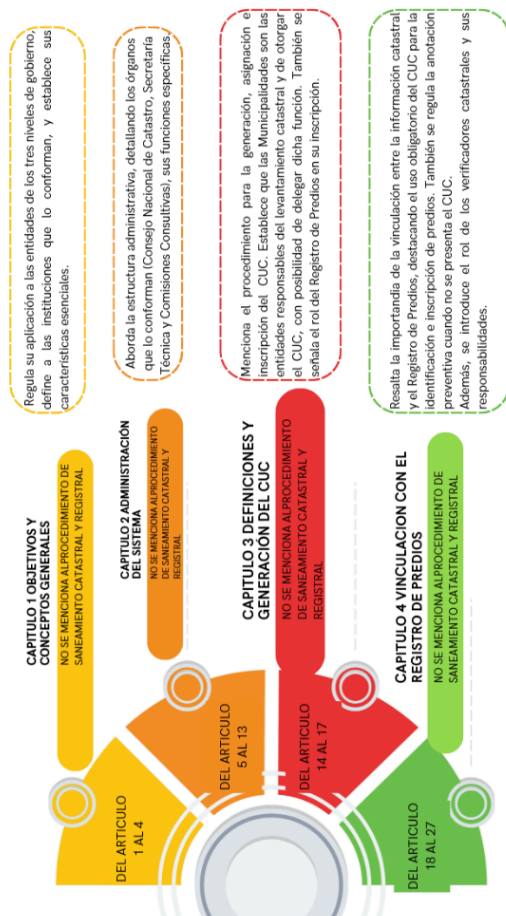
PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO

Identificar los principales vacíos y limitaciones de la Ley N.º 28294 (2004), su Reglamento (2006) y las Directivas de SUNARP (2007- 2013) en relación con el procedimiento de saneamiento catastral registral.

- a. Crítica a la Ley N.º 28294 (2004) respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral**

Figura 13

Análisis de la Ley 28294 (2004): inexistencia de referencia al procedimiento de saneamiento catastral y registral



Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: A pesar de su importancia, la Ley N.º 28294 (2004) no contempla —ni siquiera de manera enunciativa— la creación de un procedimiento específico para ¹ el saneamiento catastral y registral. Su enfoque principal se centra en la instauración del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial – SNCP, así como en la creación del CUC y la obligatoriedad de su inscripción como requisito para acceder al Registro de Predios.

Entre los aspectos más relevantes que regula esta norma destacan los siguientes:

- El CUC se establece como un identificador alfanumérico de doce dígitos asignado a cada predio, utilizado como requisito para su inscripción en el Registro de Predios.
- Todas las actividades relacionadas con la ubicación, delimitación y registro de terrenos deben apoyarse en la red geodésica oficial, lo que garantiza la precisión y uniformidad de la información relativa a límites y dimensiones prediales.
- ¹ La asignación del CUC corresponde a la municipalidad competente, mientras que su inscripción en el Registro de Predios está a cargo del registrador público.
- ¹ En el caso de predios ubicados en zonas previamente catastradas, no se requiere la presentación de nuevos planos para la asignación del CUC, dado que la información catastral ya se encuentra generada y validada.
- Si el predio se encuentra inmerso en un proceso judicial, no procede la asignación del CUC hasta que se resuelva la controversia.
- El catastro de predios se define como el inventario físico de los inmuebles del país, a cada uno de los cuales se le asigna un CUC como identificador único y obligatorio.
- Conforme al artículo 21 de la Ley, la asignación del CUC es un requisito indispensable para la inscripción definitiva de cualquier derecho real en el Registro de Predios. Esta disposición se aclara posteriormente en el artículo 55 del reglamento respectivo.
- En las zonas no catastradas, los verificadores catastrales deben realizar tareas específicas como la inspección técnica, medición y levantamiento de información geoespacial. Estas actividades incluyen la determinación de las coordenadas de los vértices de los linderos, así como otras características técnicas del predio. Los

verificadores son responsables de la veracidad de la información que presentan y, en caso de incumplimiento de la normativa o de emisión de datos incorrectos, están sujetos a un régimen sancionador.

Interpretación de resultados: Los resultados permiten identificar un vacío normativo en la Ley, ya que, pese a su relevancia en la estructuración del SNCP y la obligatoriedad del CUC, no contempla un procedimiento específico para el saneamiento catastral y registral. Esta omisión limita su eficacia práctica y obliga a que los vacíos sean cubiertos por el reglamento, directivas o criterios del Tribunal Registral, lo cual genera incertidumbre jurídica y una aplicación discontinua del procedimiento.

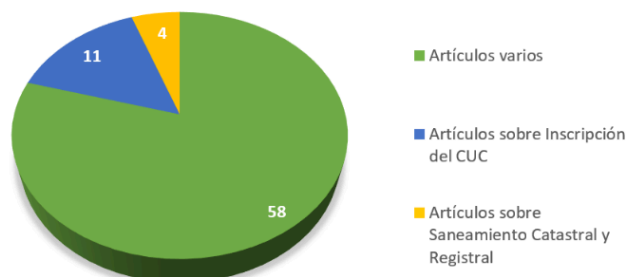
Verificación del objetivo: Por tanto, se verifica el cumplimiento del primer objetivo específico, en tanto el análisis de la Ley revela un vacío normativo respecto **del procedimiento de saneamiento catastral registral**. Esta omisión **no** es menor, pues impide que los operadores jurídicos, técnicos catastrales y usuarios del sistema cuenten con una ruta procedimental clara, previsible y uniforme para resolver discrepancias entre la realidad física del predio y su reflejo registral.

En consecuencia, esta ausencia debilita su funcionabilidad, dejando espacios que deben ser cubiertos mediante disposiciones reglamentarias dispersas o interpretaciones administrativas, con el consiguiente riesgo de decisiones contradictorias, duplicidad de criterios y afectación del principio de seguridad jurídica. Así, se confirma que la Ley no cumple con proporcionar un marco normativo suficiente para garantizar un procedimiento eficaz, coherente y transparente, lo que constituye una limitación estructural que incide negativamente en el acceso al registro y en la formalización de la propiedad.

b. Crítica al Reglamento de la Ley N° 28294 respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral

Figura 14

1
Análisis del Reglamento de la Ley 28294 (2006): falta de claridad en cuanto al procedimiento de saneamiento catastral y registral



Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: Del análisis del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006) se advierte que este cuerpo normativo contiene un total de 73 artículos, de los cuales solo 15 guardan relación directa con el procedimiento de saneamiento catastral y registral y con la inscripción del CUC: 11 artículos se refieren a la inscripción del CUC y apenas 4 regulan el procedimiento de saneamiento. Esta proporción normativa revela una regulación escasa y fragmentada de un procedimiento que resulta fundamental para el proceso de saneamiento de la propiedad predial en el Perú.

En lo que respecta a la inscripción del CUC, el Reglamento establece que este puede asignarse tanto a predios ubicados en zonas catastradas como en aquellas que aún no cuentan con catastro oficial. En las zonas catastradas, la municipalidad correspondiente ya dispone de la información georreferenciada del predio, lo que facilita la asignación directa del CUC. Por el contrario, en las zonas no catastradas, es necesario que un verificador catastral autorizado realice el levantamiento de la información técnica y gestione su inscripción ante la municipalidad competente.

¹ El procedimiento de saneamiento catastral y registral, por su parte, se activa cuando se detecta una discrepancia entre la información contenida en el Registro de Predios y la información catastral levantada en campo al momento de solicitar la inscripción del CUC. El Reglamento prevé dos escenarios distintos: cuando el predio se encuentra dentro de la base catastral digital, y cuando no.

En el primer supuesto, identificada la discrepancia, el registrador debe realizar una anotación preventiva en la partida del predio y notificar a los propietarios ¹ colindantes mediante esquila en el predio y publicaciones en el Diario Oficial El Peruano y otro diario de circulación nacional. Si no se presenta oposición dentro del plazo de 30 días calendario desde la última publicación, la anotación preventiva se convierte en definitiva. En caso de oposición, esta es resuelta por la Unidad Registral, decisión que puede ser impugnada ante el Tribunal Registral, sin perjuicio de que también proceda una acción contenciosa administrativa posterior.

En el segundo escenario, cuando el predio no se encuentra en la base catastral digital, la Oficina de Catastro debe realizar un estudio técnico para determinar si el saneamiento afecta derechos de terceros. Si no se identifican afectaciones, se rectifican las inexactitudes y se procede con la inscripción del CUC. En caso contrario, se notifica a los presuntos afectados y se convoca a una reunión informativa para explicar la superposición detectada. Se realiza una audiencia conciliatoria entre las partes. Si se alcanza un acuerdo, este se formaliza mediante un acta que habilita la inscripción del CUC; si no se logra consenso, la controversia debe ser resuelta ante el Juzgado Especializado en lo Civil correspondiente.

Sin embargo, del análisis realizado emergen diversos aspectos no regulados o deficientemente desarrollados en el Reglamento:

- El primero de ellos es la falta de claridad sobre el carácter obligatorio de la ⁷ inscripción del CUC. Mientras el artículo 21 de la Ley establece que el CUC es requisito indispensable para la inscripción definitiva de cualquier derecho real, el artículo 55 del Reglamento introduce matices: limita dicha obligatoriedad a los casos en que el predio esté ubicado en una zona catastrada y se solicite la inscripción de un acto que requiera informe técnico del área de Catastro. A su vez,

el artículo 22 señala que en zonas no catastradas los titulares “podrán” contratar a un verificador catastral, lo cual introduce un margen de discrecionalidad que puede interpretarse como una excepción a la obligatoriedad. Esta ambigüedad normativa afecta la seguridad jurídica del sistema, al no establecer de manera precisa si la inscripción del CUC constituye un requisito universal o si existen salvedades según la ubicación del predio.

- Otro aspecto crítico es la mención de una posible audiencia conciliatoria en casos de conflicto, sin que el Reglamento desarrolle normativamente esta figura. No se regula ni la naturaleza ni los alcances de la conciliación, ni se establece quién debe conducir dicha audiencia, qué formación debe tener, ni bajo qué condiciones tendría efectos vinculantes. Esta omisión genera incertidumbre práctica, especialmente si se considera que los registradores o personal de SUNARP no están capacitados ni facultados normativamente para desempeñar funciones conciliatorias. En la práctica, esto puede provocar dilaciones, conflictos mal gestionados y una sobrecarga administrativa adicional sobre los órganos registrales.

Interpretación de resultados: Del análisis realizado se desprende que el Reglamento presenta una regulación ambigua e insuficiente sobre el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Aunque contiene algunas disposiciones sobre la inscripción del CUC y regula en parte los pasos a seguir **en caso de discrepancias entre la información catastral y registral**, la normativa resulta incompleta y poco clara en aspectos fundamentales, como la obligatoriedad de la inscripción del CUC y la operatividad de mecanismos de conciliación extrajudicial. Esta situación genera un marco normativo que no proporciona directrices coherentes ni procedimientos estandarizados para los actores involucrados, lo que incrementa la carga interpretativa del registrador, debilita la seguridad jurídica del administrado y puede generar desigualdad de trato.

Verificación del objetivo: Se verifica así el cumplimiento del objetivo específico, pues se identifican vacíos normativos significativos, tanto en el diseño del procedimiento como en la definición de competencias y mecanismos de solución de controversias. Esta precariedad normativa obliga a recurrir constantemente a criterios administrativos y decisiones del Tribunal Registral para llenar esos vacíos, lo que compromete la predictibilidad del sistema y refuerza la necesidad de una reforma normativa integral.

c. **Crítica a la Directiva N° 001-2007-SUNARP/SN respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral**

Tabla N° 003

Aspectos positivos y deficiencias identificadas en la Directiva y críticas correspondientes

Aspectos positivos de la Directiva	Deficiencias normativas identificadas por la Directiva
La Directiva identificó deficiencias previas en el procedimiento de saneamiento catastral y registral.	No se define con precisión cuáles son los documentos pertinentes para solicitar la inscripción del CUC, lo que genera incertidumbre tanto para los administrados como para los operadores registrales.
Asimismo propuso soluciones como aclarar cuál es la documentación requerida para la anotación preventiva. Se fijaron plazos, como los 60 días hábiles de vigencia de la anotación preventiva, los 5 días para notificaciones, y los 30 días para la inscripción definitiva sin oposición. Esto intentó brindar predictibilidad al proceso.	Asimismo, la norma no establece con claridad cuál es la entidad competente para determinar la existencia de una discrepancia entre la información registral y la catastral.
Permitió a los colindantes y afectados participar mediante oposiciones, con un procedimiento escalonado (Gerencia Registral, Tribunal Registral, Poder Judicial), lo que reforzó el debido proceso.	Por otro lado, surge la duda respecto a si es posible suspender la vigencia de la anotación preventiva una vez realizada. Igualmente, existen ambigüedades en torno al mecanismo de notificación a los colindantes: no se precisa de qué manera debe efectuarse dicha notificación, ni se aclara si el domicilio válido es el que figura en el DNI o aquel que consta en la partida registral del predio.

Del mismo modo, se mantiene la incertidumbre sobre el cómputo del plazo de 15 días hábiles para interponer una demanda contencioso-administrativa contra lo resuelto por el Tribunal Registral, ya que no se especifica si dicho plazo debe contarse desde la emisión de la resolución o desde su notificación al administrado. Estas omisiones evidencian una debilidad normativa que afecta la seguridad jurídica del procedimiento.

Cabe precisar que esta Directiva fue finalmente derogada mediante el artículo segundo de la Resolución N.º 075-2013-SUNARP-SN, que aprobó la nueva Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN.

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: La Directiva vigente desde el 2 de mayo de 2007 hasta su derogación mediante la Resolución N.º 075-2013-SUNARP-SN, representó un esfuerzo institucional importante por ordenar y regular el procedimiento de saneamiento catastral y registral en un contexto marcado por vacíos normativos.

Uno de sus principales aportes fue reconocer de manera expresa las deficiencias existentes en la regulación previa, proponiendo algunas medidas para mejorar la operatividad del procedimiento. Entre los avances más destacables se encuentra la identificación de la documentación mínima necesaria para iniciar una anotación preventiva, como el plano catastral georreferenciado, la hoja de referencia catastral y el informe técnico que evidencie discrepancias. Además, la Directiva incorporó plazos procesales específicos, como los 60 días hábiles de vigencia de la anotación preventiva, 5 días para efectuar notificaciones y 30 días para convertir la anotación en inscripción definitiva en caso de no existir oposición, lo que aportó elementos de previsibilidad al trámite registral.

Asimismo, se consolidó un esquema escalonado de garantías procesales que permitía a los colindantes y demás afectados presentar oposición dentro de plazos establecidos. Estas oposiciones debían ser resueltas inicialmente por la Gerencia Registral (hoy Unidad Registral), con posibilidad de apelación ante el Tribunal Registral, y, en última instancia, vía demanda contencioso-administrativa ante el Poder Judicial. Este diseño fortalecía el principio del debido proceso dentro del ámbito registral, permitiendo el control y la defensa de derechos potencialmente afectados durante el saneamiento predial.

No obstante, a pesar de estos avances, la Directiva adolecía de varias deficiencias normativas que limitaban su eficacia. Entre ellas, destaca la falta de precisión respecto a los documentos requeridos para solicitar la inscripción del CUC, lo que generaba incertidumbre tanto para los usuarios como para los operadores del sistema. Tampoco se especificaba con claridad cuál era la entidad competente para determinar la existencia de discrepancias entre la información registral y la catastral, dejando un margen amplio de discrecionalidad operativa. Además, no se regulaba la posibilidad de suspender la vigencia de la anotación preventiva, lo que planteaba dudas sobre el manejo de contingencias o casos complejos.

Otro punto crítico era la ambigüedad en los mecanismos de notificación a los colindantes, ya que no se determinaba el medio de notificación ni el domicilio válido para ello, dejando abierta la discusión sobre si debía considerarse el que figura en el DNI o el consignado en la partida registral. Finalmente, se advertía falta de certeza en el cómputo del plazo para interponer la demanda contencioso-administrativa contra lo resuelto por el Tribunal Registral, al no precisarse si dicho plazo se contaba desde la emisión de la resolución o desde su notificación formal. Estas omisiones, en conjunto, debilitaban la seguridad jurídica del procedimiento y evidenciaban la necesidad de una reforma normativa integral.

En atención a estas observaciones, la Directiva fue finalmente derogada y reemplazada por la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN, aprobada mediante Resolución N.º 075-2013-SUNARP-SN, con el objetivo de superar las deficiencias detectadas y brindar mayor claridad y eficiencia al procedimiento de saneamiento catastral y registral.

Interpretación de resultados:

La revisión de la Directiva N.º 001-2007-SUNARP-SN permite concluir que, si bien esta representó un avance institucional al reconocer las deficiencias normativas existentes y proponer medidas orientadas a mejorar la operatividad del procedimiento de saneamiento catastral y registral, persistieron vacíos normativos relevantes que limitaron su efectividad.

El aporte de establecer plazos concretos, definir ciertos documentos necesarios para la anotación preventiva y articular un esquema de oposición por parte de terceros constituyó un intento por dotar al procedimiento de mayor previsibilidad y garantía del debido proceso. Sin embargo, aspectos claves quedaron sin desarrollar o regulados de manera ambigua, como la competencia para determinar discrepancias entre catastro y registro, la posibilidad de suspender la vigencia de la anotación preventiva, los mecanismos de notificación a colindantes y el cómputo de plazos judiciales.

Verificación del Objetivo: Las omisiones señaladas generaron incertidumbre jurídica tanto para los administrados como para los operadores registrales y, en conjunto, evidenciaron la insuficiencia de la Directiva para resolver integralmente las falencias normativas ya existentes. Por tanto, estos resultados permiten afirmar que se verifica el cumplimiento del objetivo específico, en tanto se han identificado limitaciones sustantivas dentro de la normativa secundaria que afectaron directamente la claridad y funcionalidad del procedimiento de saneamiento catastral y registral.

d. Crítica a la Directiva N° 002-2013-SUNARP/SN respecto a la falta de claridad en el procedimiento de saneamiento catastral y registral

Tabla N° 004

Aspectos positivos y deficiencias identificadas en la Directiva

Aspectos positivos de la Directiva	Deficiencias normativas identificadas por la Directiva
Uno de los principales avances de esta directiva fue la precisión de la documentación requerida para solicitar la inscripción del CUC, diferenciando	Uno de los aspectos problemáticos de la Directiva es la ambigüedad en torno a la autoridad encargada de efectuar las notificaciones – regulado en el punto 5.5 -,

los requisitos según el tipo de solicitante. aunque el texto señala que el Registrador debe elevar un informe a la Gerencia

- Verificadores catastrales o Registral (hoy Unidad Registral) para que titulares catastrales: solicitud de esta última se encargue de las inscripción del CUC y hoja notificaciones, el modelo de esquila informativa catastral emitida por contenido en el Anexo N.º 03 de la misma la entidad generadora de catastro. Directiva muestra que es el propio Registrador quien firma dicho documento. Esta inconsistencia normativa genera confusión sobre la correcta aplicación del procedimiento y evidencia la necesidad de una aclaración formal, a fin de evitar contradicciones operativas entre el texto
- Entidad pública que actúa en el marco de programas de titulación y comunidades campesinas o nativas: solicitud y plano catastral georreferenciado. normativo y los formatos institucionales.

Respecto a la verificación de discrepancias, se establece que la

Oficina de Catastro de SUNARP es la encargada de emitir un informe técnico en el que se determine si existe o no una discrepancia entre la información catastral y registral. En caso de señalar tal discrepancia, e identificar también las partidas registrales de los predios colindantes que podrían verse afectados.

Para iniciar formalmente el procedimiento de saneamiento, será necesario presentar tanto los documentos requeridos para la inscripción del CUC como el informe técnico que evidencie la discrepancia detectada.

Esta contradicción normativa origina una serie de problemas jurídicos y administrativos que comprometen la validez y eficacia del procedimiento. En primer lugar, desde una perspectiva de garantías procesales, la falta de claridad sobre la autoridad notificadora puede afectar directamente la validez de la notificación. Si esta no es efectuada por el órgano competente o si existe incertidumbre respecto a su legitimidad, podría configurarse una vulneración al debido proceso, lo que impactaría en la eficacia de la oposición y en el respeto del derecho de defensa de los terceros potencialmente afectados.

La directiva también regula la figura de la anotación preventiva, estableciendo una vigencia de 80 días hábiles desde su extensión, con posibilidad de suspensión si se presenta oposición. Esta anotación debe inscribirse tanto en la partida del predio objeto de saneamiento como en las partidas registrales de los predios colindantes que resulten involucrados por la superposición detectada.

En cuanto a la liquidación registral, se precisa que el solicitante deberá abonar los conceptos correspondientes al derecho registral por el acto de anotación preventiva y al costo de las notificaciones, este último equivalente al 0.21% de una Unidad Impositiva Tributaria (UIT), conforme al arancel aprobado por el Decreto Supremo N.º 037-94-JUS.

La notificación es otro aspecto desarrollado por la directiva, estableciéndose:

- Se notificará mediante esquila al solicitante para que, en un plazo de 5 días hábiles, realice las publicaciones respectivas en los diarios.
- Además, se debe notificar a los titulares registrales y catastrales colindantes en la dirección del

En segundo lugar, a nivel operativo, esta ambigüedad genera inseguridad y disparidad en la actuación de las distintas oficinas registrales, ya que algunas pueden interpretar que la competencia para notificar recae en el Registrador, mientras que otras trasladan esa responsabilidad a la Unidad Registral. Esta falta de uniformidad afecta el principio de predictibilidad en la aplicación de normas administrativas, lo que resulta particularmente grave tratándose de un procedimiento que tiene efectos directos sobre derechos de propiedad y seguridad jurídica.

Finalmente, es importante recordar que la notificación constituye el medio esencial para garantizar la participación de los terceros colindantes, quienes deben contar con la posibilidad real y efectiva de ejercer su derecho de oposición. Si la notificación no se realiza conforme a lo previsto o si su validez puede ser cuestionada por defectos de competencia, se pone en riesgo no solo la validez del procedimiento, sino también la tutela efectiva de los derechos de los administrados involucrados en el proceso de saneamiento catastral y registral.

predio afectado, así como en el domicilio que figure en su DNI, o, en el caso de personas jurídicas, en el domicilio registrado ante la SUNAT.

- En situaciones donde se desconozca la identidad del titular registral o catastral, la notificación deberá dirigirse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), en calidad de representante de los predios del Estado.

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: Esta Directiva representó un intento por mejorar ² el procedimiento de saneamiento catastral y registral, luego de identificarse deficiencias en la normativa anterior. Entre sus principales avances se encuentra la precisión de la documentación exigida para la inscripción del CUC, diferenciando los requisitos según el tipo de solicitante, lo que permitió dotar al procedimiento de mayor claridad y previsibilidad desde su fase inicial.

Asimismo, se establecieron reglas más detalladas para la verificación de discrepancias entre la información registral y la catastral, atribuyéndose dicha función a la Oficina de Catastro, la cual debía emitir un informe técnico identificando también los predios colindantes posiblemente afectados. Este informe, junto con los documentos exigidos para la inscripción del CUC, constituyó el requisito mínimo para ¹ el inicio formal del procedimiento de saneamiento.

La norma también reguló la figura de ¹ la anotación preventiva, estableciendo una vigencia de 80 días hábiles, su inscripción en partidas colindantes, y su posible suspensión en caso de oposición.

En relación con los aspectos operativos, la Directiva desarrolló mecanismos de notificación que comprendían tanto al solicitante como a los colindantes registrados y no identificados, incluyendo a la SBN en representación de los predios del Estado.

No obstante, el procedimiento aún presenta importantes vacíos. Una de las deficiencias más notorias es la ambigüedad en la determinación de la autoridad responsable de efectuar las notificaciones. Mientras el texto principal señala que la Gerencia Registral debe asumir esta función, el modelo de esquila de notificación incluido como anexo evidencia que es el Registrador quien firma el documento. Esta contradicción normativa genera confusión sobre la aplicación del procedimiento y puede afectar la validez de las notificaciones, comprometiendo la participación de terceros colindantes y, con ello, la garantía del debido proceso.

Interpretación de resultados: Del análisis de la Directiva se puede afirmar que, si bien esta norma representó un avance respecto a su predecesora, al introducir mejoras en la precisión documental, los plazos procedimentales y las formas de participación de los colindantes, persisten limitaciones normativas significativas que afectan la coherencia y eficacia **del procedimiento de saneamiento catastral y registral.**

Entre **los** aspectos positivos más relevantes se encuentra la clarificación de los documentos necesarios para solicitar la inscripción del CUC, diferenciados según el tipo de solicitante, así como la obligación de acompañar el procedimiento con **un informe técnico emitido por la Oficina de Catastro** que determine si hubiera **discrepancias entre la información registral y catastral**. Asimismo, se reguló **de** forma más precisa la anotación preventiva, su vigencia, su alcance registral respecto a los predios colindantes y las obligaciones de notificación, lo que constituyó un intento de dotar de mayor seguridad y estructura al procedimiento.

Sin embargo, pese a estos avances, la Directiva mantiene vacíos normativos que afectan directamente principios fundamentales como la seguridad jurídica, la predictibilidad y el debido proceso. Uno de los más relevantes es la ambigüedad respecto a la autoridad responsable de efectuar las notificaciones. Mientras el texto normativo (punto 5.5) señala que la función corresponde a la Gerencia Registral, el modelo oficial de esquila de notificación, incluido como anexo, muestra que es el Registrador quien firma la

comunicación. Esta inconsistencia genera un riesgo jurídico importante, ya que la validez de la notificación podría ser cuestionada por no emanar del órgano competente, afectando así la legitimidad del procedimiento y el derecho de defensa de los terceros involucrados. Además, esta contradicción genera disparidad de criterios entre oficinas registrales, debilitando la uniformidad en la aplicación del procedimiento y cargando de incertidumbre a los operadores del sistema.

Verificación del Objetivo: En ese sentido, se verifica el cumplimiento del primer objetivo específico de esta investigación, al haberse identificado limitaciones normativas claras dentro de la Directiva analizada. Si bien esta norma introdujo mejoras puntuales en comparación con su versión anterior, no logró superar las deficiencias estructurales del marco normativo, lo que obliga a una permanente interpretación por parte de los operadores registrales y, en última instancia, del Tribunal Registral, para suplir los vacíos y contradicciones normativas que afectan la funcionalidad del procedimiento de saneamiento catastral y registral.

SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO

Analizar los criterios adoptados por el Tribunal Registral entre 2011 y 2023 que han actuado como mecanismos supletorios frente a dichas deficiencias normativas.

a. Documentación pertinente para la inscripción del CUC

Tabla N° 005

Cuadro comparativo de documentación requerida para la inscripción del CUC

Resolución	Documentos exigidos en las observaciones o tachas del Registrador Público	Problema principal	Respuesta del Tribunal Registral
N.º 445-A-2011-SUNARP-TR-L	Se solicita documentación técnica conforme a Ley 28294 y su reglamento, pero no se especifica qué documentos.	La ausencia de criterios uniformes y consistentes por parte de los registradores públicos respecto a los documentos requeridos para la inscripción del CUC genera inseguridad jurídica y dificulta la	En zonas catastradas Solicitud de inscripción del CUC. Hoja informativa catastral emitida por la entidad generadora de catastro correspondiente.
N.º 757-2011-SUNARP-TR-L	Se indica que no basta solo el plano, debe presentarse		

	también la Hoja Informativa Catastral.	eficacia del procedimiento de saneamiento catastral y registral.	En zonas no catastradas, se requiere:
N.º 1689-2011-SUNARP-TR-L	Se requiere plano catastral según formato y documentación gráfica firmada por verificador catastral.		Solicitud de inscripción del CUC.
N.º 168-2018-SUNARP-TR-L	Se exige la Hoja Informativa Catastral y documentación conforme a demás normas registrales, pero no se especifica qué documentos.		Plano catastral impreso y digital, georreferenciado en el sistema geodésico oficial (WGS84), elaborado conforme al formato técnico aprobado por SNCP. Dicho plano debe contener la identificación de los colindantes registrales o catastrales, y contar con la firma del verificador catastral, así como el visado de la municipalidad correspondiente.
N.º 2233-2018-SUNARP-TR-L	El plano catastral no señala colindancias, lo cual es observado.		
N.º 230-2022-SUNARP-TR-A	Falta Hoja Informativa Catastral y el plano no está visado por la municipalidad.		

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: El análisis de las resoluciones contenidas en la Tabla superior permite advertir la existencia de un patrón de inconsistencia en los criterios aplicados por los registradores públicos respecto a los requisitos documentales exigidos para la inscripción del CUC. Si bien las resoluciones revisadas hacen referencia a la Ley N.º 28294 y su reglamento, se evidencia una falta de uniformidad en la identificación de los documentos técnicos necesarios para el procedimiento registral.

Por ejemplo, en la Resolución N.º 445-A-2011-SUNARP-TR-L, el registrador invoca la normativa aplicable sin detallar cuáles son los documentos exigidos, dejando un margen amplio de interpretación. En contraste, otras resoluciones como la N.º 757-2011-SUNARP-TR-L y la N.º 168-2018-SUNARP-TR-L sí exigen de manera expresa la Hoja

Informativa Catastral, mientras que en la Resolución N.º 1689-2011-SUNARP-TR-L se establece la necesidad de presentar un plano catastral en formato técnico SNCP y con la firma del verificador catastral. En la Resolución N.º 2233-2018-SUNARP-TR-L se observa la omisión de las colindancias en el plano catastral, y en la N.º 230-2022-SUNARP-TR-A, se evidencia la falta tanto de la Hoja Informativa como del visado municipal del plano.

Ante estas observaciones, el Tribunal Registral actuó como un ente supletorio, estableciendo criterios más claros respecto a la documentación mínima necesaria para proceder con la inscripción del CUC. De forma diferenciada para zonas catastradas y no catastradas, las resoluciones consolidaron una práctica que ha contribuido progresivamente a estandarizar los requisitos técnicos y registrales exigidos

Interpretación de resultados: Los resultados demuestran que, ante la ambigüedad normativa existente, los registradores públicos aplicaban criterios dispares al momento de exigir documentos para la inscripción del CUC. Esta situación generaba inseguridad jurídica para los usuarios, quienes se enfrentaban a exigencias cambiantes e incluso contradictorias dependiendo de la zona geográfica o la interpretación individual del registrador.

El Tribunal Registral, a través de las resoluciones analizadas, cumplió un rol normativo supletorio, al precisar cuáles eran los documentos esenciales para la inscripción del CUC, incluso en ausencia de una regulación exhaustiva en el Reglamento de la Ley N.º 28294. Esta función permitió reducir la discrecionalidad de los registradores y reforzar la predictibilidad del procedimiento.

En particular, el Tribunal estableció como documentación indispensable la solicitud de inscripción, la Hoja Informativa Catastral y el plano catastral georreferenciado, firmado por verificador catastral y visado por la municipalidad, según corresponda a zonas catastradas o no catastradas. La inclusión de estos elementos busca asegurar la legitimidad técnica y jurídica del proceso de saneamiento, contribuyendo a su eficacia.

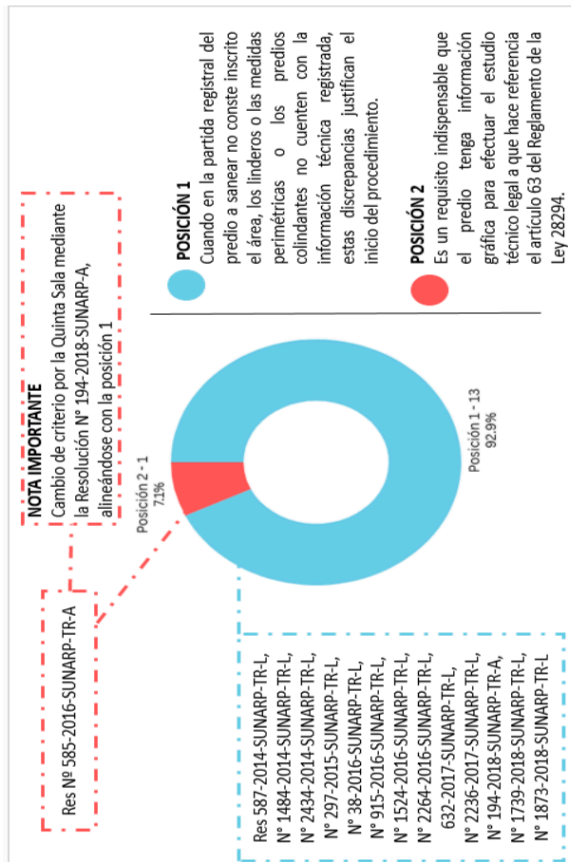
Verificación del objetivo: Este primer análisis confirma el cumplimiento del segundo objetivo específico de la investigación, ya que las resoluciones examinadas evidencian

que el Tribunal Registral ha suplido vacíos y ambigüedades normativas a través de criterios técnicos y registrales que buscan uniformizar el procedimiento. Estos criterios no solo han permitido precisar aspectos no contemplados expresamente en la Ley N.º 28294 ni en su reglamento, sino que también han contribuido a brindar mayor seguridad jurídica y previsibilidad a los administrados. Asimismo, han orientado la actuación de los registradores a nivel nacional, reduciendo decisiones contradictorias y fortaleciendo la coherencia institucional.

b. ² Inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral cuando el predio a sanear no cuenta con información gráfica

Figura 15

Cuadro comparativo sobre las posiciones del Tribunal Registral sobre el inicio del procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral cuando el predio no cuenta con información gráfica.



Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: El análisis de 14 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre 2014 y 2018 evidencia dos posturas diferenciadas respecto al inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral cuando el predio no cuenta con información gráfica inscrita.

Posición 1 (mayoritaria, 13 resoluciones): Sostiene que la ausencia de información técnica (área, linderos, medidas perimétricas o predios colindantes) justifica el inicio del procedimiento de saneamiento, pues justamente busca subsanar estas omisiones.

Posición 2 (minoritaria, 1 resolución): Considera que contar con información gráfica es un requisito previo e indispensable para efectuar el estudio técnico legal, según el artículo 63 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2004).

Destaco que la única resolución que representa la posición 2 - emitida por la Sala de Arequipa - fue posteriormente modificada por la misma sala, que en 2018 – mediante la Resolución N.º 194-2018-SUNARP-A- adoptó la postura mayoritaria, alineándose así con la interpretación dominante.

Interpretación de resultados: La evidencia muestra que, frente a una ambigüedad normativa sobre si puede iniciarse el procedimiento de saneamiento sin información gráfica inscrita, el Tribunal Registral —a través de una clara mayoría de resoluciones— adoptó una interpretación funcional en la cual se considera la finalidad para la cual fue creada la norma: el procedimiento de saneamiento existe justamente para corregir la carencia de datos técnicos registrales.

Esta postura prioriza el principio de informalismo y la finalidad del procedimiento de saneamiento, interpretando que no puede exigirse como requisito previo lo que se busca precisamente regularizar. En cambio, la postura minoritaria representó una visión más restrictiva y formalista, que fue luego rectificada, reforzando así el criterio uniforme a favor del acceso al procedimiento. El cambio de criterio de la Sala de Arequipa refuerza la idea de que el Tribunal Registral no solo suple vacíos normativos, sino que también construye progresivamente una línea interpretativa coherente, orientada a facilitar el saneamiento físico-legal de predios.

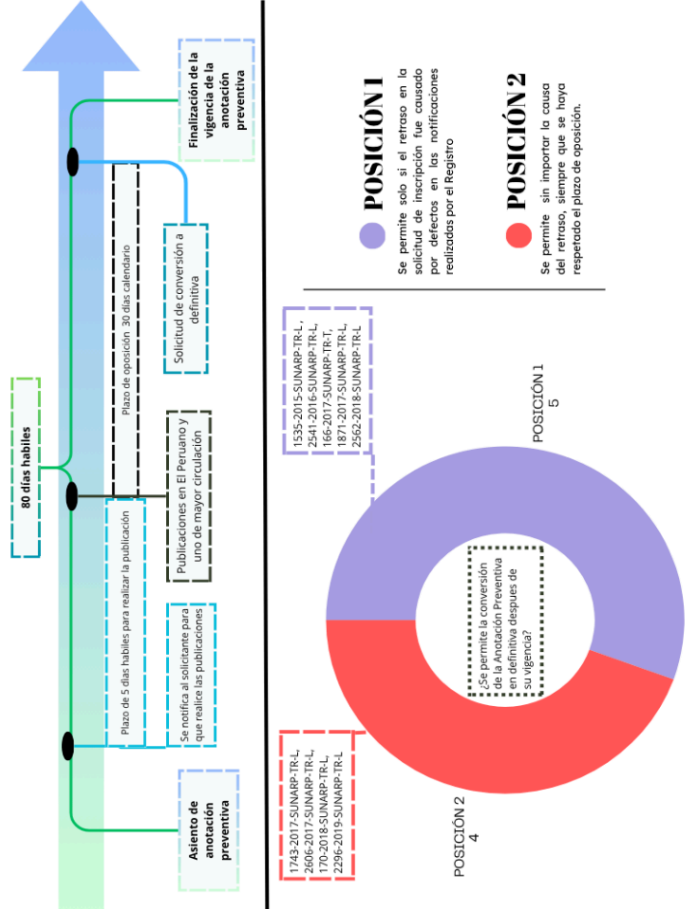
Verificación del objetivo: Este análisis confirma el segundo objetivo específico de la tesis, al demostrar que el Tribunal Registral ha suplido una deficiencia normativa relevante mediante criterios interpretativos uniformes. Ante la falta de precisión en el Reglamento sobre este punto, el Tribunal ha definido —mediante sus resoluciones— que la ausencia de información gráfica no impide el inicio del procedimiento, sino que más

bien lo justifica. Este rol supletorio ha fortalecido la seguridad jurídica de los usuarios del sistema registral y ha promovido el acceso al saneamiento, evitando interpretaciones excesivamente formalistas que podrían bloquear injustificadamente el procedimiento.

c. Posibilidad de la conversión de la anotación preventiva después del plazo de vigencia

Figura 16

Cuadro comparativo sobre las posiciones del Tribunal Registral sobre la posibilidad de conversión de la anotación preventiva después del plazo de vigencia.



Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: Con la Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN se establecieron nuevos plazos en el procedimiento de saneamiento catastral y registral, destacando: Vigencia de la anotación preventiva: 80 días hábiles desde su inscripción. Y el plazo para presentar oposición: 30 días calendario desde la última publicación.

Ante la pregunta ⁶ ¿Se permite la conversión de la anotación preventiva en inscripción definitiva después de su vencimiento?, se identificaron dos posturas registrales en las resoluciones emitidas entre 2015 y 2019:

Posición 1 (mayoritaria, 5 resoluciones): La conversión es válida solo si el retraso se debió a fallas del Registro, específicamente en las notificaciones. Esta postura se sustenta en el principio de jerarquía normativa, recordando que ni la Ley N.º 28294 (2004) ni su Reglamento (2006) establecen un plazo de vigencia para la anotación preventiva, y que este solo ha sido fijado por una directiva interna. Asimismo, se invoca que el Reglamento (2006), establece un plazo imperativo de 30 días para la oposición, sugiriendo que este debe prevalecer sobre cualquier plazo de menor jerarquía. Desde esta perspectiva, cuando el incumplimiento deriva de omisiones del propio Registro, no corresponde perjudicar al administrado con la caducidad de su anotación preventiva

Posición 2 (minoritaria, 4 resoluciones): Se permite la conversión sin importar la causa del retraso, siempre que el plazo de oposición se haya respetado. Esta postura se fundamenta en el principio de informalismo establecido por la Ley N.º 27444 (2001), el cual orienta a interpretar los procedimientos de manera favorable al administrado, evitando exigencias formales innecesarias que puedan obstaculizar la finalidad del procedimiento. Se considera que lo esencial es haber garantizado la publicidad del proceso y el derecho de oposición de terceros, sin que el vencimiento del plazo de la anotación preventiva deba constituir un impedimento insalvable.

Esta divergencia de criterios refleja no solo un vacío normativo, sino también una tensión entre una visión más formalista y otra más flexible y finalista del procedimiento de saneamiento.

Interpretación de resultados: El análisis evidencia una divergencia interpretativa en el Tribunal Registral respecto a la rigidez ¹ del plazo de vigencia de la anotación preventiva.

La posición 1, de corte más formalista, condiciona la conversión únicamente cuando el retraso es atribuible al Registro, manteniendo una lectura estricta del procedimiento.

Por el contrario, la posición 2 expresa una postura más flexible, centrada en la finalidad del procedimiento y en la tutela efectiva del derecho de propiedad. Esta postura considera que si el plazo de oposición fue respetado, permitir la conversión contribuye a la regularización del predio, sin generar perjuicio a terceros.

Ambas posiciones buscan garantizar seguridad jurídica, pero desde enfoques distintos: uno centrado en la forma y otro en el resultado práctico del saneamiento.

Verificación del objetivo: Este análisis verifica el segundo objetivo específico de la investigación, ya que muestra cómo el Tribunal Registral ha debido suplir el vacío normativo respecto a los efectos del vencimiento del plazo de vigencia de la anotación preventiva. Las resoluciones demuestran que, ante la ambigüedad normativa, el Tribunal ha emitido criterios orientadores, aunque no plenamente uniformes, que han influido en la práctica registral. Este ejercicio interpretativo evidencia su función supletoria y confirma la necesidad de contar con una regulación más clara y coherente sobre los efectos del vencimiento y las condiciones de conversión a inscripción definitiva.

En síntesis, los resultados ponen de manifiesto que la falta de precisión legislativa traslada al Tribunal Registral la carga de definir, caso por caso, el equilibrio entre seguridad jurídica y efectividad del saneamiento. Si bien ello ha permitido dar respuesta a situaciones concretas, la coexistencia de criterios rígidos y flexibles genera márgenes de incertidumbre para los operadores jurídicos y los administrados, lo que refuerza la conveniencia de una reforma normativa que positivice los criterios más garantistas y proporcionales identificados en la práctica registral.

d. Criterios establecidos por el Tribunal Registral respecto a las observaciones por los Registradores sobre las publicaciones exigidas en el procedimiento de saneamiento catastral y registral.

Tabla N° 006

Criterios del Tribunal Registral respecto a las observaciones formuladas por los Registradores sobre las publicaciones en el procedimiento de saneamiento catastral y registral

Observación del Registrador Público	Criterio del Tribunal Registral	Resoluciones relevantes
El procedimiento no puede continuar si la publicación se realizó después de los 5 días hábiles desde la notificación.	El retraso es irrelevante si se garantiza el plazo completo de 30 días calendario para oposición.	751-2013-SUNARP-TR-L 2396-2020-SUNARP-TR-L 1215-2016-SUNARP-TR-L 1400-2016-SUNARP-TR-L
La última publicación fue realizada después de vencida la vigencia de la anotación preventiva.	Se respeta el plazo de oposición contado desde la publicación. Si el error es imputable a SUNARP, no debe perjudicar al administrado.	1913-2017-SUNARP-TR-L
La publicación contiene errores en los nombres de los colindantes.	No invalida la publicación si la identidad del colindante puede deducirse de la demás información publicada.	295-2015-SUNARP-TR-L 2199-2016-SUNARP-TR-L
El solicitante realizó las publicaciones antes de notificar a los colindantes.	No afecta la validez si la publicación se realizó dentro de los 5 días hábiles contados desde el mandato de publicar.	1077-2018-SUNARP-TR-L
No procede la solicitud de inscripción de una rectificación del contenido de la publicación.	No procede su inscripción, ya que no constituye un acto inscribible conforme a la normativa registral.	1484-2019-SUNARP-TR-L

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: El análisis de diversas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral permite identificar una serie de observaciones recurrentes formuladas por los registradores públicos respecto al cumplimiento de las publicaciones exigidas en el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Estas observaciones se centraron principalmente en aspectos formales del proceso, como la oportunidad de la publicación, la secuencia entre notificación y publicación, errores materiales en los datos publicados, y la vigencia de la anotación preventiva.

En respuesta, el Tribunal Registral ha asumido criterios supletorios que privilegian la finalidad del procedimiento por encima de formalismos excesivos. Por ejemplo, frente a observaciones sobre publicaciones realizadas fuera del plazo de cinco días hábiles desde la notificación, el Tribunal ha considerado que ese retraso es irrelevante mientras se garantice el plazo completo de 30 días calendario para la oposición. Asimismo, ha sostenido que si la publicación se realiza luego de la vigencia de la anotación preventiva por errores imputables a SUNARP, ello no puede perjudicar al administrado. También se ha pronunciado sobre errores materiales en los nombres de colindantes, señalando que no invalidan la publicación si la identidad puede deducirse por otros datos. Otro criterio adoptado es que la publicación previa a la notificación no invalida el procedimiento, siempre que se haya realizado dentro del plazo general desde el mandato de publicar. Finalmente, ha precisado que la rectificación del contenido de la publicación no es un acto inscribible en el registro.

Interpretación de resultados: Los resultados muestran que el Tribunal Registral ha optado por un enfoque funcionalista – interpreta la norma por su fin o para que fue creada -, basado en la finalidad de la publicación: garantizar la publicidad del procedimiento y el derecho de oposición de terceros. Frente a observaciones formalistas por parte de los registradores, los criterios del Tribunal han privilegiado el principio de razonabilidad y el interés del administrado, reconociendo que los errores menores o las irregularidades no esenciales no deben invalidar el procedimiento si no afectan su objetivo central.

Este enfoque también revela una comprensión integral del procedimiento de saneamiento, en el cual las publicaciones tienen un fin sustancial más que meramente formal. Así, el Tribunal interpreta los plazos, secuencias y contenidos de las publicaciones con flexibilidad, siempre que se respete el derecho de terceros a ejercer oposición. En consecuencia, se refuerza una visión del procedimiento como un medio de corrección y adecuación registral, no como una trampa burocrática.

Verificación del objetivo: Este análisis confirma plenamente el segundo objetivo específico de la investigación, al mostrar cómo el Tribunal Registral ha emitido criterios que suplen la falta de precisión normativa en torno a las formalidades de las publicaciones dentro del procedimiento de saneamiento. Sus resoluciones han brindado pautas interpretativas claras, útiles tanto para los usuarios como para los propios registradores,

contribuyendo así a la seguridad jurídica, a la coherencia del sistema registral y al principio de informalismo.

En suma, el Tribunal ha cumplido un rol supletorio esencial, interpretando la normativa desde una perspectiva teleológica – buscando el objetivo de para qué fue creada- , con un enfoque en la eficacia procedimental y la protección de derechos, particularmente frente a actuaciones desproporcionadas o excesivamente formalistas.

e. Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre las observaciones de los Registradores en torno al cumplimiento de las notificaciones en el procedimiento de saneamiento catastral y registral

Tabla N° 007

Pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a las observaciones formuladas por los Registradores sobre las notificaciones en el procedimiento de saneamiento catastral y registral

Observación del Registrador Público	Criterio del Tribunal Registral	Resoluciones relevantes
No consta en el título archivado que se hayan realizado notificaciones personales a los colindantes.	La obligación de realizar y acreditar las notificaciones recae exclusivamente en el Registrador. El administrado solo debe presentar las publicaciones en los diarios.	261-2011-SUNARP-TR-L 1328-2013-SUNARP-TR-L 1965-2013-SUNARP-TR-L
No existe constancia de las notificaciones en las partidas electrónicas de los colindantes.	Corresponde al Registrador anotar la correlación entre los predios superpuestos.	261-2011-SUNARP-TR-L
Las notificaciones fueron devueltas por el courier debido a direcciones inexistentes.	Es responsabilidad del Registrador gestionar la subsanación en caso de devoluciones.	1328-2013-SUNARP-TR-L
Las notificaciones presentan solo un sello genérico de recepción, sin firma ni identificación del receptor.	La omisión formal es imputable al Registro. Si no se reintentó la notificación, no puede exigirse al administrado.	1965-2013-SUNARP-TR-L

No existen partidas registrales de los colindantes, lo que impediría su notificación.	En caso de colindantes no inmatriculados, se debe notificar al poseedor del predio.	2509-2016-SUNARP-TR-L 608-2023-SUNARP-TR-L
El solicitante debe consignar las direcciones de los colindantes a notificar.	El Registrador debe obtener esta información a través de RENIEC (personas naturales) o títulos archivados (personas jurídicas).	509-2019-SUNARP-TR-T 1921-2019-SUNARP-TR-L
Existen discrepancias entre los titulares catastrales consignados en el plano y los registrados en las partidas colindantes.	La discrepancia no impide el saneamiento, ya que, conforme al artículo 949 del Código Civil, la inscripción no es constitutiva del derecho de propiedad.	1930-2016-SUNARP-TR-L 2071-2016-SUNARP-TR-L
El titular registral ha fallecido y no consta su sucesión intestada o testamentaria.	La notificación debe dirigirse al domicilio del fallecido y publicarse en los diarios conforme al artículo 62 del Reglamento. Se recomienda consignar “la sucesión de [nombre]”.	915-2016-SUNARP-TR-L
El predio se encuentra en un centro histórico, por lo que se requiere autorización del INC.	Postura 1: Se debe notificar al INC por posible afectación al patrimonio cultural. Postura 2: No se requiere notificación, ya que el saneamiento no modifica físicamente el inmueble.	Postura 1: 2236-2017-SUNARP-TR-L Postura 2: 608-2023-SUNARP-TR-L

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados: El análisis de quince resoluciones del Tribunal Registral, revela una serie de observaciones formuladas por los registradores públicos respecto al cumplimiento de las notificaciones personales a colindantes dentro del procedimiento de saneamiento catastral y registral. Entre las observaciones más comunes destacan: la falta de constancia de notificación en el título archivado o en las partidas colindantes,

devoluciones por direcciones inexistentes, errores en la forma de recepción, discrepancias entre titulares catastrales y registrales, e incluso situaciones más complejas como la muerte del titular o la ubicación del predio en zona de patrimonio cultural.

Frente a estas observaciones, el Tribunal Registral ha adoptado criterios interpretativos supletorios orientados a deslindar las responsabilidades del administrado y del registrador. En general, ha sostenido que la responsabilidad de realizar las notificaciones y dejar constancia de ellas corresponde al Registro, no al solicitante. Este último solo tiene la obligación de presentar las publicaciones en los diarios. Además, cuando los predios colindantes no están inmatriculados, se debe notificar al poseedor, y en caso de fallecimiento del titular, se recomienda dirigir la notificación a “la sucesión de...”.

Respecto a la discrepancia entre titulares registrales y catastrales, el Tribunal ha afirmado que no constituye un impedimento para el saneamiento, **5** **dado que, conforme al artículo 949 del Código Civil, la propiedad no requiere inscripción para su ejercicio.** Finalmente, en cuanto a predios ubicados en centros históricos, el Tribunal ha identificado dos posturas: una que exige la notificación al Instituto Nacional de Cultura, y otra que la considera innecesaria porque el saneamiento no implica modificación física del inmueble.

Interpretación de resultados: Los pronunciamientos del Tribunal reflejan una interpretación orientada al principio de informalismo y a la eficacia del procedimiento administrativo, dejando claro que las eventuales fallas en las notificaciones no deben ser imputadas al administrado cuando éstas dependen funcionalmente del registrador. Esta distinción resulta fundamental para garantizar que el procedimiento no se detenga injustamente por causas ajenas al solicitante.

Asimismo, el Tribunal ha abordado con criterio técnico y jurídico situaciones complejas como la muerte del colindante, la falta de inmatriculación, o los conflictos entre datos catastrales y registrales, optando por soluciones razonables, proporcionales y respetuosas del debido procedimiento, sin sacrificar la finalidad del saneamiento: corregir o actualizar la información registral. En relación con la notificación al INC, la existencia de dos posturas evidencia un espacio aún no unificado, aunque ambas se basan en la naturaleza jurídica del procedimiento (si es meramente declarativo o con efecto material).

Verificación del objetivo: El análisis confirma plenamente el segundo objetivo específico de esta tesis. En este caso, el Tribunal ha clarificado aspectos clave sobre las notificaciones, delimitando funciones, interpretando vacíos procedimentales, y proponiendo soluciones coherentes con los principios registrales y administrativos. Asimismo, ha orientado la actuación de los registradores frente a situaciones en las que el marco normativo resultaba insuficiente o ambiguo, reforzando la necesidad de una interpretación sistemática y finalista del procedimiento.

Las resoluciones analizadas han contribuido a generar mayor certeza jurídica respecto a las responsabilidades en el cumplimiento de las notificaciones. Esta actuación ha sido fundamental para evitar que exigencias formales carentes de sustento normativo obstaculicen el acceso al procedimiento o deriven en su nulidad. Sin embargo, la coexistencia de criterios divergentes, como en el caso de la notificación al INC, evidencia que aún subsiste un margen de inseguridad jurídica.

Por ello, si bien el rol supletorio del Tribunal ha sido clave, resulta urgente una reforma normativa que unifique criterios y precise de manera expresa los procedimientos de notificación en los diversos supuestos, a fin de evitar interpretaciones dispares que afecten la predictibilidad y eficacia del procedimiento de saneamiento catastral y registral.

f. Superposición grafica con otros predios dentro del procedimiento de saneamiento catastral y registral

Tabla N° 008

Pronunciamientos del Tribunal Registral respecto a las superposiciones advertidas entre el predio a sanear y predios colindantes

Observación del Registrador Público	Criterio del Tribunal Registral	Resoluciones relevantes
Las medidas del predio a sanear se superponen con predios colindantes, sin posibilidad de verificar con precisión si se afecta su configuración.	La superposición gráfica no constituye impedimento para el saneamiento si el plano está georreferenciado al Sistema Oficial (WGS84) y validado por la municipalidad.	511-2014-SUNARP-TR-L 1292-2014-SUNARP-TR-L

Se advierte que el predio podría afectar zonas aledañas al mar, por lo que se recomienda consultar a entidades competentes. La validación técnica de la municipalidad equivale a una conformidad tácita. Aun tratándose de bienes del Estado, ello habilita la inscripción. 230-2022-SUNARP-TR-A

No se cuenta con información gráfica de los predios colindantes. La falta de información gráfica no invalida el procedimiento, ya que el saneamiento busca justamente establecer los valores técnicos reales del inmueble.

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados ¹ En el análisis de las resoluciones, el Tribunal Registral se pronunció frente a observaciones formuladas por los registradores en casos donde las medidas del predio a sanear presentaban superposición gráfica con predios colindantes, incluyendo zonas intangibles de dominio del Estado o áreas sin información gráfica precisa. Estas observaciones indicaban la imposibilidad de verificar afectaciones concretas y, en algunos casos, sugerían la necesidad de realizar consultas adicionales a entidades competentes sobre posibles afectaciones a zonas intangibles.

Frente a estas objeciones, el Tribunal adoptó un criterio uniforme, destacando que la existencia de una superposición gráfica no constituye impedimento para el saneamiento, siempre que el plano catastral se encuentre georreferenciado al Sistema Oficial (WGS84) y haya sido validado por la municipalidad correspondiente. Incluso en casos donde se advierte posible traslape con bienes del Estado, se considera que la validación municipal equivale a una conformidad tácita sobre la delimitación, lo que impide objeciones posteriores durante la inscripción. Además, se señaló que la falta de información gráfica en los colindantes no es motivo de observación, ya que precisamente el procedimiento de saneamiento busca determinar con exactitud los valores técnicos del predio en cuestión.

Interpretación de resultados El criterio del Tribunal revela una postura práctica, que reconoce las limitaciones estructurales del catastro y del registro gráfico de predios, sobre todo en zonas rurales, costeras o no catastradas. El enfoque adoptado busca priorizar la

funcionalidad del procedimiento de saneamiento, permitiendo que este cumpla su objetivo corrector, en lugar de bloquearlo por inconsistencias que no son atribuibles al administrado.

Además, se observa una fuerte valoración del rol de la municipalidad como entidad validante del plano, confiriéndole valor técnico y jurídico. Esta validación, en la práctica, neutraliza la objeción basada en una supuesta afectación a terceros, salvo que exista una oposición formal dentro del procedimiento.

Verificación del objetivo específico Este análisis confirma nuevamente el cumplimiento del segundo objetivo específico de la investigación, al demostrar cómo el Tribunal Registral ha intervenido como mecanismo supletorio frente a vacíos normativos y técnicos relacionados con la superposición gráfica de predios. Sus pronunciamientos han establecido un criterio reiterado que permite avanzar con el procedimiento aun en presencia de superposiciones, siempre que el plano cumpla con los requisitos de georreferenciación y validación técnica.

Sin embargo, también se evidencia que estas soluciones dependen de criterios interpretativos y no de reglas normativas claras, lo que refuerza la necesidad de actualizar el marco legal y reglamentario. ⁵ De lo contrario, se corre el riesgo de generar decisiones dispares entre distintas oficinas registrales, afectando la predictibilidad y seguridad jurídica del procedimiento.

g. Oposición frente al procedimiento de saneamiento catastral y registral

Tabla N° 009

Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre las apelaciones a las resoluciones emitidas por la Unidad Registral ante las oposiciones formuladas contra el procedimiento de saneamiento catastral y registral

Resolución de la Unidad Registral / Observación de Registrador	Criterio del Tribunal Registral	Resoluciones relevantes
--	---------------------------------	-------------------------

La oposición fue observada por Solo los colindantes del considerar que, conforme a la predio a sanear están Ley N.º 30313, solo legitimados para 2219-2011-SUNARP-L determinadas personas pueden formular oposición en el oponerse, al tratarse de un procedimiento de procedimiento no contencioso. saneamiento.

5056-2022-SUNARP-TR-L

La Unidad Registral solo puede emitir dos pronunciamientos ante una oposición: 955-2012-SUNARP-TR-L

La Unidad Registral señala que no procede la oposición, pero tampoco aprueba el saneamiento. (1) Declararla infundada e inscribir el CUC; o 325-2013-SUNARP-TR-L

(2) (Declararla fundada e improcedente la inscripción definitiva. No puede mantener una posición ambigua.

Se visualiza una superposición gráfica respecto al incremento de área; no se puede determinar con certeza si la poligonal afecta a los colindantes o corresponde al predio a sanear. Cuando la Oficina de Catastro concluye que la afectación es real y técnicamente sustentada, debe declararse fundada la oposición y no procede la inscripción del CUC. 1654-2013-SUNARP-TR-L 557-2018-SUNARP-TR-T

El saneamiento solo es viable si no se afectan derechos de colindantes. 130-2019-SUNARP-TR-T

Se concluye que no existe afectación o que la superposición es preexistente; no se puede determinar técnicamente la afectación. Si no hay afectación clara o esta ya existía antes del procedimiento, no procede la oposición y debe continuar el saneamiento. 1597-2016-SUNARP-TR-L 2536-2016-SUNARP-TR-L 396-2018-SUNARP-TR-T

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados El análisis de diez resoluciones emitidas por el Tribunal Registral permite identificar los criterios adoptados frente a apelaciones interpuestas contra decisiones de la Unidad Registral, en el marco de oposiciones formuladas por terceros ¹ en el procedimiento de saneamiento catastral y registral.

En primer lugar, el Tribunal ha precisado que solo los colindantes del predio a sanear están legitimados para presentar oposición.

En segundo lugar, se observa que la Unidad Registral ha incurrido en errores procedimentales, como declarar improcedente la oposición pero, al mismo tiempo, no permitir la inscripción del CUC. El Tribunal ha corregido estas decisiones indicando que solo existen dos pronunciamientos posibles: declarar fundada la oposición e improcedente la inscripción, o desestimarla y proceder con la inscripción.

Asimismo, el Tribunal ha atendido casos en los que se plantearon oposiciones por presunta superposición gráfica. Cuando la Oficina de Catastro determina que sí existe una afectación técnica verificable, el Tribunal considera fundada la oposición. Por el contrario, si se concluye que no hay afectación, que esta no puede ser determinada con certeza o que se trata de una superposición preexistente, se desestima la oposición y se permite la continuidad del procedimiento.

Interpretación de resultados Los resultados muestran una postura del Tribunal Registral orientada a garantizar la regularidad procedimental y delimitar claramente los efectos jurídicos de la oposición en un procedimiento que, por su naturaleza, no admite controversia de derechos.

La intervención del Tribunal también revela su intención de corregir interpretaciones erróneas de la Unidad Registral, que en algunos casos adoptó decisiones ambiguas o extralimitadas. Al establecer que solo se puede optar entre inscribir o denegar la inscripción definitiva, el Tribunal refuerza la seguridad jurídica y la coherencia del procedimiento.

En los casos de superposición, la valoración técnica de ¹ la Oficina de Catastro adquiere un rol central. El Tribunal se apoya en esta entidad para diferenciar entre oposiciones

fundadas y no fundadas, priorizando criterios objetivos y evitando que la simple alegación de afectación frene indebidamente el procedimiento.

Verificación del objetivo específico Este apartado confirma nuevamente el cumplimiento del segundo objetivo específico de la tesis, al evidenciar cómo el Tribunal Registral ha ejercido un rol supletorio al delimitar la procedencia, efectos y tratamiento de las oposiciones en el procedimiento de saneamiento catastral y registral. Sus pronunciamientos no solo llenan vacíos normativos sobre el rol de la Unidad Registral ante las oposiciones, sino que también establecen una línea interpretativa uniforme que resguarda los principios de seguridad jurídica, informalismo y razonabilidad. No obstante, se advierte que estas precisiones surgen únicamente a partir de criterios jurisprudenciales, lo cual refuerza la necesidad de una regulación normativa expresa y sistemática sobre el procedimiento de oposición, a fin de evitar ambigüedades y decisiones contradictorias en su aplicación práctica.

h. Posibilidad de suspender el título de ² conversión de la anotación preventiva a definitiva en caso de oposición

Tabla N° 010

Pronunciamientos del Tribunal Registral sobre la posibilidad de suspensión del título de conversión de la anotación preventiva a definitiva en caso de oposición.

Observación del Registrador Público	Criterio del Tribunal Registral	Resoluciones relevantes
No procede la suspensión del título de conversión porque el artículo 29 del RGRP no contempla expresamente la oposición como causal de suspensión.	La suspensión del trámite sí es procedente cuando existe una oposición no resuelta. Aunque no esté prevista en el artículo 29 del RGRP, es necesaria para garantizar el derecho de defensa del opositor y evitar la inscripción de actos registralmente controvertidos.	30-2011-SUNARP-TR-L 2191-2011-SUNARP-TR-L 1097-2012-SUNARP-TR-L 301-2014-SUNARP-TR-A 24-2021-SUNARP-TR-L
Se procede a la tacha sustantiva del título al considerar que la oposición anotada en la partida representa un obstáculo insalvable para la inscripción definitiva.	El Tribunal rechaza la tacha sustantiva en estos casos y sostiene que, frente a una oposición pendiente, la	

vía adecuada es la
suspensión del título
hasta resolver dicha
oposición.

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados ¹ En el análisis de cinco resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, se observa un conflicto entre lo dispuesto en el RGRP y la práctica registral respecto a la posibilidad de suspender el trámite de conversión de la anotación preventiva a inscripción definitiva cuando se formula una oposición. ⁴

Los registradores públicos han señalado que la suspensión no es procedente, dado que el artículo 29 del RGRP no contempla como causal de suspensión la existencia de una oposición en este procedimiento. En consecuencia, algunos registradores optan por tachar sustantivamente el título, alegando la existencia de un obstáculo insalvable proveniente de la propia partida registral, en la que se encuentra anotada la oposición.

Sin embargo, el Tribunal Registral, ha señalado que sí corresponde suspender el título de conversión cuando existe una oposición no resuelta, aun cuando ello no esté expresamente previsto en el artículo 29 del RGRP (2012). La finalidad de esta medida es garantizar el derecho de defensa del opositor y evitar que se configure un acto registral que, luego, pueda resultar inválido o cuestionado.

Interpretación de resultados El criterio del Tribunal Registral demuestra una interpretación extensiva y finalista del RGRP, donde se prioriza el principio de tutela efectiva de derechos y el debido procedimiento. A pesar de la rigidez del artículo 29 del RGRP (2012), el Tribunal sostiene que la existencia de una oposición no resuelta constituye una razón suficiente para suspender el trámite, con el fin de preservar la seguridad jurídica y evitar la inscripción de actos controvertidos.

Además, este criterio revela una postura que reconoce el carácter preventivo de la oposición, no como una simple anotación, sino como un elemento jurídico que debe ser considerado antes de decidir la conversión definitiva. Así, el Tribunal introduce una práctica supletoria no contemplada normativamente, pero necesaria para garantizar una evaluación integral del procedimiento.

Verificación del objetivo específico Este apartado confirma nuevamente el segundo objetivo específico de la tesis, al demostrar que el Tribunal Registral ha asumido un rol supletorio frente a vacíos normativos del Reglamento General, particularmente en lo relativo a la suspensión de títulos de conversión ante la existencia de oposición.

Sus pronunciamientos han permitido establecer un criterio razonable y funcional que evita el uso rígido o mecánico de las causales de tacha y protege el equilibrio entre formalidad registral y derecho de terceros. No obstante, la falta de regulación expresa sobre este punto refuerza la necesidad de una reforma normativa que incorpore de manera clara esta causal de suspensión, asegurando así coherencia, predictibilidad y uniformidad en la actuación registral.

TERCER OBJETIVO ESPECÍFICO

Evaluar el impacto de dichos criterios en la seguridad jurídica registral y en la aplicación del principio de informalismo en favor del administrado.

a) Análisis doctrinal y jurisprudencial sobre la seguridad jurídica registral

Presentación de resultados Los resultados del análisis doctrinal y normativo permitieron confirmar que la seguridad jurídica ha sido ampliamente reconocida como un principio fundamental del sistema jurídico moderno, con particular relevancia en el ámbito registral. Autores como López Oliva (2014), Tinajeros Loza (2013) y Pérez Luño (2020) coincidieron en que este principio constituye una garantía frente a la arbitrariedad estatal, al permitir que los ciudadanos actúen conforme a normas previsibles, estables y comprensibles.

Se identificó que la seguridad jurídica registral no solo se manifiesta en la certeza formal del contenido inscrito, sino también en su dimensión preventiva. Esta última fue destacada por autores como Luna Serrano (2015) y Pérez Lozano (cit. en Luna, 2012), quienes resaltaron que el sistema registral debe asegurar autenticidad, legalidad y oponibilidad desde el origen del derecho, favoreciendo tanto al titular registral como a los terceros.

El análisis permitió identificar también que el Tribunal Registral, mediante diversas resoluciones como la N.º 13-2005-SUNARP-TR-A, adoptó una concepción dinámica de la seguridad jurídica. Esta visión se alejó del formalismo rígido, privilegiando criterios que garantizaron la estabilidad jurídica del tráfico patrimonial, sin dejar de lado la legalidad y la tutela del orden público registral.

Asimismo, se destacó que el Registro se ha transformado en una herramienta institucional que no solo conserva información, sino que proporciona confianza en las relaciones jurídicas mediante el control de legalidad, la fe pública registral y la publicidad de los actos inscritos. Esta confianza fue resaltada por autores como Gonzales Barrón (2013), García García (2009) y Sanabria Roja (2017), quienes sostuvieron que la función registral tiene un valor estructural en la organización jurídica y económica del Estado.

Interpretación de resultados El análisis doctrinal y normativo permitió interpretar que la seguridad jurídica registral no puede entenderse como una garantía estática basada en el formalismo, sino como una condición dinámica que busca proteger derechos mediante decisiones razonables y previsibles. En ese marco, los criterios del Tribunal Registral favorecieron una aplicación flexible y equilibrada de las normas, evitando observaciones innecesarias y facilitando el acceso al registro sin comprometer la legalidad. Así, el principio de informalismo operó como un mecanismo que reforzó la seguridad jurídica, al permitir que el sistema registral responda de manera eficiente a las necesidades del administrado y del tráfico patrimonial.

Verificación del objetivo específico En base al análisis realizado, se verificó que los criterios adoptados por el Tribunal Registral entre 2011 y 2023 sobre el procedimiento catastral y registral ejercieron un impacto significativo en el fortalecimiento de la seguridad jurídica registral, en la medida en que favorecieron decisiones orientadas a dotar de estabilidad, coherencia y previsibilidad al sistema registral.

Asimismo, se comprobó que la jurisprudencia registral analizada contribuyó a consolidar una concepción dinámica y funcional de la seguridad jurídica, alineada con el objetivo de garantizar confianza, legalidad y acceso equitativo al registro, cumpliendo así con lo propuesto en el tercer objetivo específico de la investigación

b) Análisis doctrinal y jurisprudencial sobre el principio de informalismo

Presentación de resultados El análisis doctrinal evidenció que el procedimiento administrativo constituye una herramienta fundamental para garantizar tanto el cumplimiento del interés público como la protección efectiva de los derechos individuales. Esta doble función se concreta a través de principios que orientan su desarrollo, entre los cuales destacan el informalismo, la eficacia, la verdad material y la conservación del acto administrativo.

En el marco del procedimiento registral, estos principios fueron reconocidos como plenamente aplicables, dada su naturaleza administrativa. En especial, el principio de informalismo, regulado en el numeral 1.6 del artículo IV del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General (2019), fue concebido como una garantía a favor del administrado, destinada a evitar que requisitos formales subsanables impidan el análisis sustantivo de los títulos presentados.

Asimismo, se evidenció que la normativa y jurisprudencia nacional, incluyendo sentencias como la Casación N.º 11434-2015-Cusco, ratificaron el valor constitucional del informalismo como manifestación del derecho al debido proceso. También se constató que entidades como la SBN han reconocido expresamente la necesidad de aplicar este principio en procedimientos de saneamiento predial, dada la frecuencia de defectos formales en contextos de informalidad.

Por su parte, el Tribunal Registral adoptó criterios que permitieron aplicar con flexibilidad los principios administrativos en sede registral. Estas decisiones privilegiaron la calificación sustantiva del contenido del título por sobre la forma documental, especialmente cuando no se comprometía el orden público ni se afectaban derechos de terceros. En estos casos, la interpretación pro inscripción, el respeto al principio de verdad material y la conservación del acto permitieron superar obstáculos meramente formales, promoviendo una función registral inclusiva y orientada al reconocimiento efectivo de derechos.

Interpretación de resultados Los resultados permiten interpretar que el Tribunal Registral, a través de su jurisprudencia, contribuyó significativamente a la aplicación real

y efectiva del principio de informalismo en el procedimiento registral. Esta aplicación no implicó una relajación de los estándares de legalidad, sino una flexibilización razonable de las exigencias formales, de modo que no se afecte la validez sustantiva de los actos ni los derechos de terceros.

Se comprendió que el principio de informalismo funcionó como un instrumento de equidad administrativa, especialmente relevante en procedimientos de saneamiento como este, donde las deficiencias documentales no siempre son atribuibles al administrado. Al aplicarse junto con los principios de eficacia y verdad material, se fortaleció el acceso al registro y se evitó que la calificación registral se convierta en una barrera formalista.

En ese sentido, la doctrina y la jurisprudencia examinadas coinciden en que el registro debe actuar no como un sistema excluyente, sino como un mecanismo facilitador del reconocimiento de derechos legítimos, sin sacrificar la legalidad ni la seguridad jurídica. La interpretación sustantiva de los títulos permitió, en muchos casos, corregir errores menores o subsanar formalidades innecesarias, cumpliendo así con los fines del procedimiento y del sistema registral.

Verificación del objetivo específico A partir de lo analizado, se verificó que los criterios adoptados por el Tribunal Registral impactaron positivamente en la aplicación del principio de informalismo, al promover una calificación registral más accesible, razonable y orientada al interés público, especialmente en contextos marcados por la informalidad documental.

Dichos criterios reforzaron la seguridad jurídica desde una perspectiva sustantiva, al asegurar que los actos jurídicos válidos no sean rechazados por defectos formales menores. La aplicación flexible del informalismo no debilitó el sistema registral, sino que lo fortaleció como mecanismo de acceso a derechos y como garantía institucional frente a la rigidez normativa.

En consecuencia, puede afirmarse que el Tribunal Registral, mediante su función interpretativa, contribuyó a consolidar una función registral moderna, coherente con los principios constitucionales del debido procedimiento, la legalidad sustancial y la tutela efectiva de derechos, cumpliendo con el propósito central del tercer objetivo específico de la investigación.

c) Principio de informalismo aplicado a la vigencia de la anotación preventiva

Tabla N° 011

Principio de informalismo aplicado a la vigencia de la anotación preventiva

Aspecto	Primera postura	Segunda postura
¿Se permite la conversión después del plazo de 80 días hábiles?	Sí, pero únicamente si el retraso fue imputable al Registro (por ejemplo, por demora en las notificaciones).	Sí, sin condiciones, incluso si el vencimiento del plazo no fue responsabilidad del Registro.
Principio jurídico predominante	Jerarquía normativa	Informalismo administrativo
Fundamentos normativos argumentativos	La Directiva estableció un plazo de 80 días hábiles de vigencia para la anotación preventiva, pero no reguló qué ocurre si el retraso proviene del Registro. El Reglamento de la Ley N.º 28294 únicamente fija un plazo de 30 días calendario para formular oposición, sin establecer un plazo de vigencia. La Ley N.º 27444 prohíbe la ampliación de plazos legales salvo disposición normativa expresa. En consecuencia, si la demora en las publicaciones es atribuible al Registro, debe prevalecer el plazo del Reglamento (30 días calendario) y no sancionarse al administrado por un supuesto no previsto expresamente.	El procedimiento de saneamiento catastral y registral busca corregir discrepancias entre el registro y la realidad física, reforzando la seguridad jurídica. La Directiva fijó 80 días hábiles de vigencia para la anotación preventiva, pero el Reglamento solo prevé un plazo de oposición de 30 días calendario. El principio de informalismo de la Ley N.º 27444 exige que la administración no sea rigurosa frente a errores formales no atribuibles al administrado. Si este notificó y publicó conforme a ley, no debería denegarse la conversión definitiva solo por haber vencido el plazo fijado por la Directiva. Lo esencial es que se haya respetado el derecho de oposición. Esta postura promueve un procedimiento más justo y equitativo.
Resoluciones del Tribunal Registral	1535-2015-SUNARP-TR-L2541-2016-SUNARP-TR-L166-2017-SUNARP-TR-T1871-2017-SUNARP-TR-L2562-2018-SUNARP-TR-L	1743-2017-SUNARP-TR-L2606-2017-SUNARP-TR-L170-2018-SUNARP-TR-L2296-2019-SUNARP-TR-L

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados Del análisis de las resoluciones del Tribunal Registral se identifican dos posturas divergentes sobre la posibilidad de convertir una anotación preventiva en definitiva una vez vencido el plazo de 80 días hábiles fijado por la Directiva.

La primera postura sostiene que dicha conversión solo procede si el retraso fue imputable al Registro, aplicando el principio de jerarquía normativa. En este sentido, se da prevalencia al Reglamento de la Ley N.º 28294, que establece un plazo de 30 días calendario para formular oposición, mas no un ¹⁰plazo de vigencia para la anotación preventiva. Esta posición ha sido sostenida en resoluciones como la N.º 1535-2015-SUNARP-TR-L, N.º 2541-2016-SUNARP-TR-L, entre otras.

La segunda postura adopta una interpretación más flexible, permitiendo la conversión incluso vencido el plazo de 80 días hábiles, independientemente de quién haya causado el retraso. Esta se sustenta en el principio de informalismo y considera que, mientras se respete el plazo legal para oposición y se garantice la publicidad del procedimiento, no debe rechazarse la inscripción por un aspecto meramente formal. Esta postura se aprecia en resoluciones como la N.º 1743-2017-SUNARP-TR-L y la N.º 2296-2019-SUNARP-TR-L.

Interpretación de resultados La coexistencia de dos posturas jurisprudenciales frente a la conversión fuera del plazo de vigencia revela una tensión entre el respeto formal de los plazos administrativos y la necesidad de garantizar una tutela efectiva al administrado. Si bien la primera postura reconoce límites normativos y excepciones cuando la demora es imputable al Registro, la segunda postura adopta una interpretación más acorde con los fines del procedimiento de saneamiento y con los principios rectores del procedimiento administrativo, especialmente el principio de informalismo.

Desde esta perspectiva, resulta más garantista la segunda posición, al entender que ⁴el cumplimiento sustancial de los actos procedimentales —como la notificación y publicación— debe primar sobre aspectos formales que no afectan derechos de terceros. Esta línea jurisprudencial interpreta la Directiva en función de su propósito y de los principios de la Ley N.º 27444, evitando sancionar al administrado por meras formalidades o por demoras no atribuibles a su actuación. En ese sentido, se reafirma una visión material y no formalista del procedimiento registral, lo cual fortalece el derecho de acceso al registro y la eficacia del procedimiento.

Verificación del objetivo específico Lo expuesto permite confirmar plenamente el tercer objetivo específico de la investigación. En efecto, los criterios analizados muestran que el Tribunal Registral ha adoptado progresivamente interpretaciones más abiertas al principio de informalismo, facilitando el acceso a la conversión definitiva incluso cuando se ha vencido el plazo de vigencia previsto en la directiva, siempre que se haya respetado el derecho de oposición y no se afecten derechos de terceros.

Estas decisiones evidencian un impacto positivo en la seguridad jurídica, ya que promueven la estabilidad y previsibilidad del procedimiento, a la vez que se reconoce el contexto real del administrado, que muchas veces enfrenta obstáculos derivados del propio funcionamiento institucional. En conclusión, la línea jurisprudencial que prioriza el principio de informalismo contribuye a un procedimiento registral más accesible, equitativo y coherente con un Estado de Derecho orientado al servicio del ciudadano.

d) Principio de informalismo aplicado al tiempo para realizar la publicación en los Diarios Oficiales.

Tabla N° 012

Principio de informalismo aplicado al tiempo para realizar la publicación en los Diarios Oficiales

Criterio adoptado por el Tribunal Registral	Fundamentos jurídicos y administrativos
La publicación extemporánea no invalida el procedimiento de saneamiento, siempre que no se haya presentado oposición dentro del plazo legal de 30 días calendario, contados desde la última publicación en medios de difusión.	- Los propietarios colindantes ceservan el derecho a oponerse dentro de los 30 días calendario, contados desde la última publicación. - La SUNARP ha previsto mecanismos de publicidad (anotación preventiva, notificación personal y publicación en diarios), lo que permite a los terceros tener conocimiento oportuno del procedimiento. - Conforme al principio de informalismo (numeral 1.6 del Título Preliminar de la Ley N.º 27444), las formalidades no esenciales no deben impedir el ejercicio de derechos cuando no se afectan derechos de terceros. - El vencimiento del plazo de cinco (5) días hábiles para realizar la publicación no constituye causal de observación registral si se ha respetado el plazo legal de oposición. - No hay afectación al derecho de propiedad de los colindantes si se garantiza su derecho a impugnar dentro del plazo legal.

Presentación de resultados El Tribunal Registral ha sostenido, a través de múltiples resoluciones, que la realización extemporánea de la publicación en diarios no invalida el procedimiento de saneamiento catastral y registral, siempre que los colindantes no hayan formulado oposición dentro del plazo legal de 30 días calendario contados desde la última publicación. Este criterio se evidencia en resoluciones como la N.º 751-2013-SUNARP-TR-L, N.º 1215-2016-SUNARP-TR-L, N.º 1400-2016-SUNARP-TR-L y N.º 2396-2020-SUNARP-TR-L.

El fundamento principal de esta posición radica en la interpretación conjunta de los mecanismos de publicidad establecidos por SUNARP, la vigencia del derecho de oposición dentro del plazo legal, y el principio de informalismo como garantía de acceso al procedimiento sin exigencias formales desproporcionadas.

Interpretación de resultados Este criterio interpretativo revela una clara aplicación del principio de informalismo procedimental, previsto en el numeral 1.6 del Título Preliminar de la Ley N.º 27444 (2001). La actuación del Tribunal reconoce que el cumplimiento sustancial de los mecanismos de publicidad —aunque extemporáneos— no puede anular el derecho del administrado a continuar con el procedimiento, siempre que se haya respetado el derecho de oposición de los colindantes.

Además, esta postura evita un uso rígido de los plazos formales y prioriza la eficacia del procedimiento sobre meras formalidades, promoviendo una gestión más justa, proporcional y centrada en la protección efectiva de derechos. Se refuerza así la idea de que el acceso al procedimiento no debe depender de elementos accidentales, como demoras en la publicación, si no se ha generado indefensión a terceros.

Verificación del objetivo específico Este análisis permite confirmar que los criterios jurisprudenciales del Tribunal Registral han tenido un impacto relevante en la aplicación del principio de informalismo en favor del administrado. Al validar la publicación extemporánea bajo condiciones razonables, se evita que errores formales deriven en consecuencias desproporcionadas para quien ha actuado de buena fe y ha cumplido con las obligaciones sustanciales del procedimiento.

Asimismo, se observa un efecto positivo en la seguridad jurídica registral, al ofrecer un estándar de interpretación más predecible y equilibrado, que armoniza la protección de los derechos de terceros con la facilitación del procedimiento. En consecuencia, este pronunciamiento contribuye al cumplimiento del tercer objetivo específico de la tesis, al demostrar cómo los criterios del Tribunal permiten un acceso más equitativo y efectivo al registro, sin sacrificar garantías esenciales.

e) Principio de informalismo aplicado a la obligatoriedad de notificaciones personales a los colindantes

Tabla N° 013

Principio de informalismo aplicado a la obligatoriedad de notificaciones personales a los colindantes

Aspecto	Contenido
Criterio del Tribunal Registral	El Tribunal ha precisado que la falta de notificaciones personales a colindantes no puede imputarse al solicitante, ya que dicha actuación es responsabilidad del Registrador Público. Resoluciones relevantes: • 261-2011-SUNARP-TR-L • 1328-2013-SUNARP-TR-L • 1965-2013-SUNARP-TR-L
Carga procesal del administrado	Únicamente debe presentar los originales de las publicaciones realizadas en los diarios. No se le exige acreditar que las notificaciones personales hayan sido efectuadas.
Responsabilidad por omisión	Recae exclusivamente en el Registrador Público, como encargado de ejecutar las notificaciones dentro del procedimiento registral.
Problema jurídico planteado	Si el Registrador omite realizar las notificaciones, se plantea la interrogante: ¿debe retrotraerse el procedimiento o es posible subsanar dicha omisión sin invalidarlo?
Propuesta de interpretación (informalismo)	Se propone aplicar el principio de informalismo, interpretando el defecto de forma en favor del administrado, siempre que no se vulneren derechos de terceros ni se afecte el interés público.
Escenarios posibles	1. Con asiento de correlación en partidas colindantes: Se considera que los colindantes han sido válidamente notificados, en virtud del principio de publicidad registral. 2. Sin asiento de correlación ni notificación personal: Debe reiniciarse el procedimiento de notificación y publicación para proteger derechos de terceros. Adicionalmente, cabe un procedimiento sancionador contra el Registrador por incumplimiento de funciones.

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados Las resoluciones del Tribunal Registral han establecido que la omisión en la realización de las notificaciones personales a los colindantes, conforme a lo previsto en la normativa aplicable, no puede ser atribuida al administrado, sino al Registrador Público, en tanto es este quien tiene a su cargo la ejecución de dicho acto. Asimismo, se ha precisado que la única carga procesal del solicitante es presentar los ejemplares originales de las publicaciones en diarios, sin que se le exija acreditar la notificación personal a los colindantes.

Interpretación de resultados El análisis revela una clara orientación del Tribunal hacia una interpretación que favorece la protección del administrado a través del principio de informalismo, tal como lo consagra la Ley N.º 27444 (2001). Esta postura evita que los defectos formales atribuibles al propio Registro constituyan una carga injusta para el ciudadano.

El criterio admite grados de subsanabilidad en el procedimiento: por ejemplo, cuando se ha inscrito un asiento de correlación en la partida de los colindantes, se considera que estos han sido válidamente notificados, apelando al principio de publicidad registral. Solo cuando no se haya realizado ni la notificación ni el asiento de correlación, se requiere reiniciar la notificación, sin invalidar de plano todo el procedimiento. Esta flexibilidad garantiza la eficacia del trámite sin descuidar la protección de derechos de terceros.

Verificación del objetivo específico Este análisis permite confirmar el cumplimiento del tercer objetivo específico de la tesis, al evidenciar que los criterios del Tribunal Registral han tenido un impacto favorable y concreto en la aplicación del principio de informalismo. Las decisiones analizadas promueven un tratamiento diferenciado entre los errores atribuibles al administrado y los generados por la propia entidad registral, reforzando así la equidad y razonabilidad del procedimiento.

Del mismo modo, se observa una contribución directa a la seguridad jurídica registral, ya que el Tribunal establece pautas claras sobre la distribución de responsabilidades y los mecanismos válidos de notificación. Esto permite reducir la incertidumbre y evitar decisiones arbitrarias, consolidando un sistema registral más predecible, justo y orientado al servicio del ciudadano.

f) **Principio de informalismo aplicado al inicio del procedimiento de saneamiento catastral registral cuando el predio no cuenta con información grafica**

Tabla N° 014

Principio de informalismo aplicado al inicio del procedimiento de saneamiento catastral registral cuando el predio no cuenta con información grafica

Aspecto	Posición 1 (mayoritaria)	Posición 2 (minoritaria)
Número de resoluciones	13 resoluciones: 587-2014-SUNARP-TR-L, 1844-2014-SUNARP-TR-L, 297-2015-SUNARP-TR-L, 38-2016-SUNARP-TR-L, 915-2016-SUNARP-TR-L, 1524-2016-SUNARP-TR-L, 2264-2016-SUNARP-TR-L, 632-2017-SUNARP-TR-L, 2236-2017-SUNARP-TR-L, 194-2018-SUNARP-TR-A, 1739-2018-SUNARP-TR-L, 1873-2018-SUNARP-TR-L	1 resolución: 585-2016-SUNARP-TR-A
Criterio principal	La ausencia de información técnica en la partida registral justifica el inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral, precisamente porque dicho procedimiento tiene como finalidad subsanar estas omisiones. Se sustenta en una interpretación flexible que prioriza el principio de informalismo y la finalidad del procedimiento de saneamiento, al considerar que no puede exigirse como requisito previo lo que se busca regularizar	La falta de información gráfica inscrita impide el inicio del procedimiento, ya que se considera un requisito previo indispensable para realizar el estudio técnico legal, conforme al artículo 63 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2004).
Evolución jurisprudencial	Interpretación sostenida de forma uniforme en la mayoría de salas registrales.	Esta única postura fue rectificada por la propia sala que la emitió: en 2018, la Sala de Arequipa adoptó la postura mayoritaria mediante la Resolución N.º 194-2018-SUNARP-A.

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados Del análisis de 14 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre 2014 y 2018, se identificaron dos posturas en torno al inicio del procedimiento de saneamiento catastral y registral cuando el predio no cuenta con información gráfica inscrita. La postura mayoritaria —sostenida en 13 resoluciones— afirma que la falta de información técnica justifica el inicio del procedimiento, ya que precisamente busca subsanar tales omisiones. En contraste, una postura minoritaria consideró que dicha información gráfica era un requisito previo indispensable, apoyándose en el artículo 63 del Reglamento de la Ley N.º 28294 (2006). Sin embargo, esta posición fue rectificada posteriormente por la misma sala (Arequipa), que se alineó con el criterio mayoritario mediante la Resolución N.º 194-2018-SUNARP-A.

Interpretación de resultados La posición mayoritaria refleja una interpretación coherente con el principio de informalismo, en tanto evita exigir al administrado condiciones previas que contradicen la finalidad misma del procedimiento: la regularización técnico-legal del predio. Esta perspectiva reconoce que los vacíos o carencias de información gráfica en el registro no deben constituir barreras de acceso al procedimiento, sino motivos suficientes para activarlo. La postura minoritaria, en cambio, evidenciaba una visión formalista que limitaba el acceso al saneamiento.

Verificación del objetivo específico Este caso permite confirmar que los criterios interpretativos adoptados por el Tribunal Registral han tenido un impacto directo en la promoción del principio de informalismo, al permitir el inicio del procedimiento sin exigir requisitos formales que el propio trámite busca regularizar. Sin embargo, la coexistencia inicial de posturas distintas también pone en evidencia una debilidad estructural del marco normativo, que ha debido ser interpretado y complementado por el Tribunal. En ese sentido, este análisis refuerza la idea central de la tesis: la necesidad de una reforma legal que unifique criterios y otorgue mayor claridad normativa, a fin de evitar incertidumbres interpretativas que afecten la predictibilidad y eficacia del procedimiento de saneamiento catastral y registral.

OBJETIVO GENERAL

Analizar cómo los criterios adoptados por el Tribunal Registral en el procedimiento de saneamiento catastral registral entre 2011 y 2023 han suplido los vacíos de la normativa vigente, y en qué medida han contribuido a fortalecer la seguridad jurídica y consolidar el principio de informalismo en el sistema registral peruano.

Tabla N° 015

Criterios del Tribunal Registral que han suplido vacíos normativos

Aspecto del procedimiento	Vacío normativo o ambigüedad detectada	Criterio supletorio o aclaratorio del Tribunal Registral	Resultado: función supletoria y aclaratoria
Requisitos documentales para la inscripción del CUC	El reglamento no define con precisión qué documentos técnicos deben presentarse.	Establece como esenciales: solicitud, Hoja Informativa Catastral, plano georreferenciado, visado municipal.	Se suple el vacío regulando los requisitos mínimos, con diferenciación según zona catastrada o no.
Inicio del procedimiento sin información gráfica inscrita	No se precisa si puede iniciarse el procedimiento sin datos técnicos en la partida registral.	Se prioriza la finalidad del procedimiento: el saneamiento existe para regularizar la ausencia de esos datos.	Se aclara que la ausencia de base gráfica no impide el inicio; se facilita el acceso.

Vigencia de la anotación preventiva	No hay norma con rango legal que regule la caducidad o efectos del vencimiento de la anotación preventiva.	Se permite la conversión fuera de plazo si el administrado no es responsable o si se respetó el derecho de oposición.	Se interpreta la norma en favor del administrado y se evita su perjuicio por formalismos.
			(Principio de informalismo)
Publicaciones en el procedimiento	Falta de precisión sobre los plazos, secuencia, errores materiales y validez de las publicaciones.	Se privilegia la finalidad: garantizar publicidad y derecho de oposición. Se admite flexibilidad en errores y plazos.	Se reduce la rigidez formal y se protege la eficacia del procedimiento.
			(Principio de informalismo)
Notificación a colindantes	Ambigüedad sobre a quién corresponde la responsabilidad y cómo proceder en supuestos especiales.	Determina que la notificación es responsabilidad del registrador. Regula casos de fallecidos, no inscritos, o en zonas patrimoniales.	Se delimitan funciones y se evita que errores ajenos afecten al solicitante.
Superposición gráfica con otros predios	No se establecen reglas claras frente a falta de datos gráficos en colindantes.	Se valida el saneamiento si el plano está georreferenciado y validado por la municipalidad.	Se evita el bloqueo del procedimiento por deficiencias estructurales del sistema.

Oposición de terceros	Falta de regulación sobre legitimación, efectos y respuestas ante oposición.	Solo los colindantes pueden oponerse. Registro debe decidir entre inscribir o rechazar, según evaluación técnica.	Se uniforma el tratamiento de la oposición y se refuerza la seguridad jurídica.
------------------------------	--	---	---

Suspensión del procedimiento por oposición	El RGRP no contempla causal.	Se autoriza la suspensión para garantizar el derecho de defensa del opositor.	Se introduce una práctica supletoria que protege derechos y evita nulidades.
---	------------------------------	---	--

Nota. Elaboración propia.

Presentación de resultados Del análisis de 150 resoluciones emitidas por el Tribunal Registral entre 2011 y 2023 se advierte con claridad que dicho órgano ha cumplido un rol supletorio frente a los vacíos y ambigüedades existentes en la normativa que regula **el procedimiento de saneamiento catastral y registral**. Los pronunciamientos **del** Tribunal han abordado diversos aspectos no regulados expresamente por la normativa analizada en esta tesis. Este conjunto de resoluciones ha permitido al Tribunal establecer criterios coherentes que no solo han suplido las lagunas del marco normativo, sino que también han buscado dotar de eficacia, predictibilidad y razonabilidad al procedimiento de saneamiento.

Interpretación de resultados Los resultados reflejan que el Tribunal Registral ha adoptado una interpretación funcional del procedimiento de saneamiento catastral y registral, orientada a su finalidad: corregir, completar y armonizar **la información técnica y jurídica de los predios**. Esta interpretación ha priorizado la finalidad del procedimiento por encima de formalismos rígidos, en concordancia con el principio de informalismo que rige el procedimiento administrativo y registral.

El Tribunal ha actuado como un agente normativo de hecho, construyendo una doctrina jurisprudencial supletoria y aclaratoria que ha permitido uniformizar criterios ante una normativa insuficiente. Al hacerlo, ha contribuido a la seguridad jurídica, al reducir la

discrecionalidad registral, evitar decisiones contradictorias entre zonas registrales y fortalecer la confianza de los administrados en el sistema.

Verificación del objetivo general Los resultados obtenidos permiten verificar el cumplimiento pleno del objetivo general de esta investigación. Se ha demostrado que el Tribunal Registral ha cumplido una función esencial en la construcción de un marco interpretativo que suple los vacíos de la normativa vigente sobre saneamiento catastral y registral. Esta labor ha contribuido significativamente a fortalecer la seguridad jurídica, al dotar de coherencia y previsibilidad a un procedimiento inicialmente poco definido en la ley.

De igual forma, los criterios adoptados han consolidado el principio de informalismo, permitiendo que los procedimientos avancen incluso en escenarios complejos o no contemplados expresamente por la norma, siempre que se respete el interés público y el derecho de terceros.

No obstante, esta práctica supletoria —aunque necesaria— también evidencia una deficiencia estructural del ordenamiento jurídico vigente. Por ello, los resultados refuerzan la necesidad de una reforma normativa integral, que recoja y sistematice los criterios ya establecidos por el Tribunal Registral, asegurando su fuerza vinculante y su aplicación uniforme en todas las zonas registrales del país.

CONCLUSIONES

1. El análisis confirma que la Ley N.º 28294 (2004), su Reglamento y las Directivas de SUNARP presentan vacíos sustanciales sobre el procedimiento de saneamiento catastral y registral. La ausencia de un marco procedimental claro, sumada a contradicciones normativas, ha generado incertidumbre jurídica y aplicación fragmentada. Esta debilidad ha obligado a Registradores y al Tribunal Registral a suplir tales deficiencias mediante interpretaciones, afectando la seguridad jurídica, la predictibilidad y el principio de informalismo en perjuicio del administrado.
2. En relación con el segundo objetivo, se verifica que el Tribunal Registral ha cumplido un rol supletorio activo entre 2011 y 2023, mediante criterios reiterados que interpretan aspectos no regulados del procedimiento. Estas resoluciones han llenado vacíos sobre plazos, publicaciones, notificaciones, superposiciones gráficas y oposiciones, permitiendo la continuidad del trámite. Con ello, se refuerza su función como mecanismo corrector esencial ante las omisiones normativas del sistema registral.
3. Respecto al tercer objetivo, se concluye que los criterios del Tribunal Registral han favorecido la aplicación del principio de informalismo, flexibilizando exigencias documentales en beneficio del administrado. Sin embargo, la ambigüedad normativa persiste, obligando a constantes interpretaciones que debilitan la uniformidad y previsibilidad del procedimiento. Esto confirma la urgencia de una reforma legal que recoja expresamente estos avances y los consolide en una regulación coherente.
4. En cuanto al objetivo general, se concluye que el Tribunal Registral ha desempeñado un rol supletorio fundamental entre 2011 y 2023, interpretando vacíos normativos y aportando criterios que fortalecen la seguridad jurídica y el principio de informalismo. Su intervención ha permitido viabilizar procedimientos bloqueados por ambigüedades legales. No obstante, la excesiva dependencia de sus resoluciones evidencia la necesidad de una reforma normativa integral que garantice certeza, coherencia y accesibilidad dentro del sistema registral.

SUGERENCIAS

1. Se recomienda modificar la Ley N.º 28294 (2004) y su Reglamento, incorporando un procedimiento específico mediante una Directiva nueva, clara y sistemática para el saneamiento catastral y registral. Esta reforma debe eliminar contradicciones y definir etapas, plazos, responsabilidades y requisitos, garantizando así mayor seguridad jurídica, coherencia normativa y protección efectiva del administrado.
2. Frente al rol supletorio del Tribunal Registral, se propone consolidar los criterios reiterados mediante una nueva Directiva Registral de observancia obligatoria. Esto permitiría uniformar su aplicación en todo el país, reducir la discrecionalidad y fortalecer la seguridad jurídica sin depender exclusivamente de la interpretación casuística.
3. Para garantizar una aplicación efectiva del principio de informalismo, se sugiere establecer en la Directiva disposiciones expresas que reconozcan y regulen las flexibilizaciones aceptadas por el Tribunal. Esto evitaría interpretaciones dispares y consolidaría una actuación administrativa que priorice la eficacia y el acceso sin menoscabar el debido procedimiento.
4. Se propone impulsar una reforma legal integral que sistematice los vacíos normativos corregidos por el Tribunal Registral y los incorpore al ordenamiento vigente. Esta codificación debe responder a criterios técnicos uniformes y facilitar el saneamiento predial, brindando certeza normativa, previsibilidad procedimental y protección de derechos registrales.

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY N° 1

Modificación del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios – Ley 28294.

CONSIDERANDO:

Que, la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 127-2007-SUNARP-SN ha aprobado la Directiva N° 01-2007-SUNARP-SN que establece mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios regulados en el procedimiento de saneamiento catastral.

Que, dicha directiva a quedado derogada por el Artículo Segundo de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 075-2013-SUNARP-SN que aprueba la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN que establece mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios regulados en el procedimiento de saneamiento catastral, vigente a ²partir de los 30 días hábiles siguientes a la publicación del Diario Oficial El Peruano con fecha 20 de abril del 2013.

Que, en atención a lo anterior y en concordancia con ¹la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN, se considera necesaria ¹la aprobación de las modificaciones al Reglamento de la Ley N° 28294, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS;

De conformidad con lo establecido en el inciso 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú, la Ley N° 29158 —Ley Orgánica del Poder Ejecutivo—, y el Decreto Legislativo N° 1288 que modifica la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios;

DECRETA:

Artículo 1: Modificación del artículo 63² del Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS

Modifíquense el artículo 63¹ del Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, en los siguientes términos:

2
“Artículo 63.- Saneamiento de los predios inscritos que no cuenten con base catastral digital

Serán materia de saneamiento catastral y registral, los predios inscritos en el RdP que no cuenten con base catastral digital. Este procedimiento se desarrolla de la siguiente manera:

a) Diagnóstico Técnico-Legal

Comprende el estudio y análisis de la información gráfica y literal que obra en el RdP, a fin de validar la información que resulte correcta o detectar posibles inexactitudes, proponiendo en este último caso, el levantamiento catastral y las acciones de saneamiento respectivas.

Dicho estudio se debe plasmar en un informe, el que contendrá:

a.1 Las características del predio, incluyéndose el área, linderos, medidas perimétricas, colindancias, edificaciones y usos.

a.2 La existencia de superposiciones con otros predios.

b) Levantamiento Catastral

Los predios inscritos en el RdP que luego del diagnóstico técnico legal presenten inexactitudes entre la información gráfica y literal que aparece en dicho registro; o si se han detectado superposiciones con otros predios; deberán ser materia de levantamiento catastral.

2
El levantamiento catastral tiene por objeto corregir y actualizar los datos relacionados al área, medidas perimétricas y colindancias del predio. En el levantamiento catastral intervienen el técnico y el verificador catastral.

c) Acciones de Saneamiento

1. En caso de superposiciones, que no afecten los derechos de los propietarios de los predios colindantes, se procederá a la rectificación de las inexactitudes que se presenten conforme al levantamiento catastral.

*2. En los casos de superposiciones que afecten derechos de terceros, se **procederá** conforme lo regulado en el artículo 62 del presente Reglamento.”*

Artículo 2.- Financiamiento La implementación del presente Decreto Supremo se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Artículo 3.- Refrendo El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos; el Ministro de Defensa; y, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El procedimiento de saneamiento catastral y registral constituye una herramienta jurídica esencial para la regularización de la situación física y jurídica de los predios, especialmente en un contexto donde amplios sectores del país carecen de inscripción o presentan información registral desactualizada. No obstante, la actual regulación ⁵ contenida en el Reglamento de la Ley N.º 28294, ha incorporado disposiciones cuya aplicación práctica genera más incertidumbres que soluciones, especialmente en aquellos casos donde el predio ⁶ no se encuentra incorporado en la Base Catastral Digital del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP).

La norma ^{en} cuestión ha demostrado ser deficiente en aspectos fundamentales del procedimiento, al omitir la definición de competencias claras respecto a las funciones que deben asumir los distintos órganos del sistema registral, particularmente la Gerencia Registral y los registradores públicos. Esta omisión normativa da lugar a una serie de interrogantes que afectan directamente la seguridad jurídica del procedimiento y ponen en riesgo derechos de terceros.

Entre las principales ambigüedades se destacan:

- a) La falta de claridad sobre quién debe asumir la responsabilidad de notificar a los colindantes.
- b) La indefinición respecto a la entidad encargada de efectuar las publicaciones oficiales.
- c) La ausencia de lineamientos sobre la convocatoria a reuniones informativas con partes interesadas.
- d) La inexistencia de criterios normativos sobre la idoneidad del personal para conducir audiencias conciliatorias.
- e) La carencia de base legal que faculte a personal de SUNARP a suscribir actas de conciliación.
- f) La falta de precisión sobre la autoridad competente para derivar el procedimiento al fuero judicial en caso de controversia.

Estas omisiones, sumadas a la ausencia de lineamientos jurisprudenciales por parte del Tribunal Registral y a la carencia de normativa complementaria, ponen de manifiesto un grave vacío legal que obstaculiza la implementación efectiva del procedimiento de saneamiento.

Resulta especialmente preocupante que se prevea la realización de audiencias conciliatorias sin que los funcionarios registrales cuenten, por mandato legal, con formación en conciliación ni certificación como conciliadores extrajudiciales. Esta exigencia contradice los principios básicos de legalidad, especialidad funcional y garantía de debido proceso, exponiendo a los funcionarios a asumir competencias para las cuales no están facultados ni preparados técnicamente.

Por todo lo anterior, se propone la modificación del artículo 63 del Reglamento de la Ley N.º 28294 que regula este procedimiento en ausencia de Base Catastral Digital, por carecer de los elementos normativos indispensables para garantizar una correcta aplicación, afectando así la previsibilidad, legalidad y seguridad jurídica de los actos registrales. En su lugar, resulta imperativo establecer un marco normativo claro, técnico y coherente que contemple roles definidos, formación especializada y procedimientos compatibles con el marco constitucional y legal vigente.

EFFECTOS SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La norma propuesta, permitirá contar con un adecuado marco legal que viabilice el procedimiento de saneamiento de los predios inscritos que no cuenten con base catastral digital buscando una mejor coordinación normativa con la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN actualmente vigente y los Reglamentos de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como el Reglamento General de los Registros Públicos, el Reglamento de Inscripción del Registro de Predios y el Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP.

ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La norma propuesta pretende garantizar un mejor procedimiento administrativo en el caso del saneamiento de los predios inscritos que no cuenten con base catastral, sin necesidad de incurrir en procedimientos adicionales como la conciliación, procedimiento en el cual la Superintendencia Nacional de Registros Públicos no cuenta con personal capacitado para desarrollar dicha función.

Respecto a los recursos económicos, como se está acortando el procedimiento administrativo, este proyecto se puede ejecutar sin demandar bajo ningún concepto fondos adicionales al Tesoro Público.

Finalmente, la implementación de las disposiciones que se proponen en la presente norma se financia con cargo al presupuesto institucional de los pliegos involucrados, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público, lo cual se ha establecido expresamente en el artículo 6 del presente proyecto.

PROYECTO DE NORMA N° 2

AVISO DE PUBLICACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO QUE DEROGA ¹ LA DIRECTIVA N° 002-2013-SUNARP/SN Y FORMULA EN SU REEMPLAZO LA NUEVA DIRECTIVA N° 01-2025

Directiva N° 01-2025-SUNARP-SN que establece mecanismos aclaratorios que consolidan la normativa y resoluciones del Tribunal Registral sobre el procedimiento de saneamiento catastral y registral aplicables a la inscripción en el Registro de Predios.

FORMULA LEGAL

² CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N.º 28294, se instituyó el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, con el objetivo de unificar e integrar los estándares técnicos, nomenclaturas y procesos utilizados por las distintas entidades generadoras de catastro en el país, a través del uso de información catastral conectada con el Registro de Predios;

Que, el artículo 60 del Reglamento de la citada Ley, ⁴ aprobado por el Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS, establece que el procedimiento de saneamiento catastral y registral se aplica a predios inscritos en el Registro de Predios, ya sea que se encuentren en zonas catastradas o ² no catastradas. En este último caso, ⁴ procede cuando el interesado opta por la verificación catastral regulada en el artículo 22 del Reglamento y existan discrepancias entre los datos catastrales y los registrales;

Que, la Resolución N.º 127-2007-SUNARP-SN aprobó la Directiva N.º 001-2007-SUNARP-SN, la cual ¹ definió los mecanismos aplicables al procedimiento de saneamiento catastral registral, como la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y medios impugnatorios, conforme a lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294; Que, la Resolución N.º 075-2013-SUNARP-SN aprobó la Directiva N.º 002-2013-SUNARP-SN, la cual establece mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios regulados en el procedimiento de saneamiento catastral registral;

Que, no obstante, se ha identificado la necesidad de introducir precisiones a la Directiva N.º 002-2013-SUNARP-SN, con el fin de adecuarla al marco normativo general vigente sobre saneamiento catastral, teniendo en cuenta los pronunciamientos emitidos por el Tribunal Registral y reforzar la seguridad jurídica del procedimiento;

Que, debido a la cantidad de modificaciones necesarias, se considera conveniente aplicar la técnica legislativa de derogación para sustituir dicha Directiva por una nueva normativa específica, que sea más clara y accesible tanto para los ciudadanos como para los operadores registrales;

Que, en la sesión del 18 de marzo de 2013, mediante el Acta N.º 291 del Directorio de la SUNARP, y en ejercicio de la facultad establecida en el literal b) del artículo 12 del Estatuto de la SUNARP, se acordó por unanimidad aprobar la nueva propuesta normativa; De conformidad con lo dispuesto en el literal i) y v) del artículo 7 del Estatuto de la SUNARP, aprobado por Resolución Suprema N.º 135-2002-JUS por medio del cual el Superintendente Nacional de los Registros Públicos al ser el funcionario de mayor nivel jerárquico de la Superintendencia está facultado a dictar directivas de cumplimiento obligatorio por los órganos desconcentrados, las que podrán ser publicadas en el Diario Oficial el Peruano, como expedir las resoluciones de su competencia las que podrán ser publicadas en el Diario Oficial El Peruano.

DIRECTIVA N.º 01-2025-SUNARP-SN

1. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

El Reglamento de la Ley N.º 28294 permite aplicar el saneamiento catastral y registral a predios inscritos, tanto en zonas con catastro como en aquellas sin él, siempre que haya discrepancias entre los datos registrales y catastrales. En zonas no catastradas, los propietarios pueden contratar a un verificador catastral para obtener el Código Único Catastral (CUC).

Cuando se detectan diferencias, SUNARP inicia el procedimiento de saneamiento catastral y registral que incluye una anotación preventiva en la partida registral, notificaciones a colindantes y publicaciones oficiales. Si no hay oposición dentro de 30

días, la anotación se convierte en inscripción definitiva. Si hay oposición, la Gerencia Registral decide y su resolución puede ser apelada ² ante el Tribunal Registral.

Dado ² que el procedimiento presenta vacíos y ambigüedades, se plantea actualizar la Directiva N.º 002-2013-SUNARP-SN para alinearla con la normativa vigente y las resoluciones del Tribunal Registral emitidas, mejorar la seguridad jurídica y garantizar una adecuada defensa de derechos, especialmente cuando se pueden afectar intereses ² de terceros.

2. OBJETO

Aprobar los mecanismos que consoliden la normativa y resoluciones del Tribunal Registral sobre el procedimiento de saneamiento catastral y registral aplicables a la inscripción en el Registro de Predios.

⁶

3. BASE LEGAL

- Ley del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, Ley N° 28294.
- Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS.
- Arancel de derechos registrales, aprobado por el Decreto Supremo N° 037-94-JUS.
- T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN.
- Rango de los ocho (8) primeros dígitos del CUC y Anexo CUC, aprobado por la Directiva N° 001-2006-SNCP-CNC.
- Guía del Código Único Catastral - CUC como norma complementaria a la Directiva N.001-2006-SNCP-CNC, aprobado por Resolución N° 01-2010-SNCP-CNC, modificado por Resolución N° 04-2010-SNCP-CNC.
- Resolución N° 07-2012-CNC-SNCP, que aprueba formato de plano catastral en zona no catastrada y su instructivo.
- Directiva N° 03-2009-SNCP-ST sobre Formato de la Hoja Informativa Catastral Urbano y Formato de la Hoja Informativa Catastral Rural, aprobado por Resolución N° 01-2009-SNCP-CNC, modificado por Resolución 05-2012-CNC-SNCP.

- Directiva Declaración de Zona Catastrada, N° 02-2009-SNCP-ST, aprobada por Resolución N° 001-2009-SNCP-CNC.

4. ALCANCE

La SUNARP y sus Órganos Desconcentrados.

5. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

1. DEFINICIONES

- a) **Saneamiento catastral registral:** Es el conjunto de procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva, a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral de un predio, adecuándola a la realidad física del mismo.
- b) **Código único catastral – CUC:** Es un código alfanumérico compuesto por 12 dígitos que las Entidades Generadoras de Catastro asignan a cada predio para identificarlo. El CUC es distinto al Código de Referencia Catastral, el cual se asigna de manera temporal hasta que dichas entidades vinculen su información con la Base de Datos Catastral del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial (SNCP).
- c) **RdP:** Registro de Predios creado por la Ley N° 27755
- d) **Verificador catastral:** Son las personas naturales, profesionales colegiados y/o personas jurídicas competentes, inscritos, de existir, en el Índice de Verificadores a cargo de las Municipalidades y en el Registro de Verificadores de la SUNARP.
- e) **Zona catastrada:** Es un ámbito geográfico dentro del territorio nacional, cuyo levantamiento y cartografía catastral está finalizada a fin de ingresar a la BDC del SNCP.
- f) **Zona no catastrada:** Ámbito geográfico dentro del territorio nacional cuyo levantamiento catastral no se ha ejecutado.

2. PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN DEL CUC

Asignación del CUC: Conforme el artículo 16 de la Ley 28294 la asignación del CUC está a cargo de la Municipalidad.

Obligatoriedad de la inscripción del CUC: teniendo en cuenta el artículo 21 de la Ley 28294 y el artículo 55 del Reglamento de la Ley 28294 solo es obligatorio su inscripción:

- Cuando los predios que se encuentren en zonas catastradas e inscritas en el Registro de Predios.
- Cuando se solicite la inscripción de un acto que importe la incorporación o modificación de un inmueble al Registro de Predios y este acto requiera informe técnico del área de catastro.

Anotación preventiva del CUC: En anteriores directivas se ha señalado que a pedido del solicitante en caso de ausencia de dicho código se podrá anotar el acto solicitado a inscribir preventivamente, conforme lo regulado en el artículo 21 de la Ley. Sin embargo, esto no procederá en tanto se configure el siguiente supuesto de la directiva.

Excepción a la obligatoriedad de la inscripción del CUC: Conforme a lo señalado por el Tribunal Registral (Resoluciones N.º 5469-2023-SUNARP-TR y N.º 2121-2020-SUNARP-TR), la exigibilidad del CUC debe evaluarse atendiendo a la realidad catastral de cada jurisdicción.

En ese sentido, dado que únicamente algunas municipalidades han logrado integrarse al Sistema Nacional Integrado de Catastro, cuya operatividad está condicionada a la culminación del levantamiento catastral en cada zona, no corresponde exigir la inscripción del CUC en aquellos casos donde dicha información aún no ha sido generada por la autoridad competente.

En aplicación del principio de primacía de la realidad, no es jurídicamente válido requerir al administrado un documento que las propias entidades públicas no están en condiciones de emitir.

Zonas a las que se asigna el CUC: Este puede ser asignado a zonas catastradas como no catastradas.

- Zonas catastrales: aquel ámbito geográfico dentro del territorio nacional, que cuentan con cartografía para ubicar el predio geo referencialmente.
- Zonas no catastradas: ámbito geográfico que no cuentan con cartografía por lo que se deberá de contratar a un verificador catastral para levantar la información catastral y gestionar la asignación del CUC.

Documentación requerida para la inscripción del CUC:

En zonas catastradas, para la inscripción del CUC se debe presentar:

- Solicitud de inscripción del CUC.
- Hoja informativa catastral emitida por la entidad generadora de catastro correspondiente.

En zonas no catastradas, se debe presentar:

- Solicitud de inscripción del CUC.
- Plano catastral impreso y digital, georreferenciado en el sistema geodésico oficial (WGS84), elaborado conforme al formato técnico establecido por la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios (SNCP). Este plano debe contener la identificación de los colindantes registrales o catastrales, y debe estar firmado por un verificador catastral y visado por la municipalidad correspondiente.

Participación del verificador catastral en la inscripción del CUC en una zona no catastrada: en caso que el predio se encuentre en una zona no catastrada será el verificador catastral el responsable de levantar la información catastral, garantizando que los datos registrados sean precisos y coincidan con la realidad física del predio a sanear.

Conforme el artículo 22 del Reglamento de la Ley 28294 el procedimiento es:

- El verificador levanta la información catastral y gestiona la asignación del CUC ante la entidad generadora de catastro. Para ello presentará solicitud y documentos que acrediten la propiedad y plano georreferenciado al Sistema de Referencia Geodésica Oficial identificándose los colindantes del predio a sanear. La entidad generadora de catastro cuenta con 40 días hábiles para asignar el CUC.
- Una vez asignado el CUC se presenta dicha información ante SUNARP para su evaluación por el área registral y la oficina de catastro.

Procedencia de la inscripción del CUC: cuando se ha determinado por la Oficina de Catastro y por el Registrador Público que la información presentada y la inscrita en el

Registro de Predios no presentan ² discrepancias se procederá con la inscripción del CUC.

Improcedencia de la inscripción del CUC: cuando se ha determinado por la Oficina de Catastro y por el Registrador Público que la información presentada y la inscrita en el Registro de Predios presentan discrepancias, se dará inicio al procedimiento de saneamiento catastral y registral.

Solicitud de inscripción del CUC en una partida afectada por un derecho de superficie: En este caso, se debe verificar que quien solicite la inscripción del CUC sea el titular registral del predio y no el superficiario, ello a fin de no afectar el derecho de propiedad superior del titular. La inscripción se realizará en la partida principal del predio y se correlacionará con la partida en la que se publicita el derecho de superficie.

Discrepancia significativa entre la información técnica registral del predio y la presentada: el incremento de área del predio a sanear no implica una inmatriculación de ella, sino el reconocimiento de la realidad física del inmueble avalada por la comprobación de la realidad física por el verificador público – en caso se trate de una zona no catastrada – y además la entidad Municipal que expide el CUC.

¹ 3. INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL

Inicio: Se da inicio al procedimiento de saneamiento catastral y registral de oficio una vez que la Oficina de Catastro y la evaluación efectuada por el Registrador Público determinen que existen discrepancias entre la información catastral presentada y la información registral inscrita tanto en una zona catastrada como no catastrada.

Téngase presente que conforme el Reglamento de la Ley N° 28294 se contaban con dos procedimientos distintos para cuando el predio se encontraba dentro de la base grafica catastral digital y ¹ cuando el predio no contaba con base catastral digital, lo cual se estaría modificado conforme el proyecto de ley propuesto, estableciéndose un único procedimiento para ambos casos.

En líneas generales ¹ el procedimiento de saneamiento catastral y registral seguirá el siguiente esquema:

1. Solicitud de inscripción del CUC.
2. Improcedencia de ² la inscripción del CUC.
3. Comienzo del procedimiento de saneamiento catastral y registral.
4. Anotación preventiva en el predio a sanear como ³ en los predios colindantes.
5. ⁴ Notificaciones a los titulares del predio a sanear como a los predios colindantes.
6. Publicaciones en el Diario oficial el Peruano y uno de mayor circulación.
7. Presentación de oposiciones ⁵ al Procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral.
8. Si hubiera oposiciones: la Unidad Registral resuelve la oposición planteada. Se podrá apelar la resolución de la Unidad frente al Tribunal Registral.
9. Si no hubiera oposiciones: se inscribe el saneamiento catastral registral extendiendo los asientos correlaciones en las partidas involucradas.

⁷ **Inscripción de la anotación preventiva que dará inicio al procedimiento de saneamiento catastral y registral**

Constituye la primera etapa del procedimiento en aquellos casos en los que no resulta posible la inscripción del CUC debido a la existencia de discrepancias entre la información catastral y la registral, cuyo fin es publicitar la existencia de este permitiendo iniciar las acciones necesarias para resolver esta discrepancia.

Documentación requerida para la anotación preventiva: Se deberá de ⁶ presentar la misma documentación que para la inscripción del CUC complementado con el informe técnico emitido por el área de Catastro de la SUNARP, en el cual se acredite la discrepancia entre la información registral y catastral.

Procedimiento: Una vez se haya determinado que no se puede inscribir el CUC por existir discrepancias entre la información catastral presentada y la información registral inscrita, se procede a:

- 1) Inscribir la anotación preventiva en la partida a sanear y en las partidas de los predios colindantes afectados a fin de publicitar el inicio del procedimiento. La anotación preventiva tiene un plazo de 80 días hábiles desde que se extiende.

- 2) El registrador público tiene 5 días hábiles desde la anotación preventiva para notificar a:
- a. Notificación al solicitante mediante esquila de observación, adjuntando el modelo respectivo a fin de que cumpla con realizar las publicaciones establecidas en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación
 - b. Notificación a los predios colindantes mediante Oficio remitido a la dirección del predio colindante, así como a la dirección obrante en el DNI ayudándose de la página RENIEC en caso sea una persona natural y del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP en caso se trate de una persona jurídica.
 - i. Se notificará a los titulares registrales, es decir ⁴ los titulares que aparecen en la partida registral.
 - ii. Adicionalmente se notificará a los titulares catastrales, es decir aquellos que no cuentan con inscripción registral pero que han sido identificados por el verificador o la entidad competente (Municipalidad).
 - iii. A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales: en caso no se cuente con información de ningún titular.
- 3) El titular del predio a sanear tiene 5 días hábiles para realizar la publicación en el Diario Oficial y en uno de mayor consideración conforme al modelo adjuntado propuesto por el Registrador Público el cual es colocado en la notificación.
- 4) Los colindantes afectados tienen desde la última publicación efectuada en los diarios El Peruano y uno de mayor circulación 30 días calendario para poder oponerse.
- 5) En caso no haya oposición, cuando hayan transcurrido 30 días calendario desde la última publicación, el interesado deberá presentar una solicitud de inscripción mediante nuevo título acompañando el original de las publicaciones en los Diarios. Dicha solicitud deberá presentarse dentro del plazo de ² vigencia de la anotación preventiva, esto es, dentro de los ochenta (80) días hábiles contados desde la fecha de su extensión.
- Junto con la presentación de la solicitud se deberá incluir los ejemplares originales de los diarios en los que se efectuaron las publicaciones

- 6) En caso no se interponga oposición durante el ⁴plazo de vigencia de la anotación preventiva, se procederá a ¹la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas resultantes del levantamiento catastral en la partida a sanear, y se realizará el asiento de correlación en las partidas en las que se haya generado superposición.
- 7) En caso se interponga oposición ante el Registrador Público mediante un título registral. El Registrador deberá comunicar a la Unidad Registral de la zona a fin que se pronuncie sobre la procedencia o denegatoria de la oposición. Para ello se podrá solicitar opinión a la Oficina de Catastro.
- 8) Ante lo resuelto por la Unidad Registral, se podrá presentar el escrito de Apelación dentro de los 15 días hábiles para que el Tribunal Registral se pronuncie al respecto.

⁶**Suspensión del plazo de la anotación preventiva:** El ²plazo de la anotación preventiva se suspenderá en caso se presente una oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral.

Liquidación de la anotación preventiva: Los derechos a cobrar son:

- Anotación preventiva conforme
- Anotación de correlación

En caso que la partida registra no cuente con ningún o algunos datos técnicos:

Cuando en la partida registral del predio a sanear no conste inscrito el área, los linderos o las medidas perimétricas o los predios colindantes no cuenten con la información técnica registrada, estas discrepancias justifican el inicio del procedimiento, por lo tanto el Registrador no podrá negar la inscripción ¹de la anotación preventiva y consecuente procedimiento de saneamiento catastral y registral.

En caso se presenten dos CUC para una sola partida registral: dado que es la autoridad municipal la encargada de asignar los CUC en función del trabajo de campo realizado, debe entenderse que, en la práctica, no existe un solo predio como se señala en el registro, sino dos predios distintos. Por lo tanto, se deberá realizar una subdivisión

de hecho del predio original y proceder con el trámite de saneamiento catastral y registral.

Solicitud del CUC por uno de los copropietarios: Tratándose de un acto administrativo, no es necesario que intervengan todos los copropietarios del predio para que se inicie con este procedimiento.

Vigencia de la anotación preventiva: La anotación preventiva ² tiene un plazo de 80 días hábiles, ² contados desde la fecha ² de su extensión.

Solicitud de inscripción definitiva después de la vigencia de la anotación preventiva: Se debe tener en cuenta que, en caso que 1) por defectos en el tiempo en el que el Registrador realice las notificaciones, o que 2) por otra razón atribuible al administrado se solicite la conversión a definitiva después ¹ del plazo de vigencia de la anotación preventiva se deberá aceptar ¹ la solicitud de conversión a definitiva en base a que:

- **En caso que por un error atribuible al Registro se presente la inscripción a definitiva después ² del plazo de la vigencia de la anotación preventiva:** Se debe tener ² en cuenta que las normas registrales no han previsto los casos del retraso de las publicaciones por razones imputables al Registro, lo que da lugar a un aparente vacío normativo, el cual permite la aplicación del principio de jerarquía normativa debiendo aplicar lo establecido en el D.S 005-2006-JUS el cual establece que para la oposición se tiene un plazo de 30 días desde la publicación en los Diarios oficiales, sin tener en cuenta los 80 días hábiles indicados ⁴ en la presente Directiva.
- **En caso que por un error atribuible al administrado se presente la inscripción a definitiva después ² del plazo de la vigencia de la anotación preventiva:** En base al principio de informalismo de la Ley N° 27444, donde lo fundamental es que se haya cumplido con la publicidad del procedimiento y el plazo de oposición, sin perjudicar los derechos de los terceros, se podrá continuar con el procedimiento.

Asiento registral de anotación preventiva: Se sugiere el modelo del Anexo N° 01 de la presente directiva para dicha inscripción.

4. NOTIFICACIONES

El registrador público tiene 5 días hábiles desde ² la inscripción de la anotación preventiva tanto en la partida del predio a sanear como en las anotaciones correlativas de los predios colindantes afectados para notificar ha:

- a. Notificación al solicitante mediante esquila de observación, adjuntando el modelo respectivo a fin de que el administrado cumpla con realizar las publicaciones establecidas en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación
- b. Notificación a los predios colindantes mediante Oficio remitido a la dirección del predio colindante, así como a la dirección obrante en el DNI ayudándose de la página RENIEC en caso sea una persona natural y del Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP en caso se trate de una persona jurídica.
 - i. Se notificará a los titulares registrales, es decir ⁴ los titulares que aparecen en la partida registral.
 - ii. Adicionalmente se notificará a los titulares catastrales, es decir aquellos que no cuentan con inscripción registral pero que han sido identificados por el verificador o la entidad competente (Municipalidad).
 - iii. A la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales: en caso no se cuente con información de ningún titular.

Notificaciones a través de mensajería: El registrador público deberá de remitir la notificación de las publicaciones al titular que impulsa el procedimiento de saneamiento como a los colindantes sirviéndose del servicio de mensajería contratado por la SUNARP. El Registrador debe tener en cuenta los anexos de la presente Directiva para formular el contenido de las notificaciones a realizar.

Falta de coincidencia entre el titular registral y catastral: en caso de que exista una discrepancia entre ambos tipos de titulares, esta no constituye motivo de observación en el proceso de saneamiento, debiendo el Registrador notificar a ambos.

Notificación en caso el titular catastral o registral haya fallecido: se deben realizar las notificaciones en el domicilio de los colindantes que hayan fallecido, además de incluirlos en las publicaciones en los diarios, sin embargo a fin de no afectar los derechos hereditarios, en la inscripción de anotación preventiva, notificaciones y publicaciones se deberá de considerar la mención a: el titular catastral o registral y "la sucesión de [nombre del fallecido]", en caso no se haya inscrito la sucesión intestada o testamentaria del causante. En caso estas obren inscritas, se deberá de notificar de la siguiente manera: "la sucesión de [nombre del fallecido] que conforme la Partida del Registro de ____ N° ____ está conformada por: y otros que no hayan sido incluidos".

Notificación en caso el predio se encuentre en Centro Histórico o similares:

Dado que el saneamiento catastral y registral de un terreno, sus linderos o medidas perimétricas, no implica ninguna modificación física del inmueble, sino que este proceso está diseñado exclusivamente para corregir los errores en el registro cuando la información registrada no refleja la realidad física del terreno, en ese sentido no entra en las categorías contempladas por la Ley N.º 28296 ni su reglamento, los cuales requieren autorización cuando se realizan intervenciones que alteren el patrimonio cultural de la nación. En consecuencia, no es necesario informar al Instituto Nacional de Cultura o organismos similares ni obtener su autorización para iniciar el proceso de saneamiento catastral y registral, ni para asignar el Código Único Catastral.

Responsabilidad del Registrador de realizar las notificaciones a los predios colindantes: El Registrador es el único responsable de realizar las notificaciones a los predios colindantes, por lo que en caso de no realizarlas no puede imputar dicha responsabilidad al solicitante. En ese sentido, el solicitante no está obligado a probar que las notificaciones personales fueron realizadas.

Otras obligaciones por parte del Registrador:

- **Anotación de correlaciones en predios superpuestos:** Es de exclusiva responsabilidad del Registrador la anotación de las correlaciones en todos los predios superpuestos. Esta obligación no puede ser trasladada al administrado.

- **Devolución de notificaciones por direcciones incorrectas:** En los casos en que las notificaciones sean devueltas por no encontrarse las direcciones consignadas en los registros, la responsabilidad de subsanar esta situación recae exclusivamente en el Registrador.
- **Notificación sin firma de recepción:** Si una notificación no cuenta con la firma de recepción, esta omisión es igualmente atribuible al Registrador.
- **Predio no inmatriculado:** En el supuesto de que un predio no se encuentre inmatriculado, corresponde al Registrador proceder con la notificación al poseedor del predio en cuestión.
- **Desconocimiento del domicilio de los titulares registrales o catastrales:** En los casos en que el Registrador no pueda determinar el domicilio actual de los titulares registrales o catastrales, se puede recurrir a la base de datos de la RENIEC (tratándose de personas naturales) o, en el caso de personas jurídicas, al domicilio consignado en los títulos archivados de constitución o modificación del estatuto social.

5. PUBLICACIONES

De las publicaciones en el Diario el Peruano y uno de mayor circulación: El Registrador es el encargado de colocar en la notificación al titular del predio a sanear cual es el texto correcto que se debe publicar en el Diario El Peruano y uno de mayor circulación.

El encargado de realizar ambas comunicaciones conforme el Registrador señala en la notificación será el titular del predio a sanear.

A fin de guardar una uniformidad en materia registral, el Registrador debe tener en cuenta los anexos de la presente Directiva para formular el contenido de las notificaciones a realizar.

Tiempo que el titular del predio a sanear tiene para realizar las publicaciones en el Diario el Peruano y uno de mayor circulación: En líneas generales se establece que el titular del predio a sanear tiene un plazo de 5 días hábiles siguientes a la notificación para gestionar estas publicaciones.

Sin embargo, en base al principio de informalismo regulado en la Ley N° 27444 el cual establece que se debe interpretar de manera favorable para la admisión y resolución de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no se vean

afectados por la exigencia de aspectos formales, de realizarse la publicación en los Diarios oficiales después de los 5 días, el Registrador no podrá observar ello siempre que se otorgue a los predios colindantes 30 días para formular su oposición desde la última fecha de publicación.

Publicación después de la vigencia de la anotación preventiva: En la misma línea en que se ha aceptado la solicitud de inscripción definitiva después de la vigencia de la anotación preventiva, se podrá aceptar la publicación en los Diarios después de dicha de vigencia siempre y cuando se respete los 30 días calendario que tienen los colindantes para oponerse desde la publicación, a fin de no afectar derechos de terceros.

Rectificación del contenido de la publicación: al no ser un acto inscribible, el solicitante del predio a sanear no podrá pedir rectificación del contenido de la orden de publicación emitida por el Registrador.

6. SUPERPOSICIÓN

Encargado de detectar las superposiciones inscritas en la Base Grafica: la Oficina de Catastro será la encargada de detectar dichas superposiciones.

Procedencia del saneamiento catastral registral: la detección de superposiciones no impide la continuación del procedimiento de saneamiento catastral y registral.

Función del Registrador:

- Extender el asiento de anotación preventiva en la partida a sanear.
- Realizar simultáneamente las anotaciones de correlación que publiciten dicha superposición en las partidas superpuesta y en la partida a sanear.

Superposición con un bien de dominio público: en el caso de bienes de dominio público como parques, vías, veredas o similares dado que el plano presentado ha sido visado por la Municipalidad, esta ha mostrado tácitamente su conformidad con el saneamiento. Por lo tanto, no resulta admisible cuestionar la inscripción del predio sobre bienes de dominio público.

En el caso que la Oficina de Catastro no pueda determinar si existe o no superposición: Dado que el objetivo del procedimiento de saneamiento es obtener los valores descriptivos reales del inmueble, si Registros no cuenta con dicha información ello no puede ser objeto de observación.

7. OPOSICIÓN

Plazo para interponer oposición: El ⁷plazo de 30 días calendario desde la última publicación.

Legitimación para solicitar la oposición: los facultados a oponerse son solamente los colindantes del predio a sanear.

Entidad encargada de resolver la oposición y posibles pronunciamientos: La Unidad Registral es la encargada de resolver dicha oposición, pudiendo formular los siguientes pronunciamientos:

- Desestima la oposición formulada y declarar la procedencia de la inscripción definitiva
- Declara fundada la oposición y consecuentemente improcedente la inscripción definitiva.

En qué casos no procede la oposición:

Cabe resaltar que la lista que a continuación se menciona no es numerus clausus, pudiendo presentar nuevos casos los cuales deberán ser debidamente evaluados por la Unidad Registral.

- Si ⁵el informe técnico de la Oficina de Catastro concluye ⁵que no existe afectación alguna al colindante.
- En caso que la Oficina de Catastro a partir de los documentos disponibles en el archivo registral de la SUNARP y adicionalmente de los presentados por el opositor, no pueda determinar con certeza si existe o no afectación a los predios colindantes.
- ⁴En caso que la Oficina de Catastro determine que la superposición es pre existente.

Solicitud de documentación adicional por la Unidad Registral: En aquellos casos en que el opositor se base en la documentación archivada en SUNARP y la Oficina de Catastro no pueda determinar de manera fehaciente si existe una afectación a los predios colindantes, la Unidad Registral puede requerir al opositor que aporte documentación adicional que pruebe dicha afectación, bajo apercibimiento de declarar en abandono el procedimiento de oposición.

Plazo para presentar documentación adicional solicitada por la Unidad Registral en caso de oposición: El administrado tiene un plazo de 10 días hábiles contados a partir de la notificación del requerimiento para cumplir con la presentación de la documentación solicitada por la Unidad Registral.

De no cumplir con la presentación de lo solicitado se declarará el abandono del procedimiento de oposición, ello de conformidad con el artículo 202 del TUO de la Ley 27444 que establece que se puede declarar el abandono del procedimiento cuando la paralización del procedimiento sea imputable al interesado, asimismo el plazo de los 10 días está sustentado en el artículo 132 de la Ley 27444 que establece dicho plazo para actos a cargo del administrado requeridos por la autoridad administrativa.

8. SUSPENSION DEL TITULO

Se produce en el escenario en el que se presentan dos títulos a resolver:

Primero: la oposición interpuesta contra el saneamiento catastral registral, que aún está pendiente de resolución por parte de la Unidad Registral o del Tribunal Registral

Segundo: el título en el cual se solicita la conversión de la anotación preventiva de saneamiento catastral registral en definitiva.

En este caso de que se presente el título de conversión a definitiva mientras no se hayan resuelto las oposiciones, **el Registrador debe suspender dicho título de conversión en base a la causal prevista en el literal a) del artículo 29 del RGRP.** Este artículo dispone que se suspenderá el título cuando existan dos títulos incompatibles referidos a la misma partida.

Para ello, se sugiere la siguiente fundamentación:

Conforme se establece ⁵ en el último párrafo del numeral 5.8 de la Directiva N.º 02-2013-SUNARP-SN, la presentación de la oposición al saneamiento catastral y registral genera ¹ la suspensión del asiento de presentación del título de inscripción definitiva del CUC. En consecuencia, mientras no se resuelva el trámite de oposición, no será posible realizar una ¹ calificación integral del título ni, en su caso, atender la solicitud referida a la inscripción definitiva del saneamiento catastral.

9. APELACION

Está sujeta a apelación la Resolución emitida por la Unidad Registral después de resuelto el recurso de oposición.

Plazo para interponer recurso de apelación: Frente a la resolución emitida por la Unidad Registral, el titular registral o el colindante que no esté conforme con la decisión puede **interponer un recurso de apelación dentro del plazo de 15 días hábiles desde la notificación.**

10. INSCRIPCIÓN DEFINITIVA

La inscripción definitiva estará a cargo del Registrador Público, debiendo tener en cuenta el modelo de asiento propuesto en el Anexo N° 04 de la presente directiva.

**MODELOS REFERENTES A LA DIRECTIVA PROPUESTA COMO PROYECTO
DE LEY**

MODELO N° 01 MODELO PARA ASIENTO DE INSCRIPCIÓN DE ANOTACIÓN
PREVENTIVA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

B000__

ANOTACION PREVENTIVA

POR RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS
PERIMÉTRICAS, EN EL MARCO DEL ⁷PROCEDIMIENTO DE
SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL, CONFORME A LA LEY
N° 28294

El/la ciudadano(a) ²_____ (nombre del solicitante) ha solicitado
la inscripción del Código Único Catastral (CUC) correspondiente al predio
inscrito en esta partida registral.

Sin embargo, ²no es posible efectuar dicha inscripción debido a una divergencia
entre la información existente en los registros públicos y la base catastral. Por
tal razón, y en aplicación de la Ley N° 28294, su Reglamento y Directiva
aprobada, se procede a realizar una anotación preventiva que consigne los
nuevos datos de ²área, linderos y medidas perimétricas obtenidos del plano o
hoja catastral correspondiente, documento ²que fundamenta la asignación del
referido CUC.

De acuerdo con dicha información técnica, el predio tiene un área actual de
_____ m², delimitada por ²los siguientes linderos y medidas:

- Frente: _____ (indicar colindantes), con _____ metros lineales;
- Lado derecho (mirando de frente al predio): _____ (indicar colindantes), con _____ metros lineales;
- Lado izquierdo: _____ (indicar colindantes), con _____ metros lineales;
- Fondo: _____ (indicar colindantes), con _____ metros lineales.

Código Único Catastral N°: _____ (indicar número de CUC).

Asimismo, se deja constancia que, conforme al Informe Técnico del Área de Catastro N° _____, con fecha (indicar día, mes y año), correspondiente al predio materia de la presente gestión, se ha determinado lo siguiente:

(detallar la conclusión técnica sobre la discrepancia entre la información registral y catastral).

Cabe señalar que esta anotación preventiva tiene una vigencia de ochenta (80) días calendario, contados a partir de su fecha de extensión.

MODELO N° 02 MODELO PARA PUBLICACION EN EL DIARIO EL PERUANO Y UNO DE MAYOR CIRCULACIÓN.

AVISO DE INICIO DE PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL EN BASE A LA LEY 28294

Se pone en conocimiento de los interesados que, ante la Oficina Registral de _____, perteneciente a la Zona Registral N° _____ - Sede _____, se ha dado inicio al procedimiento de saneamiento catastral y registral en aplicación de la Ley N° 28294, su reglamento y directiva.

A continuación, se detalla la información relevante del proceso:

DATOS	DETALLE
Ubicación del Predio	Inmueble ubicado en _____, distrito de _____, provincia de _____, departamento de _____.
Identificación Registral	Inscrito en la Partida Electrónica N° _____ / Ficha Registral N° _____ / Asiento N° _____ del Tomo _____, folio _____.
Asiento de Anotación Preventiva	Asiento N° _____, en el cual se señala que el área real del predio es de _____ m².
Descripción del Área, Linderos y Medidas Perimétricas	Área comprendida dentro de los siguientes linderos: - Frente: _____ con _____ ml. - Lado derecho (mirando de frente): _____ con _____ ml. - Lado izquierdo:

	_____ con _____ ml. - Fondo: 4 _____ con _____ ml.
Titular Registral del Predio	_____
Titulares Registrales o Catastrales de Predios Colindantes	_____
Número de Título que Sustenta la Anotación Preventiva	_____

Solo en el caso se haya generado superposición se consignara:

El Informe Técnico N° _____ ha determinado la existencia de superposición entre la partida a sanear y los siguientes predios:

- Predio inscrito en la partida registral N° _____, cuyo titular es _____

Este aviso tiene como finalidad que los posibles interesados puedan formular oposición en el plazo de 30 días calendario, contados a partir de la presente publicación.

Las oposiciones deberán presentarse en la siguiente dirección: _____ (indicar dirección de la Oficina Registral).

Si no se presenta oposición dentro del plazo señalado, se procederá a la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas consignados en la anotación preventiva.

Nombre y firma del Registrador Público

MODELO N° 03 MODELO PARA NOTIFICACION A LOS PREDIOS COLINDANTES.

OFICIO N° _____

(FECHA: indicar día, mes y año)

Señor(es):

Dirección: _____

Asunto: Comunicación sobre anotación preventiva por ¹ procedimiento de saneamiento catastral y registral

Por medio de la presente, tengo a bien informarle(s) que, en atención al título N° _____, presentado con fecha (indicar: día, mes y año) por solicitud de _____ (nombre del solicitante), se ha procedido a registrar, en el asiento N° _____ de la partida _____, una anotación preventiva relacionada con la rectificación del área, los linderos y las medidas perimétricas del inmueble en mérito de ³ Ley N° 28294 —Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios—, su reglamento y Directiva aprobada.

Según los datos consignados en el plano o en la hoja informativa catastral correspondiente, el predio objeto de regularización posee una extensión real de _____ m², delimitado por ² los siguientes linderos y medidas:

- Frente: _____, con _____ m.l.
- Lado derecho (mirando de frente al predio):
_____ (señalar colindante y titular registral o catastral), con _____ m.l.
- Lado izquierdo: _____ (señalar colindante y titular registral o catastral), con _____ m.l.
- Fondo: _____ (señalar colindante y titular registral o catastral), con _____ m.l.

Del mismo modo, le informo que el Informe Técnico N° _____, emitido por el Área de Catastro con fecha (indicar: día, mes y año), concluye lo siguiente:

1. _____
2. _____

(Agregar más puntos si corresponde)

Solo en el caso se haya generado superposición se consignara:

El Informe Técnico N° _____ ha determinado la existencia de superposición entre la partida a sanear y los siguientes predios:

- Predio inscrito en la partida registral N° _____, cuyo titular es _____

El presente oficio tiene como finalidad permitirle ejercer su derecho a formular oposición dentro del plazo de treinta (30) días calendario, contados a partir de la última publicación.

Las oposiciones deberán presentarse en la siguiente dirección: _____ (indicar la dirección de la Oficina Registral).

En caso de no presentarse oposición dentro del plazo señalado, se continuará con la inscripción definitiva de los datos de área, linderos y medidas perimétricas anotados preventivamente.

Sin otro particular, quedo de usted.

Atentamente,

MODELO N° 04 MODELO DE INSCRIPCIÓN DEFINITIVA

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

SECCIÓN: CARACTERÍSTICAS DEL BIEN

Asiento B000__

RECTIFICACIÓN MEDIANTE ⁷PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO

CATASTRAL Y REGISTRAL, CONFORME A LA LEY N° 28294

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 62 del Reglamento de la Ley N.º 28294 y su directiva registral, se procede a dejar constancia de la conversión en definitiva de la anotación preventiva consignada en el Asiento N.º _____, rectificándose oficialmente el área, linderos y medidas perimétricas del inmueble inscrito en el Asiento N.º _____ de la (ficha, partida, tomo o folio, según corresponda), conforme al detalle siguiente:

Área Total: _____ m²

Delimitación del Inmueble:

- Frente: _____, con _____ m.l.
- Costado Derecho (vista frontal): _____, con _____ m.l.
- Costado Izquierdo: _____, ²con _____ m.l.
- Fondo: _____, con _____ m.l.

Código Único Catastral (CUC): _____

Se deja constancia que el plazo de treinta (30) días calendario previsto en el artículo 62 del mencionado reglamento venció el (indicar fecha: día, mes y año), ²luego de haberse efectuado las publicaciones respectivas en:

- Diario Oficial El Peruano: el ____ de _____ del 20 ____
- Diario de circulación local (nombre): el ____ de _____ del 20 ____
- Notificaciones a titulares colindantes: realizadas el ____ de _____ del 20 ____

REFERENCIAS

- Albaladejo, M. (2004). *Derecho civil* (Tomo III). Edisofer.
- Becerra Coronado, H. (2019). *La rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas en la legislación peruana* (1.ª ed.). Instituto Pacífico.
- Bernales Ballesteros, E. (1999). *La Constitución de 1993: Análisis comparado* (5.ª ed.). Oré Editores RAO.
- Berrios Llanco, E. (2013). ¹ El principio de seguridad jurídica y su relevancia en el Estado constitucional para la protección de los derechos fundamentales. *Revista Cuadernos Parlamentarios*, (7), 66.
- Campos, Y. (2013). ⁴ Modernización del sistema nacional de los registros públicos... [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/740>
- Congreso de la República. (2000). *Ley N.º 27333 – Ley complementaria a la Ley N.º 26662, Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Congreso de la República. (2003). *Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Congreso de la República. (2004). *Ley N.º 28294 – Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial y su vinculación con el Registro de Predios*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Congreso de la República. (2006, 17 de marzo). *Ley N.º 28687 – Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Congreso de la República. (2006, 8 de diciembre). *Ley N.º 28923 – Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos*. Diario Oficial *El Peruano*.

Congreso de la República. (2007, 14 de diciembre). *Ley N.º 29151 – Ley general del Sistema Nacional de Bienes Estatales*. Diario Oficial *El Peruano*.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2006). *Casación N.º 1284-2006*, Lima. Perú.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). *Casación N.º 11434-2015 Cusco: Reincorporación a la situación de actividad* [Sentencia]. Primera Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria.

De la Puente y Lavalle, M. (2017). *El contrato en general* (Vol. 2, 3.ª ed.). Palestra Editores.

De Soto, H. (2000). *El misterio del capital* (pp. 76–77). El Comercio.

De Trazegnies, F. (1988). ¹ *Introducción a la filosofía del derecho y a la teoría general del derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Decreto Legislativo N.º 295. (1984, 25 de julio). *Código Civil*. Diario Oficial *El Peruano*.

Decreto Legislativo N.º 803. (1996). *Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal*. Diario Oficial *El Peruano*.

Decreto Supremo N.º 013-99-MTC. (1999). *Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI*. Diario Oficial *El Peruano*.

Decreto Supremo N.º 09-99-MTC. (1999). *Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal*. Diario Oficial *El Peruano*.

Decreto Supremo N.º 130-2001-EF. (2001, 4 de julio). ⁵ *Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal*. Ministerio de Economía y Finanzas.

Fernández Acevedo, R. (2009). Los bienes patrimoniales. En A. Fanlo Loras et al., *Bienes e infraestructuras públicas* (Vol. 5, pp. 37–64). Iustel.

García García, J. M. (2009). ¹ La finca como base del sistema inmobiliario. En *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (T. 1, Vol. 2, pp. 1451–1453). Aranzadi.

- Garzatúa Nuñovero, J. J. (2011). La seguridad jurídica en el sistema registral. *Fuero Registral*, (7), 170–171. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fuero-registral/2011/FRegistro7-jun2011.pdf>
- Gonzales Barrón, G. (2013). *Tratado de derechos reales* (Tomo 2, 3.ª ed.). Jurista Editores.
- Gonzales Barrón, G. H. (2013). *Los derechos reales y su inscripción registral*. Gaceta Jurídica.
- Gonzales Barrón, G. H. (2018). La Constitución peruana rechaza el derecho registral “extremista”: Crítica al fetichismo registral. *elDial.com*. <http://www.eldial.com>
- Gutiérrez, W. (2005). *La Constitución comentada: Análisis artículo por artículo* (Tomo 1, 1.ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Huamani Cabrera, E. M. (2014). *Informe de investigación N.º 64/2014-2015: Saneamiento físico legal de predios urbanos*. Congreso de la República.
- Ivanega, M. M. (2011). El principio del informalismo en el procedimiento administrativo. *Derecho PUCP*, (67), 155–176. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/2417>
- Jiménez Murillo, R. (2011). Los principios de impulso de oficio y verdad material en el procedimiento administrativo. *Derecho PUCP*, (67), 189–206. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5085084>
- Landa Arroyo, C. (2017). Tema 15. Derecho de propiedad. En C. Landa Arroyo, *Los derechos fundamentales* (pp. 113–119). Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- López Oliva, J. O. (2014). La consagración del principio de seguridad jurídica como consecuencia de la Revolución Francesa de 1789. *Prolegómenos. Derechos y Valores*, 17(33), 123–138. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3849989.pdf>
- Luna Serrano, A. (2015). *La seguridad jurídica y las verdades oficiales del Derecho*. Dykinson.

- Manzano Solano, A. (s. f.). *Investigación acerca de la publicidad registral y su estructura jurídica*. Recuperado el 21 de marzo de 2020, de https://nanopdf.com/download/braco158-1591pdf_pdf
- Mejorada, M. (2012). Fundamentos de la tutela de los terceros adquirentes de buena fe. En G. Priori Posada (Ed.), *Estudios sobre la propiedad*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Méndez Gonzáles, F. P. (2009). Estado, propiedad, mercado. En *Antología de textos de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (T. 1, Vol. 21, pp. 536–538). Aranzadi.
- Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Foro Jurídico*, (12), 98. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>
- Miranda Alzamora, L. (2012). *La seguridad jurídica en la contratación con el Estado: Contrato Ley*. Palestra.
- Montes, Á. (1986). *Introducción al derecho inmobiliario registral* (2.ª ed.). Librería General.
- Morales Moreno, A. (2000). *Publicidad registral y datos de hecho* (1.ª ed.). Centro de Estudios Registrales.
- Morón Urbina, J. C. (2011). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General* (p. 463). Gaceta Jurídica.
- Morón Urbina, J. C. (2019). *Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General. Nuevo Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444* (Tomo 1). Gaceta Jurídica.
- Paliza, I. S. (2019). Comentarios al artículo 52 del Reglamento de Predios. En *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (pp. 167–169). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- Pérez Luño, A. E. (2000). La seguridad jurídica: Una garantía del Derecho y la Justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho*, (15), 28. <http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFID-2000-15-48A09575/PDF>

- Perrone, N. (2013). La Convención Americana de Derechos Humanos y su proyección en el Derecho argentino. La Ley S.A.E.; Universidad de Buenos Aires.
<http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/libros/pdf/la-cadh-y-su-proyeccion-en-el-derecho-argentino/la-cadh-y-su-proyeccion-en-el-derecho-argentino.pdf>
- Poder Ejecutivo. (2006). ¹ *Reglamento de la Ley N.º 28294 – Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS*.
- Portillo, A. F. (2009). *El catastro en el Perú: Estudio teórico, jurídico y de gestión*. Palestra.
- Sanabria Rojas, I. (2017). ¹ Seguridad jurídica y responsabilidad frente a la inscripción de un título fraudulento. *Fuero Registral*, (13), 168–169.
¹ <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista-fueroregistral/2017/FUERO-REGISTRAL-032017.pdf>
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2007). *Directiva N.º 001-2007-SUNARP/SN*, aprobada por Resolución N.º 127-2007-SUNARP/SN.
- Superintendencia Nacional de ⁸ los Registros Públicos. (2013). *Directiva N.º 002-2013-SUNARP/SN*, aprobada por Resolución N.º 075-2013-SUNARP/SN.
- Tinajeros Loza, V. R. (2013). ¹ La seguridad jurídica del mercado inmobiliario: La necesidad de instrumentos de regulación. En *Ponencias de la Delegación Peruana. Tema II - XXVII Congreso Internacional del Notariado* (pp. 149–151). ¹ Junta de Decanos de los Colegios de Notarios del Perú.
- Tribunal Constitucional. (2013). *Expediente N.º 319-2013-PA/TC*. Lima, Perú.
- Tribunal Registral. (2006). ³ *XIX Pleno del Tribunal Registral. Sesión extraordinaria, modalidad presencial*. Lima, Perú.
- Tribunal Registral. (2012). *XCIX Pleno del Tribunal Registral. Sesión extraordinaria, modalidad presencial realizada los días 15 y 16 de noviembre de 2012*. Diario Oficial *El Peruano*.
- Tribunal Registral. (2013). *CXLIII Pleno del Tribunal Registral. Sesión ordinaria, modalidad presencial*. Lima, Perú.

Tribunal Registral. (2013). CXV ³ Pleno del Tribunal Registral. Sesión extraordinaria, modalidad no presencial. Lima, Perú.

Tribunal Registral. (2016). CLV ¹ Pleno del Tribunal Registral. Sesión ordinaria, modalidad presencial. Lima, Perú.

Tribunal Registral. (2017). CLXXIV Pleno del Tribunal Registral. Sesión extraordinaria, modalidad no presencial. Lima, Perú.

Tribunal Registral. (2019). CCXX ¹ Pleno del Tribunal Registral. Sesión ordinaria, modalidad presencial. Lima, Perú.

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 30-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 59-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 165-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 261-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ¹⁰ Resolución N.º 445-A-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 757-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 1689-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ Resolución N.º 1814-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). Resolución N.º 2191-2011-SUNARP-TR-L. <https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2011). *Resolución N.º 2219-2011-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2011). ³ *Resolución N.º 2409-2011-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 542-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 675-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 702-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 821-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 847-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 955-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 1097-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2012). *Resolución N.º 1579-2012-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 325-2013-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 524-2013-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 646-2013-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 726-2013-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 751-2013-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 1328-2013-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 1378-2013-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 1654-2013-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹ Tribunal Registral. (2013). *Resolución N.º 1965-2013-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹ Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 301-2014-SUNARP-TR-A.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹ Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 511-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 585-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 587-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 1098-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 1292-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 1844-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2014). *Resolución N.º 2434-2014-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸
Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 295-2015-SUNARP-TR-L.*
¹⁰
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸
Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 297-2015-SUNARP-TR-L.*
¹⁰
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸
Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 1535-2015-SUNARP-TR-L.*
¹⁰
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸
Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 1825-2015-SUNARP-TR-L.*
¹⁰
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸
Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 2546-2015-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 38-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 585-2016-SUNARP-TR-A.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 874-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 914-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 915-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1073-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1215-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1363-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1400-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1449-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1524-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1597-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 1930-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 2071-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 2264-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 2509-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 2536-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2016). *Resolución N.º 2541-2016-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 166-2017-SUNARP-TR-T.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 371-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 567-2017-SUNARP-TR-T.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 632-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 751-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 1524-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 1566-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 1743-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 1871-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 1913-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 2236-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 2606-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 2914-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2017). *Resolución N.º 2959-2017-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 50-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 110-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 116-2018-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 168-2018-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 170-2018-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 194-2018-SUNARP-TR-A*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 396-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 408-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 445-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 446-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 495-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 505-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 557-2018-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 610-2018-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 867-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 928-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1070-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1077-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1232-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1283-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1412-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1420-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1446-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1739-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³
Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 1873-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 2233-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 2562-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2018). *Resolución N.º 2576-2018-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 130-2019-SUNARP-TR-T.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 210-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 254-2019-SUNARP-TR-A.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 509-2019-SUNARP-TR-T.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 1484-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 1617-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 1778-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 1921-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 2296-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹
Tribunal Registral. (2019). *Resolución N.º 3379-2019-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2020). *Resolución N.º 766-2020-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2020). *Resolución N.º 939-2020-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2020). *Resolución N.º 1345-2020-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁸ Tribunal Registral. (2020). *Resolución N.º 2396-2020-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 24-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 71-2021-SUNARP-TR-T.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

¹⁰ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 77-2021-SUNARP-TR-T.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 212-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 710-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 1534-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 1713-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 2630-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 2738-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 2929-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 3055-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 3079-2021-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 230-2022-SUNARP-TR-A.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

⁹ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 464-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 686-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 2331-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 4017-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 4136-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 4347-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 4526-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 5056-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

³ Tribunal Registral. (2022). *Resolución N.º 5168-2022-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 99-2023-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 271-2023-SUNARP-TR-L.*
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>

- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 288-2023-SUNARP-TR-A*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 608-2023-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 909-2023-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 1034-2023-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 3090-2023-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 3093-2023-SUNARP-TR-T*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 3160-2023-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 3850-2023-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Tribunal Registral. (2023). *Resolución N.º 4364-2023-SUNARP-TR-L*.
<https://resolucionestribunal.sunarp.gob.pe/sir-tribunal-publico/>
- Varsi, E. (2017, 15 de marzo). *La importancia de la propiedad como derecho*. CONFIEP.
<https://bit.ly/3hE84od>

ANEXOS

ANEXO N° 01 - FICHA BIBLIOGRÁFICA

Nombre del Autor:	
Título del libro:	
Editorial, Lugar, Año:	
Nombre de la Biblioteca:	
Código de libro:	

ANEXO N° 02 - FICHA DOCUMENTAL

AÑO	
RESOLUCION	
CIUDAD - SALA	
SALA	
TITULO DE SUMILLA	
SUMILLA	
TEMA CENTRAL	
OBSERVACION	
RESOLUCION	
FUNDAMENTOS	
ETAPA	DEL
PARTIDA	
CIUDAD	

FICHA DE VALIDACIÓN E INSTRUMENTO

**FICHA DE EVALUACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS –
“FICHA DE OBSERVACIÓN DOCUMENTAL”**

A. DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Apellidos y nombres de validador

DNI

Grado académico

Doctor en Derecho

Institución donde labora

Cargo que ejerce

Autora del instrumento

Título de tesis

Mg Talavera Romero, Raidza Nadia

La necesidad de una nueva normativa para aclarar las dudas sobre el procedimiento de Saneamiento Catastral Registral: el impacto de las resoluciones del Tribunal Registral y la inseguridad generada en los ciudadanos al solicitar u oponerse al procedimiento, Registro de Predios – SUNARP, 2011 – 2023

B. ASPECTOS DE VALIDACIÓN (Marcar con una X)

CRITERIOS

DEFICIENTE (0 pts.)	ACEPTABLE (1 pts.)	BUENO (2 pts.)	EXCELENTE (4 pts.)
------------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------

Claridad de contenido y redacción.

- Precisión terminológica
- Lenguaje accesible para el público objetivo
- Uso adecuado de términos técnicos

Estructura y lógica interna

- Secuencia lógica de los ítems.
- Organización clara por secciones o bloques

Cobertura del contenido.

- Número de ítems suficientes para recoger información

Confidencialidad

- Protección de datos personales

C. PUNTAJE DE VALORACIÓN

Luego de haber revisado el íntegro del instrumento para la recolección de datos y habiendo realizar la apreciación correspondiente, el puntaje objeto es de ____ puntos.

D. OPINION DE APLICABILIDAD

Considerando que el puntaje mínimo aprobatorio es de 16 puntos, soy de la opinión que el instrumento propuesto]:

SI () NO () resulta aplicable

Arequipa, __ de __ del 2025

Firma de validador

FICHA DOCUMENTAL DESARROLLADA

212

213

215

216

217

218

2014	2018	URUGUAY	3	SANAMINISTO CATASTRAL, y REGISTRAL	No constituye obediencia para la producción preventiva de datos de procedimiento de información técnica respecto al grado de estudio y los estándares.	PROCESAMIENTO DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO	No se puede verificar si el grado de información es de naturaleza técnica. Revisión.	El artículo 24 del Reglamento de la Ley 20294 establece que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 20294, el Registro de la Propiedad, debiendo mantener y registrar a los colportadores.	Asociación preventiva	2024/01	URUGUAY
------	------	---------	---	---------------------------------------	---	---	---	--	-----------------------	---------	---------

221

223

224

225

226

228

2017	2914	LIMA	2	INSCRIPCIÓN DEFINITIVA EN EL PROCEDIMIENTO SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL Procede la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de áreas y linderos, vía saneamiento catastral y registral, aun cuando se ha producido la inscripción preventiva de la anotación que la solicitud se haya presentado dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva.	Con la inscripción definitiva del predio procedente en la partida N° 0047957, el predio N° 0047957, se extiende la anotación de corrección respectiva (artículo 3.7 de la Directiva N° 002/2012 del MTC) a los predios N° 4008321 del mismo registro, toda vez que la anotación de corrección referida al predio inscrito en la partida N° 0047957 y ha sido cancelada, por lo que deberá darse.	La cancelación de la anotación de corrección no impide la inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de áreas y linderos, vía saneamiento catastral y registral en la partida N° 0047957, solicitó la cancelación de la anotación de corrección, argumentando que la anotación preventiva había radicado por haber transcurrido más de 180 días, sin embargo, el procedimiento aún está en curso, por lo que no corresponde cancelar la anotación. Dado que la cancelación fue irregular, se debe informar a la jefatura de la Zona Registral N° 05, sobre línea para que tome las medidas correctivas correspondientes.	Anotación preventiva	4008398 4008321 LIMA
2017	2959	LIMA	3	OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL Cuando el Área de Catastro no puede determinar si existe superposición o no con un predio colindante por falta de elementos técnicos en el antecedente registral, la oposición al saneamiento catastral y registral no procede, ya que no se ha presentado la documentación requerida, debiendo presentarse la documentación adicional que acredite fehacientemente la afectación.	Fundada la oposición, improcedente la conversión en definitiva.	La oposición al saneamiento catastral y registral no puede superponerse únicamente en el documento obrante en el título archivado. El opositor debe presentar documentación que acredite fehacientemente la afectación. La existencia de dudas acerca de la superposición de los predios de los opositores debe resolverse a favor del solicitante del saneamiento catastral y registral. *	Oposición	21224732 21224733 LIMA

[illegible]

2018	415 TRIUNFO	OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO 4 CATASTRAL, REGISTRAL	Corresponde a las instancias del procedimiento de saneamiento catastral - registral el determinar la oposición formulada a la Oficina de Catastro si establece expresamente que no existe afectación al prelio del oponente.	OPOSICIÓN	Se considera infundada la oposición y se dispone el levantamiento de la anotación de oposición.	Oposición infundada	Catastro ha podido establecer que no existe ninguna superposición.	Oposición	3010181 HUMAHUACHO
2018	416 TRIUNFO	OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO 4 CATASTRAL, REGISTRAL	Corresponde a las instancias del procedimiento de saneamiento catastral - registral el determinar la oposición formulada a la Oficina de Catastro si establece expresamente que no existe afectación al prelio del oponente.	OPOSICIÓN	Se considera infundada la oposición y se dispone el levantamiento de la anotación de oposición.	Oposición infundada	Catastro ha podido establecer que no existe ninguna superposición.	Oposición	4080545 HUMAHUACHO
2018	465 TRIUNFO	OPOSICIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO 4 CATASTRAL, REGISTRAL	Cuando el Área de Catastro no puede determinar si existe superposición o no con un prelio colindante por falta de información suficiente en el expediente, y por ende no puede declarar fundada la oposición al saneamiento catastral y registral, esta deberá basarse en el documento que dictamina el título de afectación y que establece fehacientemente la afectación derivada por el oponente.	OPOSICIÓN	Se considera fundada la oposición y se declara improcedente la comensación.	Angela observación	Catastro no pudo establecer con certezas si se genera una superposición.	Oposición	1138299 TRIUNFO
2018	505 TRIUNFO	PLAZO PARA INTERPONER APLICACIÓN EN UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO 4 CATASTRAL, REGISTRAL	El procedimiento de saneamiento catastral - registral, al ser un procedimiento de carácter administrativo, se encuentra regido por el sistema de impugnación. De lo contrario, al tratarse de un procedimiento de carácter judicial, se aplicaría el sistema de impugnación judicial.	PLAZO PARA INTERPONER RECURSO DE AMPARADO	Se considera fundada la oposición y se declara improcedente por estar en vigencia el artículo 11 de la Ley de 2008.	Impugnación por estar en vigencia el artículo 11 de la Ley de 2008.	El expediente planteado el subsección 5.1 de la Directiva 02-2013-SUNARP-IN establece que el plazo para interponer el recurso de amparo es de 15 días hábiles de notificada la resolución de la Unidad Registral, por lo tanto, el oponente no puede interponer el recurso de amparo antes del 11 de junio de 2008.	Oposición	4037931 TUMBES
2018	557 TRIUNFO	OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO 4 CATASTRAL, Y REGISTRAL	Corresponde a las instancias del procedimiento de saneamiento catastral - registral el determinar la oposición formulada a la Oficina de Catastro si establece expresamente que existe afectación al prelio del oponente.	OPOSICIÓN	Se considera fundada la oposición y se declara improcedente la comensación.	Oposición fundada	Catastro ha podido establecer que no existe ninguna superposición.	Oposición	1138295 CHOCOPÉ
2018	610 IMA	OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO 3 CATASTRAL, Y REGISTRAL	Cuando el Área de Catastro no puede determinar si existe superposición o no con un prelio colindante por falta de información suficiente en el expediente, y por ende no puede declarar fundada la oposición al saneamiento catastral y registral, esta deberá basarse en el documento que dictamina el título de afectación y que establece fehacientemente la afectación derivada por el oponente.	OPOSICIÓN	Se considera fundada la oposición y se declara improcedente la comensación.	Oposición infundada	Catastro indica que no se puede determinar con certeza si existe o no superposición entre el prelio en proceso de saneamiento y los predios colindantes. Sin embargo, la falta de información técnica suficiente para determinar si existe o no superposición entre el prelio en proceso de saneamiento y los predios colindantes, no permite al oponente interponer el recurso de amparo antes del 11 de junio de 2008.	Oposición	4080450 IMA
2018	667 IMA	OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO 3 CATASTRAL, Y REGISTRAL	Cuando el Área de Catastro no puede determinar si existe superposición o no con un prelio colindante por falta de información suficiente en el expediente, y por ende no puede declarar fundada la oposición al saneamiento catastral y registral, esta deberá basarse en el documento que dictamina el título de afectación y que establece fehacientemente la afectación derivada por el oponente.	OPOSICIÓN	Se considera fundada la oposición y se declara improcedente la comensación.	Oposición fundada	El expediente plantea la oposición al saneamiento catastral y registral, pero no se puede determinar si existe o no superposición entre el prelio en proceso de saneamiento y los predios colindantes. Sin embargo, la falta de información técnica suficiente para determinar si existe o no superposición entre el prelio en proceso de saneamiento y los predios colindantes, no permite al oponente interponer el recurso de amparo antes del 11 de junio de 2008.	Oposición	4206761 IMA
2018	918 IMA	SANEAMIENTO 2 CATASTRAL, Y REGISTRAL	La asignación del CIC y el plan subdivisorio (Plan de parcelación catastral) no requieren ser media por la municipalidad, cuando la entidad competente correspondiente al procedimiento de saneamiento catastral y registral, emite un dictamen favorable a la inscripción del prelio de saneamiento catastral y registral.	DOCUMENTOS TÉCNICOS A PRESENTAR	El plan no ha sido usado por el área de saneamiento catastral y registral, por lo tanto, no se puede determinar si existe superposición o no con un prelio colindante por falta de información suficiente en el expediente, y por ende no puede declarar fundada la oposición al saneamiento catastral y registral, esta deberá basarse en el documento que dictamina el título de afectación y que establece fehacientemente la afectación derivada por el oponente.	Dictamen inconcluso	Por último, aunque el área superpuesta se encuentra dentro del rango de intervenciones catastrales y registrales establecidas en la Directiva N° 01-2008-MOP/CNEC, no permite la investigación porque se afectan áreas de terrenos.	Anulación preventiva	3017953 IMA
2018	1070 IMA	OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO 3 CATASTRAL, Y REGISTRAL	Cuando el Área de Catastro no puede determinar si existe superposición o no con un prelio colindante por falta de información suficiente en el expediente, y por ende no puede declarar fundada la oposición al saneamiento catastral y registral, esta deberá basarse en el documento que dictamina el título de afectación y que establece fehacientemente la afectación derivada por el oponente.	OPOSICIÓN	Se considera fundada la oposición y se declara improcedente la comensación.	Oposición infundada	Finalmente, la falta de cierta información técnica en la base gráfica del Área de Catastro no impide iniciar el saneamiento catastral, ya que este procedimiento tiene como resultado la obtención de los datos de los predios colindantes.	Oposición	4306388 IMA

232

233

AÑO	RESOLUCIÓN	FECHA DE LA RESOLUCIÓN	TÍTULO DE LA RESOLUCIÓN	RAMA	TEMA CENTRAL	RESERVA	RESERVA	RESERVA	FECHA DE LA RESOLUCIÓN	FECHA DE LA RESOLUCIÓN
2019	130	2019-04-04	OPPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN
2019	210	2019-04-04	IDENTIFICACIÓN DE PRECIOS COLGANTES EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	IDENTIFICACIÓN A LOS COLGANTES
2019	254	2019-04-04	SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL	PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL
2019	308	2019-04-04	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES EN EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES	NOTIFICACIÓN A LOS COLGANTES
2019	348	2019-04-04	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE	ACTO NO INSCRIBIBLE
2019	357	2019-04-04	OPPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN
2019	378	2019-04-04	OPPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN
2019	382	2019-04-04	OPPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN	OPPOSICIÓN
2019	398	2019-04-04	SANEAMIENTO CASTRAL, REGISTRO	SANEAMIENTO CASTRAL	SANEAMIENTO CASTRAL	SANEAMIENTO CASTRAL	SANEAMIENTO CASTRAL	SANEAMIENTO CASTRAL	SANEAMIENTO CASTRAL	SANEAMIENTO CASTRAL

236

238

239

La necesidad de una nueva normativa para aclarar las dudas sobre el procedimiento de saneamiento catastral registral: el impacto de las resoluciones del Tribunal Registral y la inseguridad generada

INFORME DE ORIGINALIDAD

13%	13%	3%	2%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	es.scribd.com Fuente de Internet	3%
3	vbook.pub Fuente de Internet	2%
4	img.lpderecho.pe Fuente de Internet	1%
5	scr.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	1%
6	www.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	1%
7	docplayer.es Fuente de Internet	1%

8

Submitted to Universidad Católica de Santa
María

Trabajo del estudiante

1 %

9

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

1 %

10

repositorioacademico.upc.edu.pe

Fuente de Internet

1 %

Excluir citas

Apagado

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Apagado