



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 3728-2026-SUNARP-TR

AREQUIPA, 14 de agosto de 2026

APELANTE : **MARCO RUIZ VALLEJO.**
RESOLUCIÓN : 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24.12.2025
RECURSO : 27085 del 18.03.2026
INGRESO AL TR : **09.06.2026**
REGISTRO : **PREDIOS - TARMA.**
ACTO (S) : **OPOSICIÓN AL SANEAMIENTO CATASTRAL Y REGISTRAL**
SUMILLA :

PRESUNCIÓN DE PROPIEDAD ESTATAL Y PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO CATASTRAL

La sola invocación de la presunción de propiedad estatal prevista en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151 no constituye fundamento suficiente para amparar una oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral, si no se acredita técnicamente que el área materia de saneamiento comprende bienes de dominio estatal.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente recurso de apelación se solicita se revoque lo resuelto en la Resolución Jefatural N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24/12/2025 expedida por el jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII - Sede Huancayo, José Luis Farfán Silva, mediante la cual se declaró fundada la oposición formulada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) e improcedente la conversión en inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas extendida en el asiento D00001 de la partida N° 11012981 del Registro de Predios de Tarma, correspondiente al procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado por la Ley N° 28294.

Para tal efecto se adjuntan los siguientes documentos:

- Solicitud de apelación contra la Resolución Jefatural N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG presentada por Marco Ruiz Vallejo.
- Resolución Jefatural N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24/12/2025.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El jefe (e) de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VIII Sede Huancayo, José Luis Farfán Silva expidió la Resolución Jefatural N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24/12/2025, que resuelve en los términos siguientes:

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Declarar INFUNDADA la oposición formulada por el representante de la Comunidad Campesina de Huaricolca presentada con título N° 2025-3262865 del 30/10/2025, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Disponer que el Registrador público competente cancele la anotación de oposición extendida en el asiento D0002 de la partida N°11012981 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarma, una vez que haya quedado consentida.

ARTÍCULO TERCERO.- Declarar FUNDADA la oposición formulada por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SBN, presentada con título N° 2025-3282586 del 03/11/2025 y consecuentemente improcedente la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de áreas, lindero y medidas perimétricas, extendido en el asiento D00001 de la partida N° 11012981 del registro de Predios de la Oficina Registral de Tarma, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

ARTÍCULO TERCERO (sic).- NOTIFICAR la presente resolución a las partes interesadas.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El señor Ruiz Vallejo fundamenta su recurso de apelación expresando, en síntesis, lo siguiente:

- **Vulneración al debido procedimiento por falta de notificación:** Sostiene que la resolución impugnada nunca le fue notificada ni a él ni a los titulares registrales, recortando su derecho de defensa y contradicción. Indica que la administración pretendió dar por notificado el acto a través de la tacheta del título de conversión definitiva, lo cual contraviene las normas de eficacia de los actos administrativos.

- **Ausencia de afectación concreta e indebida presunción de propiedad estatal:** Argumenta que la SBN no logró acreditar técnicamente una afectación real sobre algún predio estatal, limitándose a alegar una presunción legal de propiedad. Señala que dicha presunción sobre terrenos no inscritos no es aplicable, puesto que el inmueble materia del trámite ya cuenta con antecedente y partida registral.
- **Naturaleza del saneamiento catastral y hallazgos técnicos:** Precisa que el saneamiento busca corregir una inexactitud entre la realidad física y la información registral de un predio ya inscrito, y no constituye una inmatriculación ni incorporación de nuevas tierras. Asimismo, resalta que los informes de Catastro descartaron la existencia de duplicidad registral y de superposición con áreas inscritas o no inscritas. Argumenta que no se debe equiparar la falta de datos técnicos del título primigenio de 1967 con una superposición.
- **Cuestionamiento sobre la vía vecinal y competencia municipal:** Manifiesta que la supuesta afectación a la vía vecinal se basó en meros supuestos sin contar con la evaluación ni el pronunciamiento de la entidad competente, que es la Municipalidad distrital o provincial respectiva.
- **Infracción de principios administrativos:** Afirma que la resolución recurrida vulnera los principios de motivación, razonabilidad y verdad material, al fundamentar la denegatoria en meras suposiciones sin sustento probatorio o técnico que demuestre perjuicio a terceros o al Estado.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la Ficha N° 5696 que continúa en la partida electrónica N° 11012981 del Registro de Predios de Tarma se encuentra inscrito el fundo rústico denominado «Carhualana» en la zona del mismo nombre integrante del fundo «Apalcanchilla» y «Huaylaschanchan» del distrito de Huaricolca, provincia de Tarma y departamento de Junín.

- **En el asiento c-2**, rectificado por el asiento C00001, se encuentra inscrita la venta a favor de Esteban Manuel Santa María Zúñiga.
- En el asiento C00002 se encuentra inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Esteban Manuel Santa María a favor de sus herederos: Ana María Santa María Zúñiga, Carmelia Emilia Santa María Zúñiga, Emilio Jesús Santa María Zúñiga y José Humberto Santa María Zúñiga.
- **En el asiento C00003** consta inscrito el traslado de dominio por

sucesión intestada de Emilio Jesús Santa María Zúñiga a favor de sus herederos: Rosa María Mercedes Fernández Stoll Beunza, Álvaro Martín Santa María Fernández Stoll, Martín Santa María Fernández Stoll y Rodrigo Martín Santa María Fernández Stoll.

- **En el asiento D00001** consta registrada la anotación preventiva de área, linderos y medidas perimétricas en mérito de la Ley N° 28294 solicitada por el secretario técnico del SNCP del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-Cofopri.
- **En el asiento D00002** consta registrada la anotación de oposición al saneamiento catastral y registral interpuesta por el presidente de la Comunidad Campesina de Huaricolca, Aníbal Cesar Majino Huamán.
- **En el asiento D00003** consta registrada la anotación de oposición al saneamiento catastral y registral interpuesta por el subdirector de la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, Carlos Alfonso García Wong.

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente el vocal Luis Eduardo Ojeda Portugal. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- Si la sola invocación al artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151 constituye fundamento suficiente para amparar una oposición al procedimiento de saneamiento catastral y registral.

VI. ANÁLISIS

1. La rectificación de área, linderos y medidas perimétricas de un predio sobre la base de documentación técnica emitida por las Entidades Generadoras de Catastro ha sido tratada por la normativa que regula el tema catastral.

En este sentido, el Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, Ley N° 28294¹ (en adelante, el Reglamento) incorporó la figura de saneamiento catastral definiéndolo en el literal t) del artículo 3, como el conjunto de

¹ Aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS del 10.2.2006, publicado en el diario oficial El Peruano el 12.2.2006.

procedimientos técnicos y legales que se ejecutan de manera progresiva a fin de rectificar las inexactitudes y actualizar la información registral del predio, adecuándola a la realidad física del mismo.

2. En el artículo 24 del Reglamento de la Ley N.º 28294 se regula la inscripción del Código Único Catastral (**CUC**) en el Registro de Predios, señalando para el caso que:

Tratándose de predios inscritos ya sea en zonas catastradas y en zonas no catastradas, cuya información catastral y registral no presenten discrepancias, se procederá con la inscripción del CUC en la partida registral del predio.

De existir discrepancia, la SUNARP iniciará el procedimiento de saneamiento catastral y registral regulado en el Título VI del Reglamento.

En caso de los predios no inscritos, el CUC se inscribirá conjuntamente con la inmatriculación del predio.

De acuerdo a este artículo, para la inscripción del Código Único Catastral si existe discrepancia entre el área, linderos o medidas perimétricas del predio señalada en la partida registral y la real, se iniciará el saneamiento catastral.

3. El procedimiento de saneamiento catastral y registral es un procedimiento que se sigue ante el mismo Registro y que tiene como finalidad adecuar la realidad registral a la extrarregistral de los predios en virtud de la información proporcionada por los entes generadores de catastro, publicando de esa forma la dimensión real del predio.

El límite en este procedimiento es la afectación del derecho de los terceros colindantes; por ello, con el fin de evitar posibles perjuicios se prevén las publicaciones y notificaciones del procedimiento, así los que se consideren afectados podrán oponerse a la conversión en la inscripción definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas efectuada, conforme al artículo 5.3 y 5.5 de la Directiva N° 02-2013-SUNARP-SN (Directiva que establece mecanismos que viabilizan la anotación preventiva, liquidación, trámite de oposición y formulación de medios impugnatorios regulados en el procedimiento de saneamiento catastral registral), la cual fue aprobada por la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 075-2013-SUNARP-SN.

Así, de acuerdo con el tercer párrafo del artículo 62 del Reglamento de la Ley N° 28294: «Los titulares de los predios colindantes podrán formular oposición documentada en un plazo no mayor de 30 días calendario contados desde la fecha de la última publicación. De no formularse

oposición; la anotación preventiva se convertirá en inscripción definitiva, la que será puesta en conocimiento de la Dirección de Catastro de la respectiva Oficina Registral, para los fines correspondientes».

4. Con respecto al trámite de oposición en el procedimiento de saneamiento catastral-registral, la precitada directiva ha establecido en su numeral 5.8 lo siguiente:

Presentada la oposición, a través del Diario el Registrador extenderá una anotación dando cuenta de dicha circunstancia en la partida del predio y remitirá la oposición, en un plazo de no mayor de 03 días hábiles contados desde la fecha de su recepción, a la Gerencia Registral correspondientes para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva. El opositor puede interponer recurso de apelación contra la resolución de la Gerencia Registral que desestimando la oposición declara la procedencia de la inscripción definitiva. La elevación del recurso será dentro del plazo de 03 días. Si el Tribunal Registral confirma la apelada, el opositor puede interponer demanda contencioso administrativa. Igual derecho le asiste al solicitante si la Gerencia Registral amparando la oposición declara la no procedencia de la inscripción definitiva.

La resolución del Tribunal Registral que en última instancia administrativa desestima la oposición y declara procedente la inscripción definitiva, o la Resolución de la Gerencia Registral², en el mismo sentido, que no hubiera sido impugnada en el plazo de 15 días hábiles de notificada se remitirá al Registrador a efectos de que, conforme a lo previsto en el primer párrafo del numeral 5.7, proceda a extender la inscripción definitiva del área, linderos y medidas perimétricas anotadas y levante la anotación de la oposición formulada.

La presentación de la oposición genera la suspensión del asiento de presentación del título de inscripción definitiva del Código Único Catastral.

Es así que, conforme lo establecido, presentada la oposición el registrador extenderá una anotación dando cuenta de dicha circunstancia en la partida del predio y remitirá la oposición a la Jefatura de la Unidad Registral correspondiente para que se pronuncie sobre la procedencia o no de la inscripción definitiva. **El opositor puede interponer recurso de apelación contra la resolución de la Unidad Registral que desestimando la oposición declara la procedencia de la inscripción definitiva.** Si el Tribunal Registral confirma la apelada, el opositor puede interponer demanda contencioso administrativa.

En ese sentido, igual derecho le asiste **al solicitante** si la Unidad Registral **amparando la oposición declara la no procedencia de la inscripción definitiva.**

² Hoy Unidad Registral.

De acuerdo a lo señalado, cuando se presenten oposiciones en un procedimiento de saneamiento catastral - registral, la Jefatura de la Unidad Registral, mediante resolución, puede desestimar la oposición formulada y declarar la procedencia de la inscripción definitiva; o de lo contrario declarar fundada la oposición y consecuentemente declarar la improcedencia de la inscripción definitiva.

5. Ahora bien, en el presente caso con el título N° 1397514 del 13.5.2025 se solicitó la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, tramitada al amparo de la Ley N° 28294 respecto del fundo rústico denominado «Carhualana» en la zona del mismo nombre integrante del fundo «Apalcanchilla» y «Huaylaschanchan», inscrito en la partida electrónica N° 11012981 del Registro de Predios de Tarma quedando anotado en el asiento D0001. Luego, el señor Marco Ruiz Vallejo mediante título N° 3297988 del 4.11.2025 solicitó la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, tramitada al amparo de la Ley N° 28294, la cual fue denegada por el registrador público al haberse emitido la Resolución N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG que declaró fundada la oposición formulada por la SBN, decisión que fue recurrida por el mencionado solicitante, habiéndose emitido la Resolución N° 2708-2026-SUNARP-TR del 18.6.2026 que dispuso la suspensión del título N° 3297988 del 4.11.2025.

6. La Resolución N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24/12/2025, materia de apelación declaró fundada la oposición de la SBN porque consideró que:

1. No era posible determinar técnicamente si el área materia de saneamiento se encuentra involucrando de manera parcial o total el predio inscrito en la partida N° 11012981, debido a la insuficiencia de información técnica del título archivado N° 2835 del 18.2.1967.
2. Ante esa incertidumbre, resultaba aplicable la presunción de propiedad estatal prevista en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151, al existir la posibilidad de que parte del área rectificada correspondiera a terrenos sin antecedente registral.
3. Existía además una posible superposición parcial con un camino vecinal, elemento que la UREG consideró suficiente para advertir una potencial afectación a bienes bajo tutela estatal.

7. Al respecto, se advierte que la oposición presentada por la SBN se construyó sobre una hipótesis de posible afectación futura y no sobre una afectación actual, concreta y verificable. Esta deficiencia fue advertida por

la propia Unidad Registral, la cual requirió expresamente a la SBN que acreditara la afectación concreta que se produciría con la rectificación de área. Conforme se señala en el recurso de apelación, pese a dicho requerimiento, la SBN no presentó documentación técnica que demostrara una superposición real con predios estatales, limitándose a reiterar que existirían áreas sin antecedentes registrales y que operaría la presunción de dominio estatal.

Asimismo, resulta relevante advertir que los informes técnicos emitidos por el Área de Catastro no corroboran la existencia de una afectación a predios estatales. Por el contrario, de la propia resolución se desprende que el informe técnico N° 13141-2025-ZRN°VIII/UREG/CAT concluyó que no se había detectado superposición con áreas inscritas ni no inscritas del entorno del predio. Del mismo modo, se indicó que la falta de información técnica contenida en el antecedente registral impedía determinar con certeza si el área materia de saneamiento se encontraba comprendida total o parcialmente dentro del área originalmente inscrita, mas no que existiera invasión o afectación a bienes estatales. La incertidumbre respecto de la delimitación exacta del antecedente registral no puede ser interpretada como prueba de afectación al dominio estatal.

8. Al respecto, en el CLXXIV Pleno Registral realizado mediante sesión extraordinaria modalidad no presencial realizada el 27 de febrero, 28 de febrero de 2017 y continuada en sesión extraordinaria modalidad presencial el 06 de marzo de 2017, se aprobó el siguiente acuerdo:

RECTIFICACIÓN DE ÁREA, LINDEROS O MEDIDAS

No impide la inscripción de la rectificación o determinación del área, linderos o medidas perimétricas de un predio que la Oficina de Catastro informe que está imposibilitada de establecer que corresponde al predio al que se refiere la rogatoria.

Esto no es aplicable a la rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas recogida en el precedente del 155° Pleno.

En tal sentido, si el área técnica no puede determinar afectación de predios colindantes por la falta de información técnica, ello no puede ser un obstáculo para el saneamiento rogado.

9. Por otro lado, la aplicación de la presunción contenida en el artículo 36 del TUO de la Ley N° 29151 resulta jurídicamente improcedente en el presente caso. Dicha disposición está destinada a regular la situación de predios no inscritos respecto de los cuales no exista titular identificado, atribuyéndoles provisionalmente la condición de bienes estatales. Sin embargo, el procedimiento bajo análisis no tiene por finalidad incorporar un nuevo predio al Registro ni determinar la titularidad de terrenos sin

antecedentes registrales, sino adecuar la descripción física de un predio ya inscrito mediante el procedimiento especial de saneamiento catastral regulado por la Ley N° 28294. Por ello, la resolución termina confundiendo la naturaleza de un procedimiento de rectificación de área con un supuesto de inmatriculación o incorporación de terrenos al dominio estatal.

10. En cuanto a lo señalado por la SBN en el Oficio N° 9732-2025/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 21/11/2025 que indica que: «(...) Aunado a lo antes mencionado, conforme a lo señalado en el numeral iv), "el predio" se superpone parcialmente con una vía vecinal con Código de Ruta N.º JU-62, el cual tiene la condición de espacio público (...)». Sobre este punto, el área de catastro de la Zona VIII ha concluido que dicha vía vecinal no se encuentra incorporada en la base gráfica registral, por lo que al tratarse de un saneamiento registral-catastral, se debe estar a lo señalado por el SNCP y el área de catastro de la zona respectiva, los cuales sostienen que tales vías no se visibilizan en las respectivas bases gráficas registrales.

En consecuencia, la supuesta afectación no fue establecida a partir de una verificación registral ni de una delimitación técnica incorporada al sistema registral, sino sobre la base de información referencial proveniente de fuentes externas. Tal circunstancia resulta insuficiente para impedir la culminación de un procedimiento de saneamiento catastral que, por su propia naturaleza, exige la acreditación objetiva de la afectación alegada.

Por los fundamentos expuestos corresponde **revocar el artículo tercero de la Resolución N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24.12.2025.**

11. No puede pasar por alto el hecho que Resolución N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG adolece de problemas de eficacia derivados de su defectuosa notificación, por lo que no podía constituir válidamente el sustento para impedir la culminación del procedimiento de saneamiento catastral. Esta circunstancia adquiere especial relevancia si se considera que posteriormente el propio Tribunal Registral, mediante la Resolución N° 2708-2026-SUNARP-TR, reconoció que la resolución que amparó la oposición se encontraba apelada y pendiente de pronunciamiento definitivo, razón por la cual correspondía la suspensión del procedimiento y no la denegatoria definitiva de la inscripción.

En ese sentido, se le recuerda a la Unidad Registral que la resolución que resuelve el recurso de apelación sobre la oposición a un procedimiento de saneamiento de procedimiento registral debe ser notificada a todas las partes interesadas y no solo al opositor.

Se deja constancia que en términos similares se ha pronunciado el Tribunal Registral en la Resolución N° 2916-2026-SUNARP-TR del 26/6/2026.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR el artículo tercero de la Resolución N° 1698-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG del 24/12/2025 y consecuentemente declarar **PROCEDENTE** la conversión en definitiva de la anotación preventiva de rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas, extendido en el asiento D00001 de la partida N° 11012981 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tarma, de conformidad con lo expresado en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

LUIS ALBERTO CAYCHO FIGUEROA

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Vocal del Tribunal Registral

LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL

Vocal del Tribunal Registral