

ÍNDICE GENERAL

Presentación	9
--------------------	---

Capítulo I

Introducción

I.	Aproximación al problema	15
II.	Planteamiento del problema	17
	1. Problema principal	17
	2. Problemas secundarios	18
	2.1. ¿Cuál es la eficacia de la regulación normativa y jurisprudencial del saneamiento notarial y registral de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos?	18
	2.2. ¿Cuáles son las limitaciones funcionales y operativas que dificultan la debida aplicación del saneamiento registral y notarial de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos?	19
	3. Hipótesis de trabajo	19
	3.1. Hipótesis principal	19
	3.2. Hipótesis específica	19
	4. Objetivos	19
	4.1. Objetivo general	19
	4.2. Objetivos específicos	20
	5. Legislación sobre la materia	20
	6. Jurisprudencia sobre la materia	20

Capítulo II

El derecho de propiedad

I.	Introducción.....	25
II.	Conceptos doctrinales generales	25
III.	Fundamentos del derecho a la propiedad	26
IV.	Conceptos del Tribunal Constitucional sobre el derecho a la propiedad	26
V.	El derecho de propiedad en la Constitución Política.....	28
VI.	Límites al ejercicio de la propiedad	29
VII.	El derecho a la propiedad en el Código Civil.....	32
VIII.	El derecho de propiedad en la legislación comparada	33
IX.	Instrumentos internacionales que regulan el derecho de propiedad..	34

Capítulo III

El predio o finca

I.	Definición de predio o finca	41
II.	El predio y su incorporación al Registro	49
1.	El predio y su acceso a la publicidad registral	50
2.	El predio y el principio de legitimación respecto a sus datos descriptivos.....	54
3.	El principio de especialidad registral	58
4.	La inmatriculación de predios	66
5.	La base gráfica registral como descarte de la superposición del predio	81
6.	Métodos de identificación de los predios inscritos	101

III.	El catastro y su régimen normativo.....	103
IV.	Registro de predios y el catastro	116

Capítulo IV

El saneamiento de predios urbanos

I.	Introducción	139
II.	La función notarial como alternativa a los medios judiciales en asuntos no litigiosos	141
III.	El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas	143
IV.	Clases de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas	150
	1. Mecanismos normativos.....	150
	2. Mecanismos jurisprudenciales.....	151
V.	Desarrollo de los mecanismos normativos de saneamiento	151
	1. Procedimiento de saneamiento catastral y registral	151
	2. Saneamiento administrativo de los bienes del Estado	168
	3. Mecanismos normativos previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333.....	179
	3.1. El saneamiento de mutuo acuerdo mediante escritura pública y su aplicación registral	179
	3.2. El saneamiento mediante asunto no contencioso de competencia notarial	189
	4. El saneamiento mediante procedimiento judicial	201
	4.1. Reglas generales del proceso abreviado	201
	4.2. Reglas particulares del proceso de rectificación de áreas y linderos.....	202
	4.3. Demora de los procesos judiciales	209
VI.	Desarrollo de los mecanismos de saneamiento incorporados bajo precedentes de observancia obligatoria dictados por el Tribunal Registral	212

1. Rectificación de área por error de cálculo (precedente del XIX Pleno del Tribunal Registral)	214
2. Rectificación unilateral de área, linderos y medidas perimétricas (precedente de observancia obligatoria CLV Pleno del Tribunal Registral)	225
3. Renuncia de área (precedente de observancia obligatoria del CIX Pleno del Tribunal Registral).....	231
VII. El saneamiento de áreas y linderos en el Derecho comparado.....	242
1. Uruguay	242
2. Argentina	246
3. Chile.....	248
4. Ecuador.....	250
5. Colombia	251
6. Costa Rica.....	258
7. México	261
8. España.....	263

Capítulo V

La seguridad jurídica

I. Concepto de seguridad jurídica	273
II. La Constitución Política como presupuesto y función de la seguridad jurídica.....	276
III. Reconocimiento implícito de la seguridad jurídica en la Constitución Nacional	277
IV. Dimensiones de la seguridad jurídica.....	277
V. La seguridad jurídica, ¿principio o valor jurídico?	280
VI. Finalidad de la seguridad jurídica	283
VII. Elementos principales de la seguridad jurídica	285
VIII. Relación entre seguridad jurídica y derecho de propiedad.....	288

IX.	La seguridad jurídica preventiva que brinda el Registro de Predios.	289
X.	Casos emblemáticos del Tribunal Constitucional peruano sobre la seguridad jurídica con relación a la función notarial y registral	292
	1. El formulario registral y la seguridad jurídica.....	293
	2. La fe pública registral en los casos de falsificación documentaria y suplantación de identidad y la seguridad jurídica.....	299
XI.	El sistema de administración de inmuebles y la seguridad jurídica	304

Capítulo VI

La rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas como herramienta para obtener seguridad jurídica

I.	Introducción	309
II.	La seguridad jurídica como principio afectado por la discrepancia entre los datos físicos registrados y la realidad del predio	311
III.	La inseguridad jurídica por ausencia de un catastro que impide que se extienda los efectos de la legitimación registral a los datos de hecho	318
IV.	El saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas de predios urbanos para lograr que en la base gráfica registral del Registro de Predios disminuyan las deficiencias respecto a la identificación de los inmuebles.....	320

Capítulo VII

Comprobaciones fácticas y estadísticas

I.	Rectificación de área, linderos y medidas perimétricas tramitadas ante el Poder Judicial. Consulta a la Gerencia General del Poder Judicial	333
----	---	-----

II.	Asignación de código único catastral (CUC) a nivel nacional como presupuesto para poder aplicar el saneamiento catastral y registral. Consulta a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de Información Catastral Predial.....	336
III.	Información sobre el proyecto de catastro nacional urbano. Consulta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ...	342
IV.	Estadísticas sobre asuntos no contenciosos de competencia notarial de saneamiento de área, linderos y medidas perimétricas. Consulta al Colegio de Notarios de Lima.....	347
V.	Inscripciones extendidas entre los años 2014 a 2019 en la Sunarp, con respecto a las distintas modalidades de saneamiento	348
VI.	Eficacia de los métodos de saneamiento de áreas, linderos y medidas perimétricas notariales y registrales mediante el análisis de la jurisprudencia registral constituida por las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral de la Sunarp en el periodo 2014-2018.....	350
VII.	Encuesta a abogados expertos en Derecho registral inmobiliario.....	356

Conclusiones

•	Conclusiones	371
---	--------------------	-----

Anexo

Proyecto de ley

•	Ley que modifica el artículo 13 de la Ley N° 27333, Ley Complementaria de la Ley N° 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la regularización de edificaciones	379
	Referencias bibliográficas.....	395