



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**LA INEFECTIVIDAD DEL SANEAMIENTO  
CATASTRAL REGISTRAL REGULADO EN LA LEY  
28294**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**AUTOR**

**JULIO MARTIN TARQUI SOMOZA**

**Asesor temático**

**Remigio Rojas Espinoza**

**Asesor metodológico**

**Gerardo Francisco Ludeña Gonzalez**

**LIMA – PERU**

**2012**

#### **DEDICATORIA**

*Dedico el presente trabajo de investigación a todos mis compañeros de estudio de la Universidad Cesar Vallejo-Filial Lima, como testimonio de afecto y sincero agradecimiento.*

## AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento, a toda mi familia, en especial a mi hermano Félix por ser el ejemplo de un hermano mayor y de quien aprendí el significado del esfuerzo y superación, así como también de aciertos y de momentos difíciles que hemos pasado juntos, y a todos aquellos que participaron directa o indirectamente en la elaboración de esta tesis.

*Gracias*

Asimismo, mis más sincero agradecimiento al Dr. Remigio Rojas Espinoza, quien como asesor temático, fue el apoyo fundamental para la realización de esta tesis. Mi agradecimiento por su gran apoyo y motivación, para la culminación no solo de de mi carrera profesional, sino también en la de mis demás compañeros de carrera.

*Muchas gracias.*

Y no podían faltar también mis compañeros y buenos amigos de cursos: Christian Vásquez, Vilma Siguy Saavedra, Adolfo Peña Olivos, Héctor Chávez, Ney Villacrez, Jorge Villar, Pamela Velasco, Fiorella Delgado Bazán, Harvín Galván, etc, quienes me acompañaron en esta aventura estudiantil. Seguiremos siendo amigos.

Finalmente a los maestros, aquellos que marcaron cada etapa de nuestro camino universitario, y que me ayudaron en asesorías y dudas presentadas en la elaboración de la tesis.

*Gracias a todos.*

## PRESENTACIÓN

La presente investigación trata sobre la problemática que encierra el Procedimiento del Saneamiento Catastral Registral efectuado por la SUNARP, que surge como resultado de la experiencia, que como Secigrista por la universidad Cesar Vallejo, en la Superintendencia Nacional de los Registros Público, he ido adquiriendo. Una de las primeras preguntas que me hice al calificar en una oportunidad un título, en donde se solicitaba la rectificación de áreas, linderos y medidas perimétricas de un predio, que por cierto, se advertía una desproporción significativa, era: ¿Qué pasaría si, las notificaciones hechas en el procedimiento no son recepcionados de manera adecuada por los propietarios de los predios superpuestos? o ¿Cuáles serían las consecuencias, si durante el procedimiento del saneamiento catastral registral, los propietarios de los predios superpuesto no se encuentran en posesión de sus inmuebles?, ¿Si la Directiva 001-2007 SUNARP permite notificar, al último titular inscrito, entonces, cuando se puede considerar debidamente notificados al un titular de un predio, si las inscripciones en los Registros corresponde a un acto voluntario? Son esas y más preguntas que me hicieron pensar, que este procedimiento, se podría prestar como mecanismo para usarlo solo como medio para rectificar áreas, linderos y medidas perimétricas, por usuarios que pretenden prescribir partes de terrenos que, mediante los procesos pre establecidos por otras normas lo podrían hacer. Sin embargo, las razones por las cuales los interesados podría recurrir a este procedimiento administrativo efectuado por la SUNARP, es por la facilidad y la ausencia de requisitos engorrosos que se requieren, ya que solo basta la

inexistencia oposición, para lograr sus objetivos de rectificar y acumular áreas de terceros o del mismo Estado, porque si se adoptan los procedimientos Notariales o los procesos Judiciales para este fin, quizá no logren tan fácilmente sus objetivos, por ser estos más estrictos en cuanto a las exigencias requisitos se trata, como son, la posesión pacífica, continua y como propietario.

Por los aquellos problemas que encierra este procedimiento Registral, y un sin número de factores que surgirán en el desarrollo de esta investigación, es de considerar, que este tema nos será de gran utilidad, porque en nuestro país tenemos mucho terreno aun sin sanear, por lo que esta investigación es una magnífica oportunidad para establecer mecanismos idóneos que permitan que este procedimiento se realice sin afectar los predios ajenos y poder asegurar una ordenada formalización para brindar la seguridad jurídica que como institución, los Registros Públicos debe de irradiar, sobre todos los inmuebles inscritos en el.

## INDICE GENERAL

DEDICATORIA.....	I
AGRADECIMIENTO .....	II
PRESENTACIÓN .....	III
INDICE GENERAL .....	V
INDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS .....	VIII
RESUMEN.....	IX
ABSTRACT.....	XI
INTRODUCCIÓN.....	XIII
CAPITULO I.....	1
EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN .....	1
1.    EL PROBLEMA DE INVESTIGACION.....	1
1.1    Planteamiento del problema .....	1
1.2    Formulación del Problema.....	4
1.2.1    Problema General.....	4
1.2.2    Problemas Específico .....	4
1.3    OBJETIVOS.....	4
1.3.1    Generales .....	4
1.3.2    Específicos.....	4
1.4    JUSTIFICACIÓN.....	5
1.4.1    Justificación Teórica .....	5
1.4.2    Justificación Metodológica.....	6
1.4.3    Justificación Práctica.....	6
1.4.4    Justificación Legal .....	8
1.5    DELIMITACIÓN.....	9

1.5.1	Delimitación Temporal.....	9
1.5.2	Delimitación Espacial.....	9
1.6	Hipótesis.....	9
1.6.1	Hipótesis General.....	9
1.6.2	Hipótesis Específicas.....	10
1.7	VARIABLES.....	10
1.7.1	Definición operacional.....	11
1.7.2	Definición Conceptual.....	11
1.7.3	Indicadores.....	13
1.7.4	Cuadro de Operacionalización de Variables.....	13
1.8	METODOLOGÍA.....	17
1.8.1	Tipo de Estudio.....	17
1.8.2	Diseño de estudio.....	17
1.8.3	Población.....	18
1.8.4	Muestra y Muestreo.....	19
1.8.5	Métodos de Investigación.....	20
1.8.6	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	21
1.8.7	Métodos de análisis de datos.....	22
	Instrumentos.....	22
CAPITULO II MARCO TEÓRICO.....		23
2.	MARCO TEÓRICO.....	23
2.1	Antecedentes de la investigación.....	23
2.1.1	Antecedentes Nacionales.....	23
2.1.2	Antecedentes Extranjeros.....	31
2.2	Marco Histórico.....	33
2.2.1	Antecedentes Jurídicos.....	33
2.2.2	Antecedentes Históricos del Catastro.....	43
2.3	Bases Teóricas – doctrinarias.....	52
2.3.1	El Derecho de Propiedad en el Saneamiento de Predios.....	53
2.3.2	La Efectividad de la Norma.....	54
2.3.3	La Seguridad Jurídica.....	55
2.4	Marco conceptual.....	56
2.4.1	El Derecho de Propiedad y su Protección Registral.....	56
2.4.2	El Catastro.....	59
2.4.3	Catastro y los Registros Públicos.....	60
2.4.4	El Sistema Nacional del Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios.....	61
2.4.5	Interés Jurídico.....	64
2.4.6	Situación Actual de Catastro.....	65
2.4.7	Duplicidad de Partidas o Doble Inmatriculación y Superposición de Áreas.....	66
2.4.8	Saneamiento de Áreas, Linderos y Medidas Perimétricas.....	70
	Generalidades.....	70
2.4.9	Clases de Saneamiento sobre Inmuebles de Dominio Privado.....	71

2.4.10	Saneamiento Catastral Registral .....	73
2.4.11	Deficiencias del Procedimiento de Saneamiento Catastral Registral .. .....	76
2.5	Glosario de Términos .....	79
CAPITULO III .....		81
INTERPRETACION Y RESULTADOS .....		81
3.1	ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL .....	82
3.2	ENTREVISTAS.....	88
3.3	RESULTADOS DE LA ENTREVISTA.....	89
3.4	ENCUESTAS.....	107
3.5	MARCO NORMATIVO.....	110
3.6	CUADRO DE ANALISIS DE DERECHO COMPARADO.....	114
3.7	Resultados y Prueba de las Hipótesis.....	116
1.8.1	Respecto del Análisis de Fuente Documental .....	116
3.8.2	Respecto de las Entrevistas .....	118
	Hipótesis General.....	119
	Hipótesis Específica N° 1.....	123
	Hipótesis Específica N° 2.....	131
3.8.3	Respecto a las Encuestas .....	135
	Hipótesis General.....	136
	Hipótesis Específica N° 1.....	140
	Hipótesis Específica N° 2.....	143
3.8.4	Respecto a las Marco Comparado .....	146
CONCLUSIONES.....		148
RECOMENDACIONES.....		150
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....		152
ANEXOS .....		155



## INDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Cuadro de Operacionalización de variables.....	14
Tipo de Estudio.....	17
Cuadro de Método de Investigación.....	20
Técnica de Instrumentos de Recolección de Datos.....	21
Flujo-grama del Procedimiento de Saneamiento Catastral.....	75
Cuadro de Análisis de Fuente Documental.....	82
Cuadro de Preguntas de las Entrevistas.....	88
Cuadro de Resultado de las Entrevistas.....	89
Cuadro de Preguntas de las Encuestas.....	107
Cuadro de Marco Normativo.....	110
Cuadro del Análisis del Marco Comparado.....	114
Cuadro de Validación de Entrevistas.....	136

## RESUMEN

El tema de la presente tesis trata sobre el Procedimiento de Saneamiento Catastral realizado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. SUNARP, y la problemática acerca de cómo este se encuentra regulado, lo cual, permite que su uso afecte derechos de propiedad, tanto de terceros registrales como no registrales, mediante la inscripción del Código Único Catastral, como parte del proceso de vinculación del catastros predial, con el registros de predios, objetivos que la Ley 28294 que crea el Sistema Nacional Integrado y su Vinculación con los Registros de Predios, quiere alcanzar. Este procedimiento, se encuentra actualmente regulado en el Reglamento de la ley 28294 y la Directiva 001-2007 SUNARP.

A fin de entender la problemática actual de este procedimiento y la normativa que la regula, se estudiará en tres Capítulos. En cuanto al primer capítulo los problemas planteados fueron: ¿Es efectivo el Saneamiento Catastral Registral establecido en la Ley 28294?, ¿Es adecuada la regulación del saneamiento catastral registral? y ¿Es posible que exista uniformidad en los sistemas de medición que viabilicen la adecuación de datos de los predios registrados?. Posteriormente Se ha procedido a formular las hipótesis con sus respectivas variables e indicadores. Nuestra tesis se ha desarrollado bajo el diseño no experimental, es una investigación de tipo descriptivo y hasta cierto tipo

correlacional, este último porque nuestra investigación se adscribe a las tesis causalistas.

Respecto al segundo capítulo, se desarrollará, el marco teórico de la tesis, que comprende antecedentes y definiciones que fortalecen el presente trabajo. Asimismo, se expondrá la manera cómo se está manejando el saneamiento catastral registral en nuestro país y la problemática que ello implica, los cuales han provocado problemas de inseguridad jurídica en nuestro país.

En cuanto al tercer Capítulo, las técnicas de investigación, que se han analizado son las fuente documentales, como resoluciones del Tribunal Registral; encuestas que se realizaron a asistentes registrales y registradores; también, entrevistas que se realizaron a registradores, una Vocal del Tribunal Registral y una Ingeniera de la Secretaría Técnica de Catastro. Así también, se estudió el marco normativo que regula el saneamiento catastral registral, como aspectos importantes que se aprecian en el Derecho Comparado, donde se tomo en cuenta, el procedimiento de rectificación de áreas y linderos realizado tanto en Colombia como en Costa Rica. Asimismo se analizó los puntos discrepantes y coincidentes de las distintas técnicas empleadas adecuándolas a las hipótesis planteadas.

Concluyendo el presente trabajo de investigación y adoptando criterios lógicos como resultado del análisis de los instrumentos de estudio, se propondrán soluciones para una adecuada regulación sobre el Saneamiento Catastral Registral.

Palabras Clave: *Saneamiento Catastral registral, Código Único Catastral (CUC), Propietarios Colindantes, Notificación, Entes generadores de Catastro.*

## ABSTRACT

*The subject of this Thesis is about the Cadastral Sanitation Procedure conducted by the National Superintendence of Public Registries. SUNARP, and the problematic about how this is regulated, which allows its use affects property rights of both, such as third-registration as not registration, through the registration of cadastral Unique Code, as part of the entailment process of cadastral parcel with estate registry, such objectives of Law 28294 that create the National Integrated System and its entailment to estate registry, wants to reach. This procedure is regulated by the regulation of law 28294 and Directive 001-2007 SUNARP.*

*In order to understand the problematic of this procedure and the regulation that rules it, I will be study in three chapters, the first chapter the problems were: ¿How effective is the Cadastral Registry Sanitation established in the Law 28,294?, Is appropriate the regulation of the cadastral sanitation? and ¿Is it possible that exist uniformity in measurement systems that enable the adaptation of data registered premises?. Subsequently proceeded to formulate hypotheses with their respective variables and indicators. Our thesis has been*

*developed under the non-experimental design, is a descriptive research and to some correlational, the latter because our research ascribes causalistic thesis.*

*Respect to the second chapter, will develop the theoretical framework of the thesis, which includes antecedents and definitions that reinforce this work. It also will expose the way how it is managing the cadastral sanitation in our country and the problems involved, which have caused problems of legal uncertainty in our country.*

*As for the third chapter, the research techniques that have been analyzed are the documentary source, as decisions of the Court Registry; surveys to registry assistants and registrars, also interviews conducted with registrars, a Member of the Court of Registration and Engineering of the Technical Secretariat of Cadastre. Also, we studied the regulatory framework governing the cadastral sanitation, as important aspects that are seen in comparative law, which was taken into account, the rectification process areas and boundaries made in both Colombia and Costa Rica. Also discussed discrepant points and matching of the different techniques used adapting them to the hypotheses.*

*Concluding the present research and adopting logical criteria as a resulting of the analysis of instruments, I propose solutions for appropriate regulation on Cadastral Registry Sanitation.*

*Keywords: Cadastral Registry Sanitation, Cadastral Unique Code (CUC), Adjoining Landowners, Notification, Cadastral Generating Entities.*